



Blick auf das Planungsgebiet von Westen (vom Sportplatz) auf die Siedlung Klosterdorf

Wohnen Am Dorfanger

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02
Wohnungsbau in der Gemeinde Oberbarnim, OT Klosterdorf

für die Grundstücke hinter den Häusern Am Dorfanger 4 und 4A
in der Gemeinde Oberbarnim, OT Klosterdorf

Gemarkung Klosterdorf, Flur 1, Flurstück 58/1, Flur 4, Flurstück 1/1

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
und Umweltbericht

Träger des Bauvorhabens:

Herr und Frau Bäcker

Am Dorfanger 4A
15377 Klosterdorf

Planung:

ACW
Architekten- und Ingenieurleistungen

Dipl.-Arch. Clemens Wittkowski
Lichtenberger Strasse 41
10243 Berlin

Umweltbericht:

Planungsbüro Dipl.-Biologe Norbert Wedl
Bergstrasse 31
15374 Müncheberg



Lageplan Dorfanger im OT Klosterdorf in der Gemeinde Oberbarnim



Blick auf das Planungsgebiet von Osten (von der Siedlung Klosterdorf in Richtung Sportplatz)



Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	4
1.1.	Lage und Abgrenzung es Planungsgebietes	
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	räumliche Lage in der dörflichen Siedlung	
2.2.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	
2.3.	Eigentumsverhältnisse	
3.	Planungsbindungen	5
3.1.	Planungsrechtlichen Ausgangssituation	
3.2.	Landes- und Regionalplanung ²	
3.3.	Flächennutzungsplanung	
4.	Planungskonzept	6
4.1.	Ziele und Zweck der Planung	
4.2.	Landschaft, Ortsgestaltung und Umwelt	
5.	Planinhalt	6
5.1.	Nutzung der Baugrundstücke	
5.1.1.	Art der Nutzung	
5.1.2.	Maß der Nutzung	
5.1.3.	Bauweise	
5.2.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	7
5.3.	Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen	
6.	Umweltbericht Verfasser: Dipl.-Biologe Norbert Wedl	8
7.	Auswirkungen der Planung	9
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	
7.2.	Verkehr, Ver- und Entsorgung	
7.3.	Bodenordnende Maßnahmen	
7.4.	Kosten und Finanzierung	
8.	Verfahren	10
8.1.	Aufstellungsbeschluß der Gemeinde	
8.2.	Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	
8.3.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	
8.4.	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 BauGB	
8.4.1.	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung	
8.4.1.1.	Stellungnahme des Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE)	
8.4.1.2.	Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland	
8.4.1.3.	Stellungnahme des Wirtschaftsamtes des Landkreises Märkisch-Oderland	
8.4.1.4.	Stellungnahmen des Bauordnungsamtes als Bündelungsbehörde des Landkreises	
8.5.	notwendige Anpassung an aktuelle Bauordnung	11
8.6.	Bewertung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 BauG	
9	Rechtsgrundlagen	12

1. Planungsgegenstand

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 58/1 der Flur 1 und das Flurstück 1/1 der Flur 4 der Gemarkung Klosterdorf. Die Größe der Grundstücke beträgt gemäß der aktuellen 4.698,8 m².

Die mit Einfamilienhäusern zu bebauende Fläche beträgt jedoch nur 4.000 m². Die restliche Grundstücksfläche von 698,8 m² ist als Ausgleich naturbelassen als Streuobstwiese herzustellen, wobei das Anpflanzen einheimischer Gehölze und Bäume möglich ist.

Die Lage und Aufteilung des Planungsgebietes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf den o.g. privaten Grundstücken rückwärtig zu „Am Dorfanger 4 und 4A“ sollen 4 Wohnhäuser in der GK 1a gemäß § 2 (1) 1 BbgBO errichtet sowie die erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Die Gemeinde entspricht damit der Notwendigkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne den Charakter des Ortes und die Lebensqualität im Ortsteil Klosterdorf zu beeinträchtigen.

Der Wohnungsbedarf in diesem weiteren Metropolenraum (Ziel 1.1) konnte bisher nicht gedeckt werden. Dies steht im Gegensatz zu anderen ländlichen Gebieten in Brandenburg, die nicht im unmittelbaren Randgebiet von Berlin liegen. Da Klosterdorf praktisch noch im Einzugsbereich der Berliner S-Bahn liegt, muß hier mit einem vermehrten Interesse gerechnet werden.

Auch bei vollständiger Realisierung des Bebauungsplanes Nr.1 in Klosterdorf wird deshalb ein weiterer Wohnungsbedarf bestehen.

Auf dem Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 1 im Ortsteil Klosterdorf wurde der größte Teil der Wohnbauten bereits realisiert und das anhaltende Interesse daran, in diesem Plangebiet Grundstücke zu erwerben und zu bauen zeigt, daß der Wohnungsbedarf in Klosterdorf auch mit Fertigstellen dieses Bauvorhabens nicht gedeckt werden wird.

Dem Investor für den Bebauungsplan Nr. 2 liegen bereits jetzt für alle Baugrundstücke Interessenbekundungen vor.

Da für das Realisieren dieses Bebauungsplanes keine weiteren Investitionen in die Infrastruktur erforderlich werden und der Charakter der Siedlung nicht beeinträchtigt wird, sind die Bedingungen hier besonders vorteilhaft.

Die eine Hälfte des Planungsgebietes gehört zur Innenentwicklung der Gemeinde gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR. Die andere Hälfte wird der Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde angerechnet.

Damit trägt die geplante Bebauung vornehmlich den Charakter einer Innenentwicklung, die eine Inanspruchnahme größerer Flächen im Außenbereich vermeidet, wie dies durch die Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr 1 Klosterdorf geplant wurde. Die im Zusammenhang bebaute Siedlung Klosterdorf wird in ihrem Charakter und Erscheinungsbild erhalten.

Da diese unmittelbar an die bebaute Siedlungsfläche angrenzenden privaten Flächen derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, ist das Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBP) notwendig, um die Planungsziele zu erreichen.

2. Ausgangssituation

2.1. räumliche Lage in der dörflichen Siedlung

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Siedlung Klosterdorf und ist durch eine öffentliche Zufahrt (Flurstück 1/3) zwischen den Grundstücken „Am Dorfanger 4 „(Flurstück 2) und „Am Dorfanger 4A“ (Flurstück 2) von der Straße „Am Dorfanger“ her erschlossen.

Öffentliche Einrichtungen für den Gemeindebedarf sind nicht vorgesehen; es ist ein reines Wohngebiet geplant.

Das Planungsgebiet fügt sich mit der geplanten Bebauung harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteiles Klosterdorf ein.

2.2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Über die vorhandene Zufahrt ist das Planungsgebiet von der Strasse „Am Dorfanger“ an das öffentlich Straßennetz angeschlossen; auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist das Planungsgebiet damit erreichbar.

Die für die Erschließung notwendigen Medien liegen in der Straße „Am Dorfanger“ an und können über die öffentliche Zufahrt das Planungsgebiet erschließen.

Der Wasserverband Strausberg-Erkner hat bereits mit Schreiben vom 02.03.2021 mitgeteilt, dass ein Anschluss an das zentrale Trink- und Schmutzwassernetz grundsätzlich möglich ist.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des gesamten Planungsgebietes befinden sich im Eigentum des Investors. Die Erschließung ist öffentlich-rechtlich gesichert.

Eigentumsrechtlich zu klärende Fragen, die einer Realisierung der Planung entgegenstehen, bestehen nicht.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtlichen Ausgangssituation

Die am Rand des Ortsteils gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche schließt unmittelbar an das Siedlungsgebiet an, wurde aber bisher als Aussenbereich gewertet.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Der Ortsteil Klosterdorf der Gemeinde Oberbarnim befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im weiteren Metropolenraum (Ziel 1.1). Der Wohnungsbedarf in dieser Region konnte bisher im Gegensatz zu anderen ländlichen Gebieten in Brandenburg bisher nicht gedeckt werden.

Das Planungsgebiet von 0,4 ha schließt unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet an (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR), zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt es nicht (Z 5.4 LEP HR) und der Freiraumverbund wird nicht beeinträchtigt (Z 6.2. LEP HR).

Aus diesem Grund können gemäß Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.09.2022 0,2 ha als Innenentwicklung gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden. Die anderen 0,2 ha sind auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde anzurechnen.

Die Ziele der Raumordnung stehen damit der Planung nicht entgegen; sie ist aus raumplanerischer Sicht zulässig.

3.3. Flächennutzungsplanung

Ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan für den Ortsteil Klosterdorf existiert nicht und ist auch nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausreicht, um die bauliche Entwicklung des Ortsteils zu ordnen (§8 (2) BauGB).

Gemäß §10 (2) BauGB ist für das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zweck der Planung

Auf den privaten Grundstücken rückwärtig zu „Am Dorfanger 4 und 4A“ sollen 4 Wohnhäuser in der Gebäudeklasse 1a errichtet sowie die erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Das Planungsgebiet wird in 4 Baugrundstücke und ein Grundstück für die Erschließung aufgeteilt.

Die Gemeinde entspricht damit der Notwendigkeit, den örtlich bestehenden Wohnungsbedarf besser gerecht zu werden ohne den Charakter des Ortes und die Lebensqualität im Ortsteil Klosterdorf zu beeinträchtigen.

Auf jedem der 4 Baugrundstücke kann der Erwerber je ein Einfamilienhaus in der Gebäudeklasse 1a gemäß § 2 (1) BbgBO errichten.

Nebengebäude, Garagen, Schuppen, Terrassen, Wintergärten und andere Nebenanlagen können jedoch zusätzlich errichtet werden, sofern die festgesetzte Höhe der Überbauung des Grundstücks nicht überschritten und das geltende Bauordnungsrecht eingehalten wird.

Anbauten richten sich nach § 61 Absatz 1, Nummer 1 Buchstabe c oder d BbgBO.

4.2. Landschaft, Ortsgestaltung und Umwelt

Die an das Planungsgebiet angrenzende Siedlungsfläche trägt den Charakter eines reinen Wohngebietes mit dörflichem Charakter. Die Nutzung und bauliche Gestaltung des Planungsgebietes soll sich in den Charakter der Siedlung einfügen.

An der gesamten westlichen Seite des Planungsgebietes ist ein ca. 13,00 m breiter Streifen als naturbelassene Fläche herzustellen, auf der eine Streuobstwiese angelegt und einheimische Bäume und Gehölze gepflanzt werden können.

Damit grenzt sich die Siedlung gegen die angrenzenden und außerhalb der Siedlung liegenden Sportplätze und landwirtschaftlich genutzten Felder räumlich ab.

5. Planinhalt

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1. Art der Nutzung

Die Nutzung der Baugrundstücke wird als reines Wohngebiet festgelegt, die Baugrundstücke dienen dem Wohnen. Die mögliche Nutzung richtet sich nach § 3 BauNVO.

5.1.2. Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) kann bis zu 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) kann bis zu 0,8 betragen.

Ein Keller und ein ausgebauten Dach- oder Staffelgeschoss sind möglich.

Weitere Nebengebäude, wie z.B. Garagen, Schuppen, Terrassen, Wintergärten und andere Nebenanlagen können jedoch zusätzlich bis zu einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 errichtet werden, sofern das geltende Bauordnungsrecht eingehalten wird.

Im Übrigen gelten die Festlegungen der §§ 19 und 20 der BauNVO.

5.1.3. Bauweise

Es wird für alle Baugrundstücke die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgelegt.

5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Verlängerung der öffentlichen Zufahrt wird ein Geh- und Fahrweg mit einer Breite von 6,00 m geschaffen, der die Baugrundstücke erschließt.

Eine Aufteilung dieser Verkehrsfläche in Fahr- und Gehweg erfolgt nicht. Die gemeinsame Nutzung durch Fußgänger und Fahrzeuge erfolgt nach dem Prinzip des „shared space“.

Ein Parken von Fahrzeugen ist auf dieser Verkehrsfläche nicht zulässig; die Fahrzeuge sollen auf den Baugrundstücken abgestellt werden.

Der zeitlich begrenzte technische Halt von Fahrzeugen für Bau- und Reparaturarbeiten, Liefer- und Rettungsdienste soll jedoch möglich sein. Dies ist praktisch möglich, da die Breite des Weges das Vorbeifahren von zwei Fahrzeugen erlaubt.

Am Ende dieser Sackgasse wurde ein Wendepplatz angeordnet.

In der Straße am Dorfanger liegen die für die Erschließung notwendigen Medien an.

Die notwendige Medienschließung erfolgt im Erdreich unter dieser Verkehrsfläche über die öffentliche Zufahrt von der Straße „Am Dorfanger“.

Die benötigten Leitungsrechte dafür sind hier einzuräumen.

5.3. Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen

An der gesamten westlichen Seite des Planungsgebietes mit einer Länge von ca. 53 m ist ein ca. 13,00 m breiter Streifen als naturbelassene Fläche herzustellen, auf der eine Streuobstwiese angelegt und einheimische Bäume und Gehölze gepflanzt werden können.

Diese Ausgleichsfläche hat eine Größe von 698,8 m².

Diese Fläche gehört zum Aussenbereich.

Für alle nicht bebauten Flächen auf den Baugrundstücken gilt § 8 (1) BbgBO; sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen.

6. Umweltbericht

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland hat mit Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 21.09.2023 die naturschutzfachlichen Anforderungen formuliert, die durch die geplante Bebauung entstehen und deren Beachtung Voraussetzung für das Realisieren des Bauvorhabens sind.

Der Bericht des Planungsbüros Dipl.-Biologe Norbert Wedl legt die bestehende Lage aus der Sicht des Naturschutzes dar und zeigt, wie den o.g. Anforderungen entsprochen werden kann.

Der Bericht des Planungsbüros Dipl.-Biologe Norbert Wedl ist als Umweltbericht Bestandteil dieser Begründung des vBP und liegt als Anlage bei.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer dieser Fläche beabsichtigt die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben. Einen Nachfolger, der die Landwirtschaft auf dieser Fläche weiterführen kann, gibt es nicht. Auch ist diese Fläche zu klein, um darauf einen landwirtschaftlichen Betrieb wirtschaftlich betreiben zu können. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich um bebaute Siedlungsflächen und Sportplätze. Das Errichten von Wohnhäusern entspricht dem Entwicklungsbedarf des Ortsteils Klosterdorf. Ein Konflikt durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung entsteht nicht.

7.2. Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Straßenverkehr und die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die Planung nicht wesentlich stärker belastet.
Der Ortsteil Klosterdorf wird im ÖPNV durch mehrere Buslinien der Märkisch-Oderland Bus GmbH bedient. Die Haltestelle ist vom Plangebiet fußläufig erreichbar.
Es werden keine Investitionen in die soziale und technische Infrastruktur notwendig.

7.3. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flurstücke auf dem Planungsgebiet müssen neu geordnet werden. Da die Grenze zwischen den Fluren 1 und 4 auf dem Planungsgebiet liegt, sollte überlegt werden, ob das Planungsgebiet besser einer Flur zugeordnet werden sollte.
Die neu entstehenden Grundstücke müssen nach der Teilung katastermäßig erfasst und die Grundbücher angelegt werden.
Das Eintragen von Baulasten erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht notwendig, da die Leitungen sowie die Geh- und Fahrwege auf einer Fläche liegen, die einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

7.4. Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung werden durch der Grundstückseigentümer übernommen, der mit der Gemeinde Oberbarnim einen Vertrag über die Durchführung der Planung abschließt, um eine planmäßige Realisierung zu ermöglichen.

8. Verfahren

8.1. Aufstellungsbeschluß der Gemeinde

Die Gemeindvertretung der amtsangehörigen Gemeinde Oberbarnim hat am 22.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss 30-02-2023 vom 22.05.2023, veröffentlicht im Amtsblatt für das Amt Märkische Schweiz 28.06.2023)

8.2. Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat die Zulässigkeit des Bauvorhabens in einer Stellungnahme bestätigt (Schreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Geschäfts.-Z. GL5.17-46131-503-0602/2022 vom 30.09.2022).

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m². Von dieser werden 2.000 m² als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HP gewertet. Die anderen werden auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) der Gemeinde angerechnet.

Die baurechtlichen Voraussetzungen sollen nun durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

8.3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Oberbarnim hat durch das Amt Märkische Schweiz den Aufstellungsbeschluß am 30.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht und der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gemeinsam mit den Planungszielen vom 14.09.2023 bis 16.10.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) im Amt Märkische Schweiz öffentlich ausgelegt.

8.4. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 BauGB

Durch den zuständigen Fachbereichsleiter im Amt Märkische Schweiz, Herrn Steffens, wurde das ACW Architekturbüro, Dipl.-Arch. Clemens Wittkowski bevollmächtigt, die gemäß dem BauGB gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchzuführen.

Parallel zu dem öffentlichen Auslegen wurden die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, der Landkreis Märkisch-Oderland, das Amt Märkische Schweiz, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde beteiligt.

8.4.1. Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung

Die abgegebenen Stellungnahmen und deren Auswertung sind wie folgt:

Bis auf den Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) wurde dem Bauvorhaben von allen Beteiligten zugestimmt bzw. keine unüberwindbaren Bedenken vorgetragen.

Die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Stellungnahmen und deren Beachtung werden im Folgenden dargestellt:

8.4.1.1. Stellungnahme des Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE)

Der Wasserverband Strausberg-Erkner (WSE) teilte mit Schreiben vom 20.09.2023 mit, daß er dem Vorhaben aufgrund der begrenzten genehmigten Wasserentnahmemengen nicht zustimmen könne. Auf Grund einer erneuten Prüfung teilte der WSE am 22.05.2024 mit, daß eine Trinkwassermenge von 455 m³/a wegen der bestehenden Globalprognose für die Innenentwicklung von 2000 m² der Gemeinde zur Verfügung stehe. Dies entspricht jedoch nur ca. 86 % des eingeschätzten Bedarfs von 529 m³/a für die geplante Bebauung.

Aus diesem Grunde wurde der Vorhaben- und Bebauungsplan angepasst. Die Anzahl der geplanten Einfamilienhäuser wurde von 5 auf 4 reduziert.

Mit Schreiben vom 03.07.2024 hat die WSE der angepassten Planung zugestimmt, da der von der WSE eingeschätzte zusätzliche Wasserbedarf nunmehr nicht mehr die in der Globalprognose geplanten Wassermenge übersteigt.

8.4.1.2. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland hat mit Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 21.09.2023 die naturschutzfachlichen Anforderungen formuliert, die durch die geplante Bebauung entstehen und deren Beachtung Voraussetzung für das Realisieren des Bauvorhabens sind.

Der Bericht des Planungsbüros Dipl.-Biologe Norbert Wedl legt die bestehende Lage aus der Sicht des Naturschutzes dar und zeigt, wie den o.g. Anforderungen entsprochen werden kann.

Der Bericht des Planungsbüros Dipl.-Biologe Norbert Wedl ist als Umweltbericht Bestandteil dieser Begründung des vBP und liegt ihr als Anlage bei.

8.4.1.3. Stellungnahme des Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland

Das Wirtschaftsamt des Landkreises Märkisch-Oderland weist darauf hin, daß sich in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort der Sportplatz der „SG Klosterdorf 75“ befindet, was zu einer Lärmbelästigung führen könnte. Von der „SG Klosterdorf 75“ wurde gegenüber dem Vorhabenträger bereits vorher aus Lärmschutzgründen eine ca. 10 m - 15 m breite Schutzzone gefordert. Hier geht es vor allem darum, daß sich auf der frei zugänglichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche Zuschauer am Spielfeldrand versammeln können, was zu einer Lärmbelästigung führen könnte. Diese an den Sportplatz angrenzende Fläche soll als naturbelassene Fläche (Streuobstwiese) gestaltet werden, die Bestandteil der privaten Grundstücke eingezäunt wird. Damit können sich dort keine Zuschauer mehr versammeln und die Lärmquelle nicht mehr entstehen. Diese Fläche mit einer Breite von ca. 13,00 m dient gleichzeitig als Lärmschutzzone zum Sportplatz.

8.4.1.4. Stellungnahmen des Bauordnungsamtes als Bündelungsbehörde des Landkreises

Das Bauordnungsamt stellt fest, daß das Erfordernis der Planung noch nicht dargestellt wurde. In 1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung (Seite 4) dieser Begründung ist das Planungsrfordernis dargestellt und begründet.

8.5. notwendige Anpassung an aktuelle Bauordnung

Auf dem Planungsgebiet sollen eingeschossige Einfamilienhäuser errichtet werden, bei denen ein ausgebautes Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss und ein Keller möglich sind. Die aktuelle Bauordnung legt im Gegensatz zur vorhergehenden Bauordnung jedoch fest, dass anstelle einer Vollgeschossdefinition folgende Geschossdefinition gilt:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m 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.“ (§ 2, Abs. (6) BbgBO).

Im Umkehrschluss: In Gebäuden, für die max. ein Geschoss festgesetzt werden, wie bisher geplant, dürfen keinerlei Aufenthaltsräume in (zusätzlichen) Dachgeschossen eingerichtet werden. Aus diesem Grunde wurde die Planung dahingehend angepasst, daß die Gebäude der Gebäudeklasse 1a entsprechen müssen, bei denen die Höhe auf 7 m (gemessen von Geländehöhe bis Decke des obersten Geschosses) begrenzt ist. Die GRZ wird weiterhin mit 0,4 festgesetzt, die GFZ wird angepasst und jetzt neu mit 0.8 festgesetzt.

8.6. Bewertung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 BauG

Die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 BauGB ist damit erfolgt und führte zu Änderungen und Ergänzungen der Planung. In den beiliegenden aktuellen Unterlagen wurden diese Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet:

- Vorhaben- und Erschließungsplan	Zeichnung Nr. 02-01-06 datiert 12.08.2024
-.vorhabenbezogener Bebauungsplan	Zeichnung Nr. 04-01-02 datiert 14.08.2024
- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB und Umweltbericht	datiert 29.07.2024

Die eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen berühren aber nicht neue, erstmalig zu beachtende Belange und Berühren auch nicht stärker grundsätzlich oder grundlegende Belange des geplanten Bauvorhabens. Aus diesem Grunde kann das Verfahren gemäß § 4a (3) BauGB weitergeführt werden.

Voraussichtlich am 09.09.2024 wird die Gemeindevertretung über die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses entscheiden. Hiernach sind die angepassten Planungsunterlagen gemäß § 3 öffentlich auszulegen und die Behörden gemäß § 4 BauGB zu beteiligen.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
 - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.
 - Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S.40) in der gültigen Fassung.
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 9. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist" (BNatSchG).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) welches zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S.306) geändert worden ist.

aufgestellt:



Clemens Wittkowski

Berlin, am 29. Juli 2024