Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Ortsteil Deetz

Bebauungsplan "Wohnbebauung Götzer Straße"

Flur 10 der Gemarkung Deetz
Flurstücke 137, 138, 142/1, 142/2, 143, 145, 156 (Teilflächen).

Stand: Satzung, 27. Oktober 2020

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 ... 5
2.2 Erschließung und Infrastruktur ... 5

3. Planerische Ausgangssituation ... 6
3.1 Übergeordnete Planungen ... 6
3.2 Denkmalschutz ... 8
3.3 Wald ... 8
3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten ... 8
3.5 Immissionen/ Emissionen ... 9

4. Planinhalt und Festsetzungen ... 9
4.1 Ziele der Planung ... 9
4.2 Begründung der Festsetzungen ... 9
4.3 Nachrichtliche Übernahmen ... 12

5. Auswirkungen auf die Umwelt ... 13

6. Übersicht zum Verfahren ... 19

7. Flächenbilanz ... 19

8. Rechtsgrundlagen, Literatur ... 20

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in ihrer Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Götzer Straße" im Ortsteil Deetz beschlossen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst in der Flur 10 der Gemarkung Deetz die Flurstücke 137, 138, 142/1, 142/2, 143, 145 und 156 teilweise.

Da der Eigentümer des Fst. 144 keine bauliche Entwicklung wünscht, wurde dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich genommen. Damit entstehen 2 Teilbereiche; beide Teilbereiche grenzen an den Innenbereich: Der nördliche Teilbereich grenzt an die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Ortsteil Deetz vom 08.11.1996; der südliche Teil grenzt an die Klarstellungssatzung Götzer Straße / Am Walde Ortsteil Deetz vom 25.09.2009.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Götzer Straße“ wird aus dem am 28.11.2014 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt. Hier ist die zu überplanende Fläche als Fläche D1 ausgewiesen. Es besteht so die Möglichkeit, mehrere Eigenheime straßenbegleitend zu entwickeln.

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.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuches vom 4. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB eingeführt, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen im Außenbereich ausweitet, die an den Innenbereich angrenzen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt werden; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben. Die festzusetzende Grundfläche liegt 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 (UVPG) 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 BauGB verzichtet.

Damit entfällt auch die Eingriffsregelung. Trotz fehlender Umweltprüfungen sind die Belange des Artenschutzes zu beachten; diese Belange unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von 4 Wochen gegeben.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet bzw. private Grünfläche, 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) im Ortsteil Deetz. Die Grundstücke befindet sich am südlichen Ortsausgang der Gemarkung Deetz in der Götzer Straße.

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. 8.558 Einwohner, Stand Dezember 2018; in Deetz 872 Einwohner, Stand Dezember 2017.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 9.163 qm umfasst die Flurstücke 137, 138, 142/1, 142/2, 143, 145 und 156 der Flur 10 in der Gemarkung Deetz. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Das Flurstück 144 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Grund hierfür ist zum einen die fehlende Zustimmung des Eigentümers zur Überplanung des Grundstücks mit einem Bebauungsplan für Wohngebietsentwicklung, und zum anderen die Beschaffenheit des Grundstücks mit wertvollen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen in Form von Feldhecken und der damit verbundenen hohen Bedeutung für den Artenschutz. Der Geltungsbereich stellt sich dadurch zweigeteilt dar.

Das Plangebiet wird begrenzt:

– im Norden durch das teilweise bebaute Flurstück 396,

– im Osten außerhalb des Geltungsbereiches durch das unbebaute Flurstück 395 und das bebaute Flurstück 282 sowie die unbebauten Flurstücke 141 und 153,

– im Süden durch das Wegeflurstück 157,

– im Westen durch Straßenflurstück 158 „Götzer Straße“.

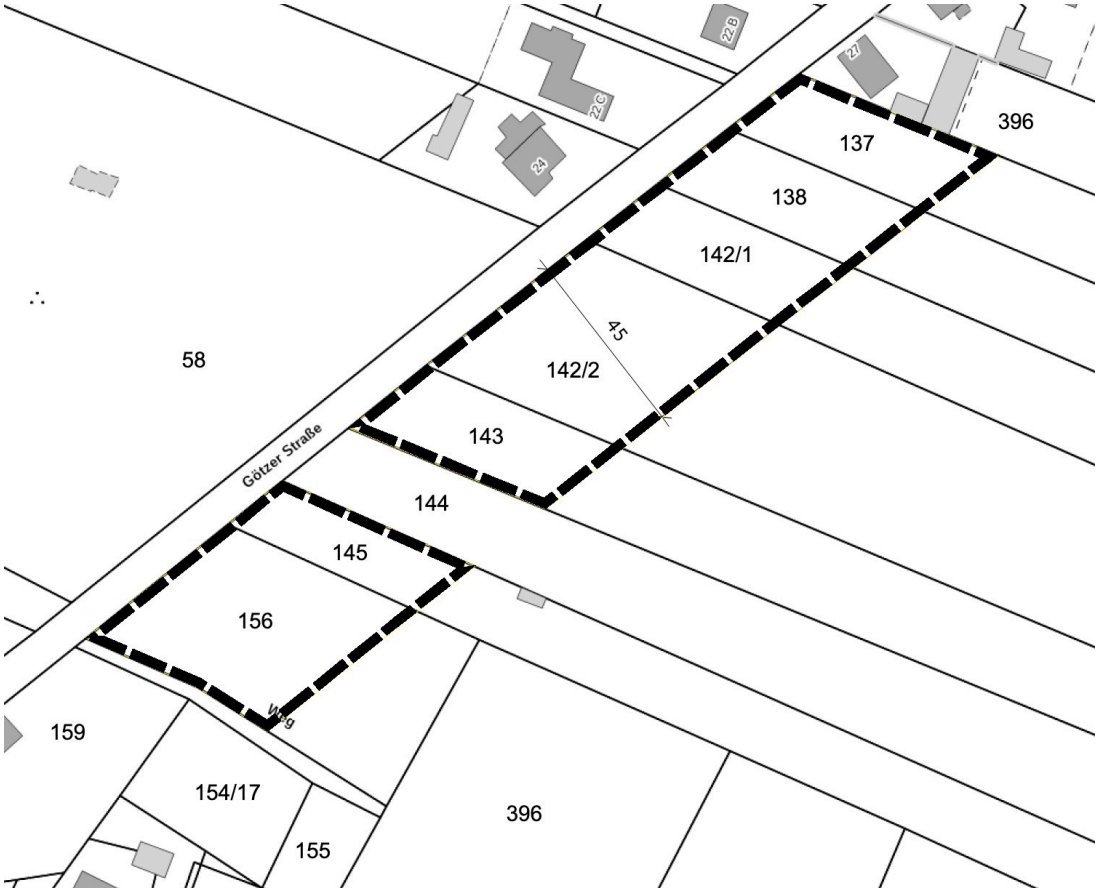


Abb. 1: Geltungsbereich (c) Gemeinde Groß Kreutz (Havel) 2019 GeoBasis-DE/LGB 2019

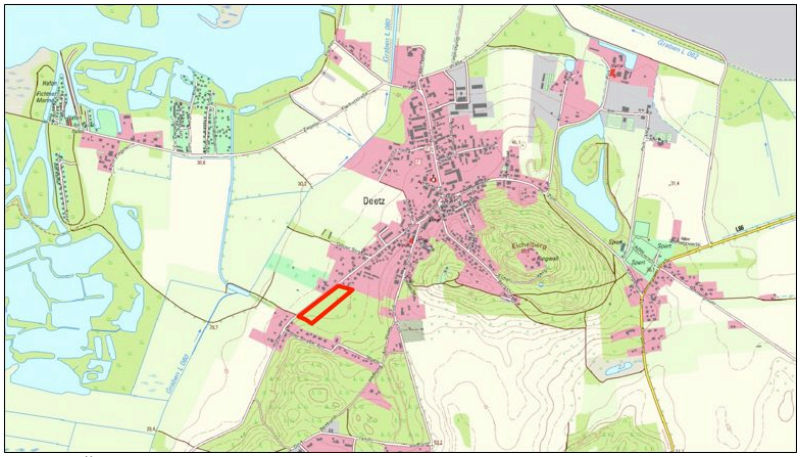


Abb. 2: Übersichtskarte (c) GeoBasis DE/LBG

2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird als Intensivgrünland genutzt; in Teilbereichen sind Feldgehölze und Baumbestand vorhanden; es grenzt an den Innenbereich von Deetz an.

Der nördliche Bereich des Dreiecks Götzer / Groß Kreutzer Straße wird vor allem durch Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern mit 1 bis 2 Geschossen und landwirtschaftliche Hofstrukturen geprägt. Innerhalb des sich daraus bildenden Dreiecks liegen Freiflächen, Streuobstwiesen und Gartenflächen sowie eine auffällige Hangkante.

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

2.2 Erschließung und Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes ist durch die unmittelbare Nähe Landstraße 86, welche Richtung Süden die Verbindung zur Bundesautobahn 2 herstellt. Nach Osten besteht über den Ortsteil Groß Kreutz Anschluss an den Berliner Ring (Bundesautobahn 10). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Götzer Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die sich in 500 m Entfernung befindliche Haltestelle "Deetz, Dorf" der Buslinien 568 (Groß-Kreutz, Bahnhof - Jeserig) und 635 (Werder-Schmergow). Von den Bahnhöfen Groß Kreutz und Götz lässt sich der Regionalexpress 1 erreichen, über welchen man nach Berlin, Potsdam, Brandenburg an der Havel oder Werder (Havel) gelangen kann.

Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der medientechnischen Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie (Strom bzw. gas) sowie der Anschluss an das Trinkwassernetz, die Abwasserentsorgung und das Telekommunikationsnetz ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Hinweis: 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. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet kann die Löschwasserversorgung über vorhandene Löschwasserbrunnen gesichert werden. Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB). Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung „WA“ sind mindestens 800 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. (§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405)

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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 20. Juli 2017) 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), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt im weiteren Metropolenraum (WMR) und hat keine zentralörtliche Funktion. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesautobahn 2 und westlich der Bundesautobahn 10 als überregional bedeutsame Straßenverbindung. Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 LEP HR ist nicht betroffen.

Die folgenden weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf das 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 (Havel) ist nicht als Zentraler Ort festgelegt. Das Plangebiet war nicht als Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung im Regionalplan Havelland-Fläming ausgewiesen. Es handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete. Die Erschließung ist vorhanden.

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

→ Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke, die an den Innenbereich anschließen und durch Wohnbebauung ergänzt werden sollen. Bei der Inanspruchnahme der bislang unbebauten Grundstücksfläche, die sich als Grünflächen darstellen, handelt es sich nicht um den Verlust naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Durch grünordnerische Festsetzungen, z. B. zur Mindestbegrünung der Grundstücke und zur Begrenzung der Versiegelung können die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert werden. Die Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter ist im beschleunigten Planverfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich.

Grundsatz 5.1 LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist bestrebt, die bauliche Entwicklung auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland kann der Bedarf durch die Potenziale innerhalb bestehender Wohngebiete sowie bereits ausgewiesener Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Es wird ein

bestehendes und erschlossenes Wohngebiet erweitert; das Plangebiet grenzt an den Innenbereich an und ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Das Plangebiet grenzt an den Innenbereich an und ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet ist durch die Götzer Straße erschlossen.

Ziel 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf.

Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

→ Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch vor dem 15. Mai 2009.

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

→ Naturschutzfachlich wertvolle Flächen oder Flächen für den Biotopverbund werden für die Planung nicht in Anspruch genommen.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.

→ Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet nicht im Freiraumverbund gemäß LEP HR.

Vor allem nördlich des Geltungsbereichs wird ein großflächiger Freiraumverbund ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Flächen festgesetzter Schutzgebiete nach nationalem und europaweitem Naturschutzrecht. Das geplante Vorhaben greift nicht in den Freiraumverbund ein.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde am Planverfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 21.07.2020 wird mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

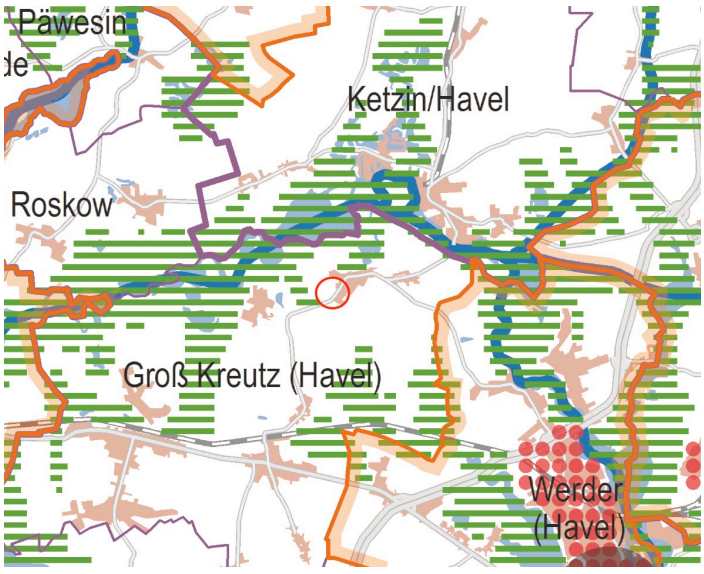


Abb. 3: LEP HR, Festlegungskarte (Planausschnitt, Quelle: LEP HR)

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist rechtskräftig.

Somit liegen für die Region Havelland-Fläming keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Flächennutzungsplan Gemeinde Groß Kreutz (FNP) 2023

Der genehmigte Flächennutzungsplan des Gemeinde Groß Kreutz (Havel) von März 2013 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar (D 1).

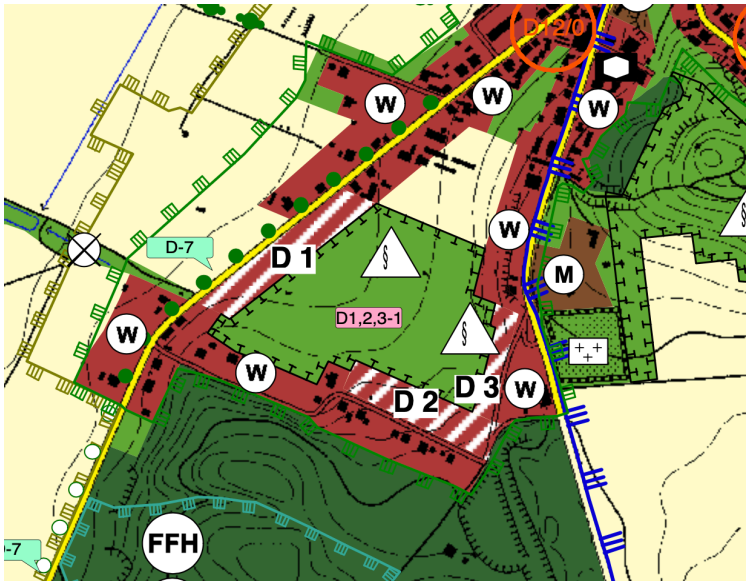


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Stand März 2013), Fläche D 1

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

Laut Geodatenportal des Landesforstes liegt innerhalb des Plangebietes 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 Umweltauswirkungen aus.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Ziele der Planung

Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf den Grundstücken geschaffen werden. Die Planung dient der Abdeckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen für Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich wird durch das Flurstück 144 unterbrochen, für das keine bauliche Entwicklung erwünscht ist. Zudem dient die Aussparung aus dem Geltungsbereich dem Erhalt der dort befindlichen naturschutzfachlich wertvollen Gehölzflächen dient.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll auf Grundlage des Bebauungsplanes Einfamilienhausbebauung entstehen. Der südliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 145 und 156) befindet sich in Einzeleigentum. Die dort befindliche Gehölzfläche wird durch Festsetzung als private Grünfläche und Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) gesichert werden. Eine Bebauung soll nur im Bereich des Flurstücks 156 in Form eines kleineren Mehrfamilienhauses erfolgen.

Beabsichtigt ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als private Grünfläche für die nicht zu bebauenden Bereiche der Flurstücke 145 und 156, die dem Schutz und Erhalt des Feldgehölzes dienen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt, die Höhe baulicher Anlagen wird für das WA1 auf drei und für das WA 2 auf zwei Vollgeschosse beschränkt sowie maximale Trauf- und Firsthöhen definiert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt; die zulässige Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Götzer Straße. Zur Minimierung von Eingriffen und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.2 Begründung der Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet für den gesamten südlichen Teil des Geltungsbereichs als WA1 (2.528 qm).

Es erfolgt die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet für den gesamten nördlichen Teil des Geltungsbereichs als WA2 (6.258 qm).

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Zusätzlich sind die folgenden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Begründung der Festsetzung:

Für die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt ausschließlich für Pläne, durch die eine Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird. Um dies sicherzustellen, werden sämtliche gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

Die Festsetzung dient insgesamt der Wahrung der Wohnfunktion im Plangebiet. Zur Stärkung zentrumsnaher Dienstleistungsstandorte werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen der Verwaltungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der kleinteiligen Parzellenstruktur. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, da sie der Wohnnutzung nicht unmittelbar dienlich sind, und vordringlich den bisher nicht gedeckten Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil gedeckt werden soll.

Aus diesem Grund erfolgt zusätzlich der Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

Demnach verbleiben als zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

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 das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl baulicher Anlagen von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,4 wird zur Wahrung des Ortsbildes nicht ausgeschöpft.

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.

Terrassen gelten als Bestandteil der Hauptanlage, fallen demnach nicht unter Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO und sind bei Ermittlung der Grundfläche jeweils der baulichen Hauptanlage zuzuordnen.

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA2 auf 2 begrenzt, um eine der Umgebung und Lage nicht entsprechende, untypische bauliche Verdichtung auszuschließen. Im WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt, hier plant der Vorhabenträger die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): *„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“*

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 Firsthöhe. Als Maßstab für die Festsetzung wurde die für die geplante Bautypologie übliche Firsthöhe zu Grunde gelegt.

Entsprechend der zweigeschossigen Bebauung im WA2 mit Einfamilienhäusern werden eine maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Entsprechend der dreigeschossigen Bebauung im WA1 wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,5 m festgesetzt.

Die Höhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über NHN (DHHN2016). Der Höhenbezugspunkt für das WA1 (35,96 m ü.NHN DHHN2016) befindet sich im Baufenster des Fst. 156, der Höhenbezugspunkt für das WA2 (34,42 m ü.NHN DHHN2016) im Baufenster des Fst. 137.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Wohnbaugrundstücke wird die offene Bauweise festgesetzt. Als zulässige Bauform wird für WA2 Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung, für WA1 Einzelhausbebauung zugelassen.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert mit einem vorderen Grenzabstand von 20,0 m zur Götzer Straße sowie mit seitlichen Grenzabständen von 3,0 m zu den an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücken bzw. 8,0 m zur Grenze zwischen den Flurstücken 156 und 145 zum Erhalt der Gehölzfläche. Die Baufenstertiefe beträgt über die gesamte Länge 20,0 m.

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Geltungsbereich grenzt direkt nördlich an die öffentliche Verkehrsfläche der Götzer Straße an (Flurstück 158). Die Grundstücksgrenze wird in der Planzeichnung als Straßenbegrenzungslinie dargestellt.

Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden 378 qm private Grünfläche ausgewiesen.

Grünordnerische Festsetzungen

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Kompensation von Baumverlusten festgesetzt.

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

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

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

1. Mindestbepflanzung der Grundstücke: Je angefangene 400 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzliste 1 in der Qualität Hochstamm 3 xv 12/14 oder zwei Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm 3 xv 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

2. Erhaltener, standortgerechter und heimischer Baumbestand entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 auf dem Baugrundstück, ist anzurechnen. Baumabgang ist gleichartig zu ersetzen.

3. Als Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand im Bereich der Plangebietes sind Neuanpflanzungen wie folgt anzusetzen:

Verlust von Bäumen von über 125 cm Stammumfang, gemessen in 125 cm Höhe ab Stammfuß: Pflanzung von je zwei Bäumen gemäß Pflanzliste 1 oder 2 in der Qualität Hochstamm 3 xv 10 bis 12 cm.

<u>M 3 - Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Gehölzfläche</u>

Bei der mit der M 3 bezeichneten privaten Grünfläche handelt es sich um eine aufgelassene Streuobstfläche mit Feldgehölzen. Der Gehölz- und Baumbestand ist zu erhalten.

Hinweis: Da diese Feldgehölzhecke senkrecht zur Götzer Straße stehen, ist diese neben einem wichtigen Biotopverbundelement auch als Leitlinie für Flüge von Fledermäusen anzusehen. Die Verbindung zwischen den

Bereichen östlich des Geltungsbereiches und der Havelaue als Nahrungshabitat bleibt somit erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

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 pyraster)

Sortenempfehlungen zur Verwendung alter Obstsorten:

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, Rippston Pepping, Geflammter Kardinal, Rote Sternrenette, Gelber Bellefleure, 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 Wintertaffetapfel, Landsberger Renette, Edelborsdorfer.

Birnen:
Köstliche von Charneux, Clapps Liebliche, Diels Butterbirne, Gute Luise, Hardenponts, Pastorenbirne, Sommermagdalene, Williams Christ.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

Erschließungsbeitragssatzung
Es gilt die Satzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) über die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ? (Erschließungsbeitragssatzung) vom 14.10.2009.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 05.11.2012.

Niederschlagswasserentsorgungssatzung
Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserentsorgungsatzung) der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vom 01.01.2008.

Versickerung von Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. 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. Es gilt die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch

schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32).

4.4 Hinweise ohne Normcharakter

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).

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)
Soweit möglich sollte der Baumbestand im nördlichen Teil des Geltungsbereiches (Fst. 137 und 138) außerhalb der Baufelder erhalten bleiben. Die Hecke entlang der Götzer Straße (Fst. 142/1) sollte erhalten werden; sollte diese nicht erhalten werden können, ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks frühzeitig vor dem Eingriff bzw. der Rodung eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:2 zum Verlust vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
Bauzeitregelung für europäische Vogelarten und Fledermäuse: Zeitliche Beschränkung der Rodung innerhalb des Planungsraumes sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September ist mit Bezug auf die europäischen Vogelarten keine Rodung vorzunehmen. Bei einer Rodung in der Brutzeit der Vögel kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer zur Zerstörung von Nestern (=Fortpflanzungsstätten) und/oder zu einer Tötung von Individuen dieser Artengruppen kommen kann.
Für den Verlust von Baumhöhlen und den Ausgleich des Baumhöhlenpotenzials für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Fst. 137 und 138) sind 5 Nistkästen für europäische Vogelarten und 5 Sommerquartier-Kästen für Fledermäuse vor der Rodung anzubringen.

Biotopschutz
Gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Ergänzend gelten gemäß § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB angewendet; die notwendigen Voraussetzungen sind gegeben (s. Kap. 1). Die Umweltprüfung einschließlich der Eingriffsregelung entfällt. An dieser Stelle erfolgt lediglich eine Kurzeinschätzung der Umweltbelange.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die GRZ darf gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die Höhe der Gebäude wird durch die Beschränkung der Firsthöhe und der Geschossigkeit definiert.

Folgende übergeordnete Planwerke wurden bei den Ausführungen berücksichtigt:

Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark

Das Plangebiet wird im Landschaftsrahmenplan (LRP Potsdam-Mittelmark 2006) entsprechend des Darstellungsmaßstabs das Ziel „Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche“ dargestellt.

Die sich nordwestlich anschließende, derzeit als Grünfläche und geschütztes Biotop geprägte Fläche bis zur Götzer Straße / Am Walde wird mit den Zielen „Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen“ und „Erhalt und Aufwertung von Streuobstwiesen“ dargestellt. Der Ortskern Deetz wird mit dem Ziel „Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer“ bezeichnet.

Im Süden des sieht der Landschaftsrahmenplan „Erhalt und Aufwertung der Eigenart von Obstanbaugebieten“ vor. Der Südwesten ist geprägt durch die Ziele "Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten", "Nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern" sowie "nachrangige bzw. längerfristige Aufwertung von Stillgewässern", der Südosten durch "Vorrangige Aufwertung von Ackerfluren" und "Erhalt und Aufwertung von mäßig beeinflussten Niedermoorböden".

Landschaftsplan der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

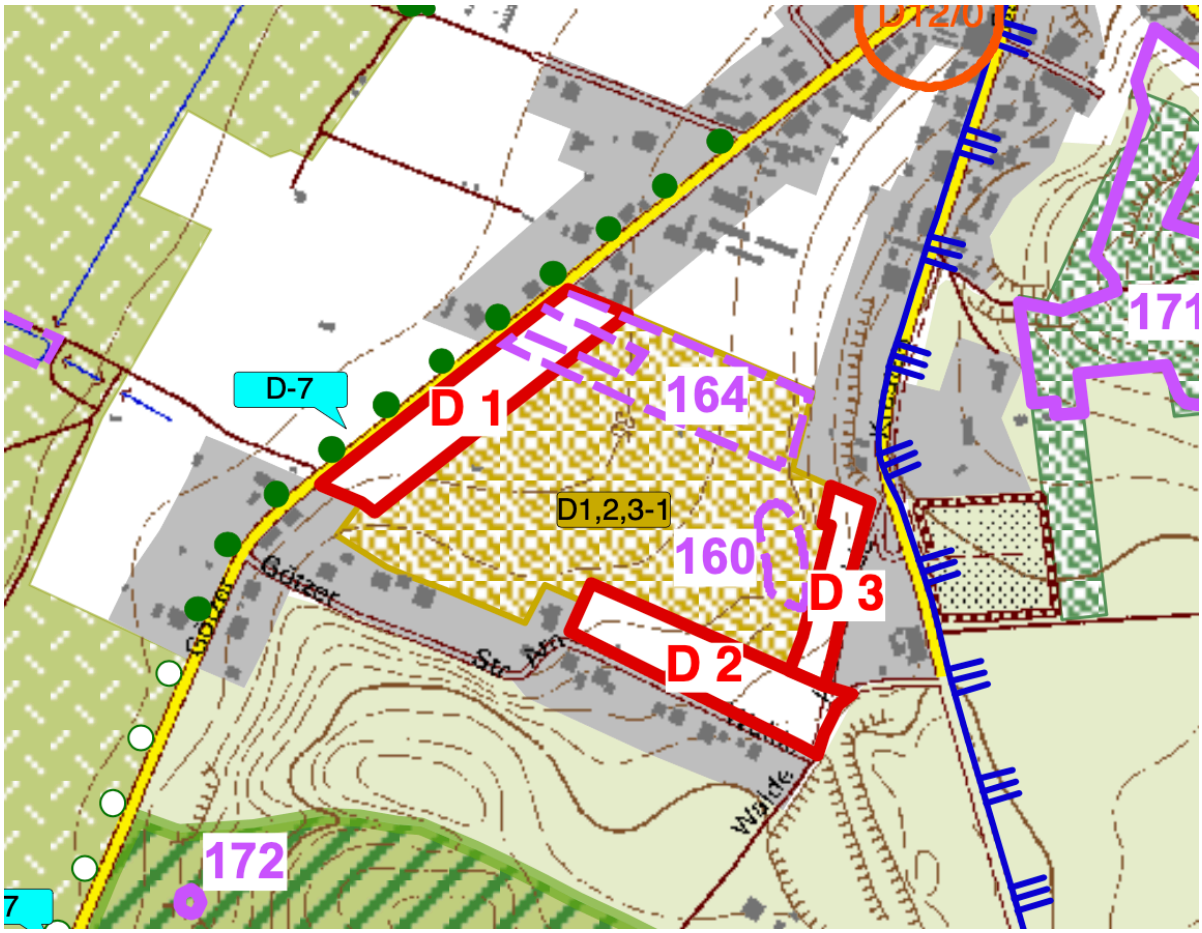


Abb. 5: Ausschnitt Integrationskarte der Gemeinde Groß Kreutz (Stand März 2013); Plangebiet = D 1

Der Landschaftsplan liegt für die früheren Ämter Groß Kreutz und Emster Havel vor; bei der Neubearbeitung des Flächennutzungsplanes ist eine Integrationskarte (Abb. 4) mit Prüfblättern für die Entwicklungsflächen entstanden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaulandfläche eingetragen. Im Umweltbericht heißt es zur Planfläche:

Es handelt sich um eine 0,9 ha große Teilfläche des aufgehobenen Bebauungsplans "Havelblick". Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche liegt am westlichen Ortsrand östlich der Götzer Straße. Sie ist im Wesentlichen durch Grasvegetation früherer Gärten und Obstanlagen bestimmt. Auf Teilflächen sind verbuschende Obstbestände sowie Obstbaumreihen erhalten. Sie unterliegen je nach Ausprägung dem gesetzlichen Biotopschutz. Im nachrangigen Verfahren sind diese Bereiche von der Bebauung auszunehmen und der Gehölzbestand über Pflanzbindungen zu sichern - auch um eine Isolierung der strukturreichen Gehölz- und Sukzessionsfläche zwischen Groß Kreutzer Straße und Götzer Straße zu verhindern.

Planungsziel des FNP ist die Nutzung als Wohnbaufläche, die der Umgebungsbebauung entsprechend straßenbegleitend einzeilig mit Einzelhäusern bebaut werden soll. Baurecht soll im nachrangigen Verfahren über die erneute Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Ausgangszustand Schutzgüter

Boden

Relief / Geländehöhe	ca. 35 m NN
Bodentyp / Repräsentanz	Fahlerden (D3a2), verbreitet
Vorbelastung / Altlasten	gering / nicht betroffen
Bodendenkmale / Dokumentationspotenzial	nicht betroffen
Biotopentwicklungspotenzial	vorhanden
Ertragspotenzial	allgemein
Grundwasserneubildungspotenzial	mittel - gering (Baumbestand)
Bodenerosionsgefährdung	hoch
Seltene / Gefährdete / Besondere Böden	nicht betroffen
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	keine
Entwicklungsprognose ohne Planung	keine wesentliche Veränderung, Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung möglich/zulässig
Entwicklungsprognose mit Planung	Bodenfunktionsverlust allgemeiner Bedeutung, rd. 0,11 ha, Umfang und Wirkung minimierbar

Wasser

Grundwasserstand	ca. 30 m HNH
Grundwasserempfindlichkeit	mittel
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen
Oberflächengewässer	nicht betroffen
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	nicht betroffen
Entwicklungsprognose ohne Planung	keine wesentliche Veränderung
Entwicklungsprognose mit Planung	Verringerung der Grundwasserneubildung, durch Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vermeidbar

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen	05111 Frischweide / 05150 Intensivgrasland 07170 flächige Obstbestände
- Repräsentanz	verbreitet (Grünland) / zurückgehend (Obstgehölzstrukturen)
- Gefährdung / Schutz	nicht gefährdet / geschützt (Grünlandanteile) gefährdet / ggf. geschützt je nach Ausprägung Obstbestand
- Arten-, Strukturvielfalt	mittel - hoch
- Naturnähe	mittel
- Ersetzbarkeit	in mittlerem Zeitraum / nur langfristig möglich (Obst)
Vorbelastung Nutzung	mittel
Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten	keine Hinweise, Artenschutzrelevanz betrifft Brach- und Gehölzflächen sowie die Artengruppen Reptilien und Vögel
Entwicklungspotenzial	mittel/hoch
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	Erhalt und Aufwertung von Streuobstwiesen
Entwicklungsprognose ohne Planung	keine wesentliche Veränderung
Entwicklungsprognose mit Planung	Lebensraumverlust mittlerer Bedeutung, rd. 0,11 ha, Verlust hoher Bedeutung (0,3 ha, Gehölzflächen) vermeidbar

Klima

Klimatop	Siedlungs- / Freilandklima
Klimatisch wirksame Strukturen / Funktionen	Gehölzbestände
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	keine
Entwicklungsprognose ohne Planung	keine wesentliche Veränderung
Entwicklungsprognose mit Planung	geringe Veränderung ggü. Status quo

Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Strukturen besonderer Eigenart	Obstwiesenrelikte
Blickpunkte / Sichtachsen	keine
Strukturvielfalt	mittel
Erholungsinfrastruktur	keine

Erholungswirksamkeit	mittel
Öffentliche Zugänglichkeit	gering
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	Erhalt von Gärten, Grün-, Freiflächen in Siedlungen
Entwicklungsprognose ohne Planung	keine wesentliche Veränderung
Entwicklungsprognose mit Planung	Strukturverlust und Veränderung durch Neubebauung, negative Auswirkungen durch Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie durch Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Bebauungsdichte, Gebäudehöhen) vermeidbar
Mensch	
Immissionsvorbelastung (Luft / Schall / Staub)	Lage an Straße, geringe Verkehrsbelastung
Emissionspotenzial (Luft / Schall / Staub)	gering
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	keine
Entwicklungsprognose ohne Planung	keine wesentlichen Veränderungen
Entwicklungsprognose mit Planung	keine erhebliche Veränderung ggü. Status quo
Sachgüter und Kulturelles Erbe	
Besondere Objekte	nicht betroffen
Besondere Zielvorgaben Fachpläne	keine
Fachgesetzliche Restriktionen	
FFH- / SPA-Gebiete / LSG	nicht berührt
Biotopschutz	auf Teilflächen berührt
Alleeschutz	nicht berührt
Waldstatus	nicht berührt
Besonderer Artenschutz	Die Artenschutzrelevanz betrifft Nist-und Lebensraumfunktionen der Obstgehölzflächen für Vögel sowie Reptilien. Auswirkung durch die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzbindung zur Erhaltung der Obstgehölzflächen minimierbar, Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Fauna sind voraussichtlich durch die geplante Biotopentwicklung und durch Obstgehölzpflanzungen auf den Nachbarflächen kompensierbar (Maßnahmefläche D1,2,3-1).

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 liegt in etwa westlich des Landschaftsschutzgebietes "Brandenburger Osthavelniederung". Dieses Schutzgebiet umschließt vollständig die Ortslage Deetz; das Plangebiet liegt jedoch nicht in diesem Schutzgebiet.

Etwa 400 Meter in südlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Deetzer Hügel Ergänzung", in 1 km östlicher Richtung das FFH-Gebiet "Deetzer Hügel". Das SPA-Gebiet "Mittlere Havelniederung" liegt rund 500 Meter in westlicher Richtung.

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstigen Schutzgebieten sind jedoch nicht zu erwarten. Es sind weder Naturdenkmale noch Biotope nach § 30 BNatSchG betroffen.

Bestand

Neben den im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan dargestellten Biotoptypen (Frischweide, Intensivgrasland und Obstbestände) ergab eine Vor-Ort-Begehung, dass Obstbestände nicht mehr genutzt werden und mit Sträuchern überwuchert sind. Im nördlichen Bereich ist zudem Baumbestand, im Bereich des Fst. 142/1 zudem südlich der Götzer Straße eine Hecke.

Biotopschutz

Die zwischen den Flurstücken 156 und 145 brach liegende Obstgehölzfläche ist eine Verdachtsfläche nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG. Die Fläche wird nicht überplant und wird als SPE-Fläche festgesetzt (siehe grünordnerische Festsetzungen). Das gleiche gilt für das Fst. 144; da der Eigentümer allerdings keine Entwicklung des Grundstückes wünscht, wurde diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Baumbestand

Im Plangebiet sind vor allem im Bereich der Fst. 142/1, 138 und 137 Baumbestand vorhanden; Lage und Stammumfänge der Bäume sind aus dem Vermessungsplan ersichtlich.

Für den Schutz der Bäume in den Innenbereichen (gem. § 34 BauGB) ihrer Ortsteile sowie für die Geltungsbereiche von Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen hat die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) im Oktober 2012 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Nach ihr stehen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 125 cm (gemessen in 1,25 m Höhe) sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume mit wenigstens 2 Stämmen gleichen Umfangs sowie auch Bäume geringeren Stammumfangs, die landeskulturell eine besondere Bedeutung haben oder die im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gepflanzt worden sind, unter Schutz. Ausgenommen von dem Schutz durch die Satzung sind Obst- und Nadelbäume (außer einigen Arten), schnellwachsende Hybridpappeln, gewerblichen Zwecken dienende Bäume (z.B. in Baumschulen), Bäume in Kleingartenanlagen und im Wald sowie abgestorbene Bäume. Die Satzung regelt weiterhin Fällgenehmigungen in Ausnahmefällen und Ersatzpflanzungen. Für den Vollzug der kommunalen Satzung ist die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) zuständig.

Für den Schutz von Gehölzen im Außenbereich kommt die Verordnung des Landkreises Potsdam- Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011 zur Anwendung. Sie findet u.a. keine Anwendung in den Innenbereichen der Gemeinde, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, bei Wald und bei landwirtschaftlich oder erwerbsgartenbaulich bewirtschaftetem Gehölzbestand.

Für den Baumbestand gelten die grünordnerische Festsetzung M 2, die an die Satzung der Gemeinde angelehnt ist. Demnach ist für jeden gefällten Baum eine Ersatzpflanzung (Baumschulqualität, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verschult) mindestens im Verhältnis 1:2 vorzusehen.

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 EUArtSchV, 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 Fortpflanzung- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Seiten der Gemeinde beauftragt und wird Teil der Planunterlagen. Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen des Planungsraumes wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die weiteren Artengruppen werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

1. Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanung sollten folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, werden dafür nicht verwendet. Dies gilt insbesondere für die beiden Heckenzüge und das dazwischen befindliche Grünland, das für die Zeit der Bebauung durch einen Bauzaun vor Eingriffen und Beschädigungen zu sichern ist.
- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist. Dies gilt insbesondere für die beiden Heckenzüge und das dazwischen befindliche Grünland, das für die Zeit der Bebauung durch einen Bauzaun vor Eingriffen und Beschädigungen zu sichern ist.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung können durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

2. Schutz von Bäumen

Sowohl im Rahmen der Bautätigkeit als auch bei der Anlage von Zufahrten etc. sind alle Bäume unbedingt vor Beschädigungen zu schützen. Hierfür sind die einschlägigen Normen des Landschaftsbaus anzuwenden.

Im Bereich von Grünflächen oder Baumbeständen dürfen keine Lager- oder Abstellflächen errichtet werden. Auch Bodenaushub darf nicht gelagert werden, ebenso dürfen Baumaschinen dort nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass das Wurzelwerk des vorhandenen Baumbestandes keinen erheblichen Schaden nimmt, der sich auf die Vitalität des Baumbestandes auswirken könnte. Hierfür sind ggf. Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. Wurzelbrücken, die den Bodendruck auf den Wurzelraum verhindern.

3. Boden

Während der Bauphase ist auf eine sachgemäße Verwendung, Lagerung und Transport von Boden zu achten.

Anstehender Oberboden ist vor Baubeginn gesondert abzutragen, getrennt zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden. Anfallender Bodenaushub, Straßen-/Gebäudeabbruch, Rest-, Abfall- oder ähnliche Stoffe etc. sind mit Baufortschritt sukzessive, vollständig und ordnungsgemäß zu beräumen, zu entsorgen bzw. einer zulässigen Verwertung zuzuführen.

4. Außenbeleuchtungen

Lichtintensive Außenbeleuchtungen der Flächen sollen zum Schutz der Insekten- und Vogelwelt vermieden bzw. auf gering störende Leuchtkörper (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) begrenzt werden.

Nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) sollten die folgenden Hinweise beachtet werden:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft

- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

6. Übersicht zum Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom 03.12.2019
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 20.12.2019
Billigung des Entwurfes	Beschluss vom 16.06.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 26.06.2020
Auslegung (Zeitraum)	29.06.2020 bis einschließlich 26.07.2020
Beteiligung der Behörden § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3	Schreiben vom 26.06.2020
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.2	
Bekanntmachung	Amtsblatt vom 28.08.2020
Auslegung (Zeitraum)	07.09.2020 bis einschließlich 30.09.2020
Erneute Beteiligung der Behörden § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3	Schreiben vom 27.08.2020
Abwägungsbeschluss	Beschluss vom
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Inkrafttreten	
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom

Tab. 1: Verfahrensübersicht

7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz.

Flächenkategorie	**Fläche ***	
	(m^2)	**(%)**
Allgemeines Wohngebiet	8.785	96
Private Grünfläche	378	4
Geltungsbereich	9.163	100

Tab. 2: Flächenbilanz

8. Rechtsgrundlagen, Literatur

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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/16 Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

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])

Literatur

Gemeinde Groß Kreutz (Havel) (festgestellter Stand 03/2013): Flächennutzungsplan 2023

Landkreis Potsdam-Mittelmark (2006): Landschaftsrahmenplan. Büro UmLand, Nuthe-Urstromtal.

Landesumweltamt Brandenburg (2009): Biotoptypenkartierung Brandenburg.

Marks, R., Müller, M.J., Leser, H., Klink, H.-J. (ed.) (1989): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Forschungen zur Deut. Landeskunde 229: 1-222. Trier