

**Amt Gransee und Gemeinden
Gemeinde Stechlin**

**Bebauungsplan Nr. 10
„Wohngebiet an der Feuerwehr“
im Ortsteil Menz**

Begründung
2. Entwurf, Stand August 2022

Amt Gransee und Gemeinden
Gemeinde Stechlin
Bauleitplanung

Bearbeitung: regioteam - Spath & Nagel, Berlin

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Ausgangssituation	3
3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung	3
3.2 Realnutzung	4
3.3 Natur und Landschaft	4
3.4 Verkehrliche Erschließung	6
3.5 Technische Infrastruktur	7
3.6 Eigentumsverhältnisse	7
3.7 Geltendes Planungsrecht	7
4. Planungsbindungen	7
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung	7
4.2 Bauleitplanung	10
4.4 Sonstige Planungsbindungen	10
4.5 Kommunale Satzungen und Verordnungen	11
5. Planungskonzept	12
5.1 Ziele der Planung	12
5.2 Städtebauliches Konzept	13
6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	13
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	13
6.2 Nutzung der Baugrundstücke	14
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
6.2.4 Größe von Wohnbaugrundstücken	17
6.2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen	17
6.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	18
6.3 Erschließung	18
6.4 Grünflächen	19
6.5 Grünordnerische Festsetzungen	19
6.5.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	19
6.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
6.5.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen	21
6.6 Örtliche Bauvorschriften	22
6.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	24
7. Auswirkungen der Planung	24
7.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung	24
7.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz	25
7.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	28
7.4 Verkehrliche Auswirkungen	29
7.5 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb	29
7.6 Kosten und Finanzierung	29
8. Verfahren	29
8.1 Mitteilung der Planungsabsicht	29
8.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB)	29
8.3 Aufstellungsbeschluss	31
9. Rechtsgrundlagen	31

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich (das Plangebiet) des Bebauungsplans Nr. 10 „Wohngebiet an der Feuerwehr“ im Ortsteil Menz der Gemeinde Stechlin im Amt Gransee und Gemeinden umfasst rund 0,51 ha. Die früher teilweise als Fußballplatz genutzte derzeitige Brachfläche schließt südlich in zweiter Reihe an den neuen Feuerwehrstandort des Ortsteils Menz an. Westlich anliegend befindet sich eine kleine Gehölzgruppe, die das Grundstück von der dahinter liegenden Einfamilienhausbebauung (Neuruppiner Straße 8 und 9, Gartenweg 1-3) abgrenzt. Im Osten schließen Wiesenflächen an, im Süden Ackerflächen, welche durch einen etwa 10 m breiten Gehölzstreifen und einen unbefestigten Feldweg abgegrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 002 der Gemarkung Menz (122541) das Flurstück 65 teilweise (Stand: August 2021). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stechlin.

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist es Ziel der Gemeinde Stechlin, Bauland anbieten zu können, um Haushaltsgründer im Ort zu halten und Bauwillige für eine Ansiedlung zu gewinnen. Flächen der Innenentwicklung können in der Gemeinde und insbesondere im Ortsteil Menz kaum noch aktiviert werden (s. Kap. 6.1). Für eine Wohnbebauung geeignete Gartenflächen oder Freizeitgrundstücke im Innenbereich des Ortsteils werden nur selten angeboten. Deshalb ist vorrangig die Ausweisung von kommunalem Bauland erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet an der Feuerwehr“ sollen deshalb auf einer unmittelbar an die vorhandene Ortslage angrenzenden Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Durch Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche soll eine Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung der Grundstücke ermöglicht werden. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Fläche derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind.

Der Bebauungsplan Nr. 10 erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB (s. Kap. 8.2). Die Aufstellung erfolgt dementsprechend im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB und ohne eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt in zweiter Reihe im Kern des Ortsteils Menz der Gemeinde Stechlin, südlich des Roofensees inmitten des Naturparks Stechlin-Ruppiner Land. Das Naturschutzgebiet Stechlin und das Landschaftsschutzgebiet Fützenberger Wald- und Seengebiet grenzen an die Ortslage an. Die vorherrschende Landnutzung der umliegenden Flächen außerhalb des Ortsteils ist Land- bzw. Forstwirtschaft.

Archäologische Spuren weisen darauf hin, dass die Besiedelung vor Ort bis in die Zeit der Slawen zurückgeht. 1290 wurde Menz erstmals urkundlich erwähnt, Das älteste Gebäude ist die im 13. Jahrhundert errichtete, nach dem Dreißigjährigen Krieg wiederholt umgebaute

Feldsteinkirche. Im Verlauf dieses Krieges wurde Menz fast gänzlich zerstört, um sich im 18. und 19. Jahrhundert begünstigt durch Forst- und Seenbesitz zu einem der wohlhabenderen Dörfer im Kreis Ruppín zu entwickeln. Nachdem der Bau des Polzowkanals die Verschiffung von Holz nach Berlin ermöglicht hatte, wurde die Menzer Heide in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts fast völlig kahl geschlagen.

Heute hat der Ortsteil Menz rund 550 Einwohner. Es überwiegt die Wohnnutzung. Neben dem Tourismus (Nationalparkhaus, Wochenend- und Freienhäuser, Camping, Badestelle) ist auch die Land- und Forstwirtschaft weiterhin am Ort vertreten.

3.2 Realnutzung

Das rund 0,5 ha große Plangebiet wird derzeit durch eine Freifläche sowie einen etwa 12,5 m breiten Gehölzstreifen eingenommen, der südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft und über diese hinausreicht. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Die heute ungenutzte Brachfläche wurde früher zum Teil als Fußballplatz mit einem etwa 22x40 m großen Spielfeld im Süden des Geltungsbereichs genutzt. Zur Umsetzung wurden das vorhandene leichte Gefälle eingeebnet und niedrige Wälle aufgeschüttet.

Südlich und östlich grenzen eine Ackerfläche und eine Pferdekoppel an das Plangebiet an. Westlich angrenzend liegt hinter einer vorhandenen Straßenrandbebauung ein kleiner Gehölzbereich. Die umliegenden Grundstücke sind dörflich geprägt, es dominieren Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken. In erster Reihe zur Berliner Straße befindet sich das Feuerwehrhaus des Ortsteils. Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene öffentlich gewidmete "Berliner Straße".

3.3 Natur und Landschaft

Topographie und Geologie

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch am südlichen Rand des Neustrelitzer Kleinseenlandes, das vor rund 20.000 Jahren in der Weichseleiszeit entstand. Das typische Sediment der Grundmoräne ist der Sander, den der Gletscher ablagerte. Das Plateau ist geprägt durch eine Vielzahl kleiner Seen, meist langgestreckter Rinnenseen, zum Teil als Seenketten unterschiedlicher Ausrichtung. Daneben prägen trockenengefallene Seen, Verlandungsmoore und Feuchtwiesen in den Rinnen sowie Fließgewässer und Kanäle, die die Seen verbinden, die Landschaft. Neben den Seen ist der Reichtum an Mooren kennzeichnend für das Gebiet. Prägend ist auch der Kiefernwald in unterschiedlich abwechslungsreicher Ausprägung. Ehemalige Heiden wurden mit Nadelbäumen aufgeforstet. Weiterhin gibt es Buchenmischwälder und hallenartige Buchenwälder, aber auch Sandmagerrasen, Verlandungszonen an den Seen und verschiedene Sukzessionsstadien auf ehemaligen Truppenübungsplätzen.

Das Plangebiet selbst steigt von rund 72,1 m im Norden auf rund 75,9 m über Normalhöhennull (NHN) im Süden an. Zur Herstellung des Fußballfeldes im Süden wurde das Gelände dort modelliert. Südlich davon sowie zum Feuerwehrgrundstück hin markieren flache Böschungen, teilweise überhöht durch niedrige begrünte Erdwälle, die Höhendifferenzen.

Baugrund, Boden und Versiegelung

Nach der geologischen Übersichtskarte 1:25.000 des Landesamts für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) befinden sich im Plangebiet Ablagerungen durch Schmelzwasser mit einer

Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden, z.T. schwach kiesig bis kiesig. Westlich schließen sich Grundmoränenbildungen aus Geschiebemergel und -lehm mit stark sandigem, schwach kiesigem bis kiesigem Schluff mit Steinen an.

Die Böden des Plangebiets sind überwiegend unversiegelt, jedoch teilweise (Fußballfeld) verdichtet. Nur die Feuerwehrezufahrt, die auch für die Gebietserschließung genutzt werden soll, ist auf einer Flächen von rund 350 m² nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der genannten Bodenmodellierungen ist davon auszugehen, dass die oberflächennahen Bodenschichten umgelagert wurden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Übrigen weitgehend noch gegeben.

Hinweise auf Boden- und/oder Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan ist keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand lag im Jahr 2013 bei 10-15 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist insofern relativ gering. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird aufgrund des sandigen Untergrunds zunächst angenommen, ist im Rahmen einer Baugrunduntersuchung jedoch noch zu klären.

Arten und Biotope

Im Frühjahr / Sommer 2022 erfolgte in einem Umweltgutachten des Büros Vorland eine vertiefende Aufnahme der Biototypen des B-Plangebiets (Prüfung der Belange von Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet an der Feuerwehr“ im Ortsteil Menz“, Vorland – Landschafts- und Freiraumplanung, Wulkow 2022, künftig: Umweltgutachten Vorland). Dabei wurde festgestellt, dass Biototypen mit einem Schutzstatus nach § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG nicht vorhanden sind.

Demnach besteht das Plangebiet im Wesentlichen aus einer artenarmen Grünlandbrache (Biotopcode 051322) und einer Sportfläche (Biotopcode 10171), die an drei Seiten durch eine wallartige Aufschüttung (Biotopcode 12720) begrenzt wird. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine geschlossene Hecke mit überwiegend heimischen Gehölzen (Biotopcode 071311). Die Gebieteszufahrt im Norden ist bereits durch eine Verkehrsfläche versiegelt (Biotopcode 12611). Hier befindet sich ein einzelner großer Laubbaum.

Auerhalb des Plangebietes schließen sich im Norden die Flächen der Feuerwehr (Biotopcode 12720) mit Freiflächen (Zierrasen, Biotopcode 05160) und einer Böschung zum Plangebiet (Biotopcode 12720) an. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Streuobstwiese (Biotopcode 071711).

In dem Umweltgutachten Vorland wurde auch das Vorkommen geschützter Arten untersucht (siehe Kap. 7.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz).

Klima

Das Umgebungsklima wird sowohl vom Küsten- als auch vom Binnenlandklima beeinflusst und ist daher als Übergangsklima zwischen „feucht - sommerkühl und wintermild“ sowie „trocken - sommerwarm und relativ winterkalt“ einzustufen. Das Plangebiet selbst zeigt unversiegelte ruderales Brachflächen, die derzeit keine anthropogenen Auswirkungen auf das Lokalklima bedingen.

Durch ihre Flächenversiegelung und die damit einhergehende Reduzierung der Verdunstung und Erhöhung der Wärmeabgabe stellen Siedlungsräume Wärmeinseln dar, insbesondere wenn durch eng stehende Gebäude kein windbedingter Wärmeaustrag erfolgt und befestigte Flächen bei Einstrahlung Wärme aufnehmen und diese in der Nacht abgeben. Hinzu kommen Energieausträge bei Verbrennung von Kohle, Erdöl oder Heizgas sowie von Diesel und Benzin bei Fahrzeugen. Aufgrund der lockeren Bestandsbebauung und geringen Größe des Siedlungsgebietes dürften diese Effekte vorliegend allerdings relativ gering sein.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt inmitten des Naturparks "Stechlin-Ruppiner Land" (Gebiets-ID: 2843-701, Größe: 68.104,26 ha, Status: festgesetzt).

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht des Landes Brandenburg und Europäische Schutzgebiete erstrecken sich nicht bis in das Plangebiet. Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" (Gebiets-ID: 2844-601, Größe: 45.730,21 ha, Status: festgesetzt) an. Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in mindestens 800 m Entfernung folgende Schutzgebiete:

Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

- FFH-Gebiet Stechlin (Kennziffer: DE 2844-301, Gesamtfläche: 8.658,13 ha)
- FFH-Gebiet Polzowtal (Kennziffer DE 2844-302, Gesamtfläche: 502,53 ha)
- SPA-Gebiet Stechlin (Kennziffer: DE 2843-401, Gesamtfläche: 7.930,28 ha)

Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG

- Naturschutzgebiet "Stechlin" (Gebiets-ID: 2844-502, Größe: 8.658,13 ha, Status: festgesetzt)

In dem Umweltgutachten Vorland wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung Naturparks "Stechlin-Ruppiner Land" nicht gegeben ist. Auch eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" und der Natura 2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiete, s.o.) wurde ausgeschlossen.

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt eingebettet in einen durchgrünten, noch dörflich strukturierten Siedlungsbereich. Das Gebiet selbst hat den Charakter einer weitgehend brachliegenden Grün- und Sportplatzfläche. Der Gehölzgürtel am südlichen Rand wirkt in der Fernsicht als die Ortslage eingrünendes, den Landschaftsraum gliederndes Element.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die Zufahrt des vorgelagerten Feuerwehrstandorts, die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden soll, an die Berliner Straße angebunden. Diese stellt als Landesstraße L 15 die Verbindung mit den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Stechlin sowie dem Mittelzentrum in Funktionsteilung Gransee und den Grundfunktionalen Schwerpunkten Rheinsberg und Fürstenberg/Havel her. Die Straße weist eine asphaltierte, etwa 6 m breite Fahrbahn auf. Die Seitenräume sind teilweise begrünt, und nehmen beidseitig etwa 1 m breite unbefestigte Gehwege sowie einzelne Baustandorte auf.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Menz wird derzeit durch die auf der Landesstraße verkehrenden Buslinien der OVG Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH Nr. 834 (Rauschendorf - Rönnebeck - Menz), 836 (Gransee Bhf - Zernikow - Menz - Neuglobsow), 839 (Bredereiche - Fürstenberg (Havel) - Neuglobsow (- Menz), 847 (Fürstenberg (Havel) Bhf - Zernikow - Menz Schule) und 851 (Gramzow - Altlüdersdorf - Menz Schule) bedient. Die nächstgelegene Haltestelle „Menz, Am Friedensplatz“ befindet sich etwa 400 m vom Eingang des Plangebiets entfernt. Busse verkehren während der Schulzeit von Montag bis Freitag im Zeitraum zwischen 5 Uhr und 18 Uhr. In den Ferien und am Wochenende verkehren nahezu alle Busse als Rufbusse, die mindestens 90 Minuten vor Abfahrt angefordert werden müssen. Die Fahrzeit zum Bahnhof Gransee beträgt etwa 40 Minuten.

3.5 Technische Infrastruktur

Leitungen für die Energieversorgung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind in der Berliner Straße vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets abseits der Straße setzt eine Neuverlegung von entsprechenden gebietsinternen Leitungen voraus. Genauere Informationen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Behördenbeteiligung ermittelt, die auch eine Beteiligung der Leitungsträger und der Feuerwehr umfasst.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Stechlin.

3.7 Geltendes Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Mit Ausnahme der Feuerwehrezufahrt liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs mit den umliegenden Wohngrundstücken. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben ist demnach nur im straßennahen Bereich auf der Grundlage von § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) zu beurteilen, überwiegend jedoch auf der Grundlage von § 35 BauGB (Außenbereich). Die geplante Bebauung kann nach dem geltenden Planungsrecht nicht zugelassen werden. Die Umsetzung der Planungsziele erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans.

4. Planungsbindungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden, Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235),

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019,
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" (ReP Rohstoffe) vom 24. November 2018 (ABl. 47/12 S. 1657),
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW), Satzung vom 21. November 2018,
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321),
- Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 08. Juni 2021 (ABl. Nr. 26, S. 584).

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird im Rahmen der Beteiligung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die regionale Planungsgemeinschaft überprüft.

Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Das LEPro 2007 sieht in § 3 Abs. 1 vor, die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Dabei soll die Siedlungsentwicklung gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Innenentwicklung hat generell Vorrang vor Außenentwicklung und es werden verkehrssparsame Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung angestrebt.

Gemäß § 6 LEPro 2007 sind siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung zu sichern, ihre weitere Zerschneidung ist zu vermeiden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und Sozialfunktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der zum 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der LEP HR stuft die Gemeinde Stechlin gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des weiteren Metropolenraums ein. In der Festlegungskarte des LEP HR werden für die Gemeinde Stechlin bzw. den Ortsteil Menz keine Festlegungen getroffen.

Somit sind für das Plangebiet die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung relevant. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Fläche schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
- Die Siedlungsentwicklung führt nicht zu einer Erweiterung von Splittersiedlungen (Z 5.3 LEP HR),
- Der Freiraumverbund wird durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt (Z 6.2 LEP HR).

Das Plangebiet hat Anschluss an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Menz und liegt außerhalb des Freiraumverbundes. Insoweit steht der LEP HR der beabsichtigten Planung nicht entgegen.

Die Gemeinde Stechlin gehört jedoch nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 LEP HR). Eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist daher nur im Rahmen der Eigenentwicklung nach Z 5.5 LEP HR möglich. Neben einer (quantitativ unbegrenzten) Innenentwicklung können danach Wohnsiedlungsflächen nur mit einem Umfang von bis zu 1 ha/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren entwickelt werden. Für die Gemeinde Stechlin ergibt sich hieraus ein Eigenentwicklungspotential von 1,3 ha. Auf dieses Eigenentwicklungspotential sind Wohnsiedlungsflächen anzurechnen, die in Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen dargestellt bzw. festgesetzt sind, die vor dem 15. Mai 2009 rechtskräftig wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind. Danach ist davon auszugehen, dass derzeit rund 4,3 ha auf das Eigenentwicklungspotential der Gemeinde anzurechnen sind.

Da die Planung des Bebauungsplans Nr. 10 nicht im Rahmen der Innenentwicklung umsetzbar ist, kann die geplante Wohnsiedlungsfläche im Umfang von 0,3 ha netto nur unter Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption realisiert werden. Durch die ausgewiesenen Wohnsiedlungsflächen in "alten" Bauleitplänen wird die Eigenentwicklungsoption jedoch bereits überschritten. Deshalb ist eine Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, z.B. am westlichen Ortsrand von Menz, um mindestens 4 ha erforderlich und beabsichtigt, um zu gewährleisten, dass die Planung in Kombination mit dem zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 9 "Wohngebiet Pferdeköpfe" (0,8 ha netto Wohnsiedlungsfläche) die nach LEP HR mögliche Eigenentwicklungsoption nicht überschreitet.

Um die Entwicklungsfähigkeit dieses Vorhabens aus dem Flächennutzungsplan des Amtes Gransee und Gemeinden und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung sicherzustellen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Die diesbezüglich vorgesehene Änderung sieht eine Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vor. Somit wird gewährleistet, dass das Vorhaben die nach LEP HR mögliche Eigenentwicklungsoption (1,3 ha für die Gemeinde Stechlin) nicht überschreitet. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg teilte in ihrer Stellungnahme vom 10.03.2022 mit, dass die Planung unter diesen Voraussetzungen zielkonform ist. Aufgrund der Inanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen erfolgt demnach eine Anrechnung von 0,3 ha der dafür eingeräumten Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR.

Regionalplanung

Am 30. April 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Durch Beschluss vom 13. November 2019 wurde bezüglich der inhaltlichen Ausgestaltung entschieden, zunächst nur die durch den LEP HR zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten. Der Gesamtplan umfasst demnach die Planinhalte gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung und vorbeugender Hochwasserschutz. Ein über die Gliederung hinausgehender Entwurf mit aktuellen regionalplanerischen Zielen liegt derzeit nicht vor. Die Festlegung von Eignungsgebieten für Windenergienutzung wird in einem eigenständigen sachlichen Teilplan erfolgen.

Der am 8. Juli 2021 als Entwurf gebilligte sachliche Teilplan "Windenergienutzung" legt 30 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung mit einer Gesamtfläche von 8.800 ha fest.

Keines dieser Gebiete erstreckt sich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 der Gemeinde Stechlin.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde am 26. November 2020 genehmigt. Innerhalb der dort festgelegten 22 Grundfunktionalen Schwerpunkte ist die Ansiedlung von Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, möglich. Der Ortsteil Menz wurde nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 im Hinblick auf seine Festlegungen zum Freiraum und zu den historisch bedeutsamen Kulturlandschaften genehmigt. Der Plan legt zum Schutz wertvoller Freiräume und deren Verbindung ein Vorranggebiet "Freiraum" und zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften zwölf Vorbehaltsgebiete fest.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung I Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Der Regionalplan wurde zum Zweck der Bekanntmachung redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung „Regionalplan Rohstoffsicherung“. Er sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen.

Die sachlichen Teilregionalpläne treffen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans räumlich und sachlich keine Festsetzungen. Insofern stehen der Planung für das „Wohngebiet an der Feuerwehr“ keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

4.2 Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stechlin (FNP), wurde am 20. März 2002 durch den Amtsausschuss beschlossen und am 18. April 2002 durch den Landkreis Oberhavel genehmigt. Im FNP wird der südliche Teil des Plangebiets als Grünfläche, der nördliche Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, der auf einer Fläche von rund 0,3 ha ein allgemeines Wohngebiet vorsieht, sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans insofern nur teilweise entwickelbar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b kann ein Bebauungsplan grundsätzlich bereits vor einer ggf. erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird; der Flächennutzungsplan wäre lediglich im Nachgang anzupassen. Im vorliegenden Fall ist jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich, um durch Herausnahme anderer Wohnbauflächen die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung zu gewährleisten.

An das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Bebauungspläne an.

4.3 Sonstige Planungsbindungen

Denkmalschutz

Die Planung liegt vollständig im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der

Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70249, eine Siedlung der Slawenzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Menz incl. Burganlage.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der 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. 4 und § 12 BbgDSchG).

4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Bei der Planung sind weiterhin die folgenden kommunalen Satzungen und sonstigen Planungen zu berücksichtigen:

- Erhaltungssatzung der Gemeinde Menz vom 28. August 1997 (ABl. S. 6),
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Stechlin (Baumschutzsatzung) vom 08. Juni 2011,
- Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+ - Maßnahmen für die Ortslagen" vom 31. Oktober 2018.

Erhaltungssatzung der Gemeinde Menz

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an. Die Satzung dient dem Zweck, die wegen seiner städtebaulichen Gestalt schützens- und erhaltenswerte historisch gewachsene Bebauungsstruktur des Dorfes Menz zu sichern und die regionale Eigenart ihrer örtlichen Strukturen zu erhalten. Dazu gehört insbesondere die städtebauliche Gestalt des Dorfes. Diese wird durch die geplante Bebauung, die hinter dem Feuerwehrhaus liegt und gegenüber der offenen Landschaft durch einen Gehölzgürtel abgeschirmt wird, nicht beeinträchtigt.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Stechlin (Baumschutzsatzung)

Bäume oder Gehölze, die einen Schutz nach dieser Satzung genießen, sind im Plangebiet mit der möglichen Ausnahme eines mehrstämmigen Baumes in der geplanten Erschließungsstraße nicht vorhanden. Der Gehölzbestand am südlichen Rand des Plangebiets soll durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+ - Maßnahmen für die Ortslagen"

Das Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" der Gemeinde Stechlin liegt mit Stand 31. Oktober 2018 vor. Durch Beschluss des Gemeinderats ist es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a S. 2 BauGB im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Nach dem Entwicklungskonzept soll die Entwicklung der Gemeinde Stechlin vorrangig auf gemeindeeigenen Flächen erfolgen, um die gemeindliche Entwicklung nicht von privaten Eigentümern abhängig zu machen. Die Entwicklung soll dezentral in allen Ortsteilen bei etwa proportionaler Verteilung der Flächenanteile erfolgen. Wohnbaupotentiale sollen vorrangig auf den Flächen Dollgow, Ortseingang südlich der Dorfstraße, Menz hinter dem neuen Feuerwehrstandort (vorliegender B-Plan Nr. 10) und in Dagow im nördlichen Teilbereich der sogenannten Pferdewiese (B-Plan Nr. 9) ausgeschöpft werden.

Weitere Planungsempfehlungen für die einzelnen Ortsteile betreffen die Erweiterung touristischer Angebote, die Aufwertung von diversen Gebäuden und Standorten im Gemeindegebiet sowie die Gestaltung der öffentlichen Räume; sie sind für das Plangebiet nur indirekt relevant.

5. Planungskonzept

5.1 Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet an der Feuerwehr" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen und den Bau der notwendigen Erschließungsstraße geschaffen werden. Es sollen bedarfsgerechte und attraktive Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt werden. Der Plan soll dadurch dem Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde und im Ortsteil Rechnung tragen. Die neuen Baukörper sollen sich harmonisch in das Ortsbild einfügen. Ziel des Grün- und Freiflächenkonzeptes ist neben der Eingrünung des Baugebiets selbst seine gestalterische Einbindung in die Umgebung. Zum südlich verlaufenden Feldweg soll eine Wegeverbindung geschaffen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich eine Wohnbebauung vorrangig durch Einzel- oder Doppelhäuser vor. Die geplante zweigeschossige Bebauung orientiert sich am ortsbildprägenden Gebäudebestand der Umgebung. Sie wird durch die straßenseitige Bebauung (Feuerwehr) weitgehend gegen die Berliner Straße abgeschirmt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine 6 m breite öffentliche Straße in Verlängerung der vorhandenen Feuerwehrezufahrt. Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden, die von Fußgängern und Fahrzeugen gleichermaßen genutzt werden kann. In ihrer Verlängerung schließt ein Fuß- und Radweg an den südlich des Plangebiets vorhandenen Feldweg an.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt großzügige private Gärten. Die Einbindung der Neubaugrundstücke in die Umgebung wird durch Ausbildung von privaten Grünstreifen zur Seite des westlich angrenzenden Wäldchens sowie zum offenen Landschaftsraum im Süden sichergestellt, wo ein vorhandener Gehölzbestand erhalten werden soll.

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird zeichnerisch festgesetzt. Sie verläuft vorwiegend entlang der Grenze des Flurstücks 65, das durch den Geltungsbereich teilweise in Anspruch genommen wird. Ausgenommen wird lediglich die Fläche des bestehenden Feuerwehrstandorts. Die Abgrenzung gegenüber der Feuerwehr orientiert sich an den bestehenden topographischen Verhältnissen (Böschung bzw. Wall) sowie an der Abgrenzung zwischen der bestehenden Zufahrt des Feuerwehrstandorts, die zum Plangebiet gehört, und den anliegenden Parkplätzen, die der Feuerwehr zugeordnet werden.

Mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird eine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen. Dies ist in der Regel zu vermeiden, nachdem der Gesetzgeber in § 1a Abs. 2 BauGB ausdrücklich darauf verweist, dass Gemeinden sich vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung, also insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder Nachverdichtung auf Baulücken im Siedlungszusammenhang, entwickeln sollen.

Die Gemeinde Stechlin hat im Rahmen des Entwicklungskonzeptes "Stechlin 2019+" die Entwicklungspotentiale innerhalb des Gemeindegebiets ortsteilübergreifend geprüft. Im Ergebnis war festzustellen, dass zwar Möglichkeiten einer Innenentwicklung in begrenztem Umfang theoretisch gegeben sind, deren Aktivierbarkeit jedoch kurz- bis mittelfristig kaum absehbar ist. Die entsprechenden Flächenpotenziale wären für die Gemeinde nur durch unverhältnismäßige, stark in die Eigentumsfreiheit eingreifende Instrumente wie Baugebote oder Enteignung zu aktivieren. Ein derartiger Eingriff in das Eigentum ist hier nicht zu rechtfertigen, so dass die Eigenentwicklung der Gemeinde Stechlin durch Maßnahmen der Innenentwicklung nur sehr eingeschränkt und jedenfalls nicht innerhalb eines erkennbaren Zeithorizonts möglich ist. Für eine kurzfristige und von privaten Nutzungsabsichten unabhängige Realisierung von Wohngebäuden ist die geplante Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen daher nicht vermeidbar. Das Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" priorisiert deshalb im Ortsteil Menz die Entwicklung der Fläche südlich der Feuerwehr, die dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 10 entspricht, sowie von zwei weiteren Flächen in anderen Ortsteilen, um die Eigenentwicklung zu gewährleisten.

Da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Fläche handelt, müssen die sich aus § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB ergebenden Anforderungen der Umwidmungssperre nicht berücksichtigt werden.

6.2 Nutzung der Baugrundstücke

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest.

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Planung, das Gebiet bedarfsgerecht als Wohnstandort zu entwickeln. Durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets soll eine überwiegende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Das Gebiet dient vorrangig dem Wohnen, darüber hinaus sollen auch andere wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sein. Neben der vorwiegenden Nutzung durch Wohngebäude sollen deshalb gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 nicht störende Handwerksbetriebe und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. Ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, soweit von ihnen keine Störwirkungen (hinsichtlich Lärmemissionen, Stellplätzen, Verkehr und Ortsbild) ausgehen (Textliche Festsetzung 1.1).

Allgemein zulässig sind gemäß § 13 BauNVO auch Räume für freie Berufe, d.h. die Nutzung einzelner Räume durch z.B. Arztpraxen oder für Bürozwecke. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungsformen keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen haben und die vorwiegende Wohnnutzung verträglich ergänzen können. Da keine gesonderte Regelung zu Ferienwohnungen erfolgt, sind diese gemäß § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die übrigen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden aufgrund der potenziell von ihnen ausgehenden Störwirkungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung werden aufgrund des Publikumsverkehrs und damit verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dadurch verursachten Störung der Wohnruhe ausgeschlossen, zumal solche Nutzungen zentraleren Standorten in der Gemeinde vorbehalten bleiben sollen. Auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer gestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit (Wohnruhe, Störung des Orts- und Landschaftsbildes) und der von ihnen ausgehenden Störwirkungen ausgeschlossen (Textliche Festsetzung 1.2).

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO sollen oberhalb des ersten Vollgeschosses gemäß textlicher Festsetzung 1.3 nur Wohnungen zulässig sein. Die Festsetzung dient der Sicherung eines überwiegenden Wohnanteils und stellt sicher, dass nur ein Verkehrsaufkommen entsteht, das innerhalb der vorgesehenen Stichstraße verträglich abgewickelt werden kann.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine für den Ortsteil Menz charakteristische, aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Grünanteil und einer Dimensionierung, die mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar ist.

Eine dichtere Bebauung ist im Interesse der Wohnqualität und des Charakters der Siedlung nicht gewollt. Die Bebauungsstruktur soll durch hinter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO zurückbleibende Nutzungsmaße und einen hohen Grünanteil einen Übergang zwischen Siedlungs- und umgebenden Freiflächen bilden und zur Eingrünung des Ortsrandes beitragen.

Höhenfestsetzungen

Für das Plangebiet wird als maximale Höhe baulicher Anlagen eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Als Referenzhöhe wird die mittlere Höhe der Oberkante der in der Planzeichnung angrenzenden festgesetzten Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Grundstück herangezogen. Deren Höhenlage ist durch lineare Interpolation aus den vor dem östlichen Ende des allgemeinen Wohngebiets mit 73,4 m ü. NHN im DHHN2016 und auf der Wendestelle mit 75,1 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzten Höhen zu bestimmen (Textliche Festsetzung 2.1).

Dies bedeutet dass die Firsthöhe entsprechend der Straßenoberkante gleichmäßig von Norden nach Süden ansteigen darf. Beispielsweise darf die Gebäudehöhe im äußersten Norden der überbaubaren Grundstücksfläche $73,4 \text{ m} + 9,0 \text{ m} = 82,4 \text{ m}$ ü. NHN im DHHN2016 betragen, im äußersten Süden hingegen $75,1 \text{ m} + 9,0 \text{ m} = 84,1 \text{ m}$ ü. NHN im DHHN2016. In der Mitte des Baufeldes hingegen beträgt die durch lineare Interpolation bestimmte Straßenoberkante $74,3 \text{ m}$ ü. NHN im DHHN2016, so dass hier die Firsthöhe maximal $83,3 \text{ m}$ ü. NHN im DHHN2016 betragen darf.

Durch die Festsetzung erfolgt einerseits ein Anschluss der neuen Bebauung an den Bestand, andererseits wird die Höhenlage des Geländes im Südwesten des Plangebiets aufgegriffen. Die Bezugshöhe für die Höhenentwicklung der Bebauung berücksichtigt insofern das leicht nach Südwesten ansteigende Geländeniveau im Geltungsbereich. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung von Belangen der Stadtbildgestaltung und orientiert sich an der Höhe der ortstypischen Bebauung.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen kann gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 ausnahmsweise für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden. Durch diese Festsetzung wird dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB Rechnung getragen, nach dem Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz (und die Klimafolgenanpassung) zu fördern.

Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dächern soll im Geltungsbereich durch Höhenfestsetzungen ausdrücklich nicht eingeschränkt werden. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht kalkulierbar ist, in welchem Maße

die Überschreitung der zulässigen Höhe erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Da es hierdurch jedoch zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes kommen kann, sichert die Festsetzung durch die nur ausnahmsweise zulässige Überschreitungsmöglichkeit eine Prüfung der Zulässigkeit im Einzelfall.

Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet wird eine Zahl von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (siehe Kap. 6.6). Damit werden die Dimensionierung und der Charakter der umliegenden Bebauung aufgegriffen, die sich im neuen Baugebiet fortsetzen sollen.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche (GR) in m ²	Versiegelung in m ²	Anzahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche (GF) in m ²
Allgem. Wohngebiet	3.008	0,2	602	902	II	0,4	1.204
Private Grünfläche	775	-	-	0	-	-	-
Verkehrsfläche	1301	-	-	1171	-	-	-
Fuß- und Radweg	45	-	-	23	-	-	-
Gesamt	5.129	-	602	2.096	-	-	1.204

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Damit werden seitliche Grenzabstände vorgeschrieben, um die neue Bebauung in die vorhandene Bebauungsstruktur des Ortsteils mit ihren Einzelbaukörpern einzufügen.

Die Grundstücke des Bebauungsplans liegen außerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung für die Gemeinde Menz. Die darin angestrebten städtebaulichen Ziele (Sicherung der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur, Erhalt und Bewahrung der regionalen Eigenheiten in der örtlichen Struktur) sollen dennoch beachtet werden, da die geplante Neubebauung in begrenztem Maße auf den historischen Ortskern ausstrahlen wird und die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebiets nicht beeinträchtigen soll.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt, deren Lage sich am Bebauungskonzept orientiert. Sie halten einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ein, um eine begrünte Vorgartenzone zu ermöglichen. Dies entspricht dem Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), der auch durch die Baugrenze zum Feuerwehrstandort eingehalten wird. Die südliche Baugrenze orientiert sich an der Festsetzungslinie zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzgürtel und Garten" und berücksichtigt damit auch den dort vorhandenen Gehölzbestand. Da die private Grünfläche dem angrenzenden Baugebiet zugeordnet ist, ist hier der Mindestabstand zur Geltungsbereichsgrenze maßgeblich, der eingehalten wird.

Die Lage der rückwärtigen Baugrenze entspricht dem planerischen Ziel der Freihaltung zusammenhängender rückwärtiger Grundstücksteile. Die Festsetzung gewährleistet, dass

das Gebiet einen durchgrünten Charakter entsprechend der umgebenden Bebauung sowie seiner Lage am Ortsrand erhält.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eröffnet ein großzügig bemessenes Baufenster, das Spielraum für individuelle Bebauungsvorstellungen lässt. Dies betrifft sowohl die Realisierung unterschiedlicher Gebäudegrundrisse als auch die Lage der Gebäude auf dem Grundstück. Eine Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch nur im Rahmen der festgesetzten GRZ zulässig.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BbgBO, nach dem die Tiefe der Abstandsflächen das 0,4-fache der Wandhöhe des Gebäudes, mindestens jedoch 3 m beträgt. Die ergänzenden Vorschriften des § 6, etwa zur Zulässigkeit von Garagen in den Abstandsflächen, sind zu beachten. Abweichungen davon sollen durch den Bebauungsplan nicht ermöglicht werden.

6.2.4 Größe von Wohnbaugrundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Größe der Wohnbaugrundstücke 900 m² nicht überschreiten darf (Textliche Festsetzung 3.1). Diese Festsetzung erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der insbesondere im Außenbereich zum Tragen kommen muss. Der Gesetzgeber hat in das Baugesetzbuch Regelungen (§ 1 Abs. 5 S. 3, Abs. 6 Nr. 7; § 1a Abs. 2 BauGB) aufgenommen, die der zunehmenden Flächeninanspruchnahme durch Bebauung entgegenwirken und den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begünstigen sollen.

Eine Bebauung von Außenbereichsflächen läuft diesen Zielen grundsätzlich zuwider. Auch eine Summe mehrerer kleinteiliger Vorhaben im Außenbereich kann unerwünschte Folgen für die Umwelt haben. Die Belange des Umweltschutzes werden mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum städtebaulichen Belang erklärt, der in der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist. Bei einer – wie im vorliegenden Fall nicht vermeidbaren – Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gilt es daher, den Flächenverbrauch und das "ausufern" des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft hinein mindestens zu begrenzen. Durch die textliche Festsetzung 3.1 soll deshalb sichergestellt werden, dass Baugrundstücke entstehen, die zwar der in einer dörflich geprägten Umgebung zu erwartenden Nachfrage entsprechen, andererseits aber nicht darüber hinausgehende, unter dem Gebot der Flächensparsamkeit unvertretbare Flächenansprüche abdecken.

Bei der Berechnung der Größe der Wohngrundstücke sind diesen die als private Grünfläche festgesetzten Flächen jeweils anteilig zuzuordnen.

6.2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind (Textliche Festsetzung 4.1).

Durch die Festsetzung sollen die Vorgartenzone (Fläche zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche) sowie ein rückwärtiger Gartenbereich von störenden baulichen Anlagen wie Fahrrad- und Geräteschuppen, Garagen, eingehausten Müllsammelplätzen und ähnlichen Nutzungen

freigehalten werden. Diese sollen vorzugsweise in die Gebäudekubatur integriert oder in Nebengebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden.

Der Eingriff in die private Baufreiheit wird damit gerechtfertigt, dass durch die Festsetzung dem Planungsziel einer durchgrüneten Siedlung sowie der Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft entsprochen wird. Es wird vermieden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird dem Gebot der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft entsprochen.

6.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan Nr. 10 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind (Textliche Festsetzung 5.1).

Mit dieser Festsetzung soll ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt werden, dass die Bebauungsstruktur im Plangebiet der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Die Begrenzung der Wohnungszahl ist erforderlich, da die festgesetzte offene Bauweise im Grundsatz auch Mehrfamilienhäuser mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m ermöglicht, die mit dem Charakter der Umgebung nicht vereinbar sind und auch dem erwarteten Bedarf nicht entsprechen. Die Festsetzung stellt zudem sicher, dass die Anzahl der Wohnungen und folglich die Nutzungsintensität im Plangebiet begrenzt werden.

6.3 Erschließung

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereitet der Bebauungsplan den Bau einer Stichstraße zur Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke planungsrechtlich vor. Die Abgrenzung gegenüber anderen Nutzungen erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Straßenverkehrsfläche schließt die vorhandene Grundstückszufahrt des Feuerwehrstandorts ein, die als Zufahrt zu dem neuen Baugebiet mitgenutzt werden soll. Im weiteren Verlauf ist eine Breite von 6,0 m für die Verkehrsfunktion ausreichend, stellt eine Befahrbarkeit auch für Müll- und Rettungsfahrzeuge sicher und ermöglicht die Einordnung einzelner Besucherstellplätze. Die Dimensionierung der Wendeanlage erfolgt auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und ermöglicht auch die Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge. Die Festsetzung der Höhenlage des neu zu bauenden Straßenabschnitts greift einerseits mit 73,4 m ü. NHN die Anschlusshöhe an der bereits vorhandenen Zufahrt, andererseits mit 75,1 m ü. NHN das bestehende Geländeniveau im Bereich der Wendestelle auf.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Anlage eines öffentlichen Fuß- und Radweges planungsrechtlich gesichert. Sie schafft als Verlängerung der Planstraße eine Verbindung der Berliner Straße mit den südlich des

Plangebiets vorhandenen Feldwegen, die mitunter auch zur Naherholung genutzt werden. Die mit 4,0 m festgesetzte Breite der Verkehrsfläche ermöglicht ihre seitliche Eingrünung.

6.4 Grünflächen

Die Flächen entlang der nordwestlichen und der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" (nordwestliche Fläche) bzw. "Gehölzgürtel und Garten" (südwestliche Fläche) festgesetzt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten" grenzt als 6 m breiter Streifen die Baufläche gegen den außerhalb des Plangebiets anschließenden Gehölzbereich ab. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzgürtel und Garten" orientiert sich in ihrer Lage und Ausdehnung am vorhandenen Gehölzbestand in diesem Bereich.

Die privaten Grünflächen sollen die festgesetzte Baufläche gegenüber den benachbarten Grünräumen und der offenen Landschaft abschirmen, den Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten vermitteln und den Eingriff der Neubebauung in Natur und Landschaft mindern. Sie können in Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung privat genutzt und in die zu schaffenden privaten Grundstücke einbezogen werden.

Die Nutzung der privaten Grünflächen wird durch die textliche Festsetzung 6.1 dahingehend eingeschränkt, dass dort als bauliche Anlagen nur Elemente der Gartengestaltung, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Wege zulässig sind. Elemente der Gartengestaltung sind z.B. Bänke, Spielgeräte, Mauern, Beete usw. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie andere genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 BbgBO, die in der textlichen Festsetzung nicht ausdrücklich zugelassen werden, sind somit unzulässig. Das schließt z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen und Gewächshäuser aus. Die Festsetzung soll eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzungsmöglichkeit für die Nutzer der Grundstücke ermöglichen, ohne die genannten Festsetzungsziele zu beeinträchtigen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

6.5.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG kann die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Fall Gebrauch gemacht, da es im Amt Gransee keine gesonderte Satzung zum Umgang mit Niederschlagswasser gibt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt entsprechend auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 ergänzend zu § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) fest, dass das anfallende Niederschlagswasser breitflächig oder in Sickerungsanlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern ist (Textliche Festsetzung Nr. 7.1).

§ 54 Abs. 4 BbgWG bestimmt, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung der Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Es wird nicht näher ausgeführt, wo und wie diese Versickerung zu erfolgen hat. Die Festsetzung stellt vorrangig klar, dass das auf bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zu versickern ist.

Die Festsetzung einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung dient ökologischen Zielen sowie der Anpassung an die Folgen des Klimawandels gemäß § 1a Abs. 5 BauGB. Der Klimawandel beeinträchtigt das ohnehin niederschlagsarme Bundesland Brandenburg in der Weise, dass Dürreereignisse zunehmen werden. Die Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt die Anreicherung des Grundwassers, welches insbesondere in Dürreperioden die zentrale Lebensgrundlage für Flora und Fauna bildet. Die breitflächige Versickerung auf dem Grundstück oder in Versickerungsmulden hat darüber hinaus eine klimatisch-abkühlende Funktion infolge der Verdunstung.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu fassen oder oberflächlich zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Vermeidung von Versiegelung

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den privaten Grünflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Wege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierungen und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Wege, deren Funktion eine entsprechende Befestigung nicht erlaubt, von dieser Festsetzung ausgenommen werden (Textliche Festsetzung 7.2).

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Flächenversiegelung im Plangebiet soweit wie mit den Planungszielen vereinbar begrenzt wird. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit soll zugunsten des Naturhaushalts erhalten, der Eingriff in die Schutzgüter Wasser und Boden begrenzt werden. Die zugelassene Ausnahme berücksichtigt, dass in bestimmten Fällen, z.B. auf Verkehrsflächen, eine geschlossene Oberfläche erforderlich sein kann.

6.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet und auf der privaten Grünfläche je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 8 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen ist, außerdem je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ein Strauch. Die Grundstücksfläche ist als Summe der jeweiligen Teilflächen im allgemeinen Wohngebiet und in der privaten Grünfläche zu berechnen. Die Bäume und Sträucher sollen einheimisch und standortgerecht sein. Vorhandene Bäume und Sträucher mit mindestens der gleichen Qualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Textliche Festsetzung 8.1).

Nach dieser Festsetzung sind etwa 14 Bäume und 40 Sträucher auf den Grundstücken zu pflanzen. Die genaue Anzahl ist abhängig von den zu bildenden Grundstückszuschnitten.

Die Festsetzung dient dem planerischen Ziel, einen Wohnstandort mit hohem Grünanteil zu entwickeln. Es wird ein eingegrünter Ortsrand hergestellt, dessen Charakter als Übergangszone durch die Einbindung landschaftlicher Elemente Rechnung getragen wird. Das Erfordernis des Mindeststammumfangs soll sicherstellen, dass bereits frühzeitig eine Mindestpflanzqualität und somit Durchgrünung des Baugebiets erreicht wird. Die Bestimmungen zum Erhalt und der Nachpflanzung bei etwaigem Abgang sichern den

Grünanteil im Geltungsbereich langfristig ab. Um eine unverhältnismäßige Belastung der künftigen Grundstücke am südlichen Rand des Plangebiets zu vermeiden und als Anreiz, den vorhandenen Gehölzgürtel zu erhalten, können die (nur) dort vorhandenen standortheimischen Gehölze auf die festgesetzten Pflanzungen angerechnet werden.

Empfehlung der Gehölzarten

Bei der Ausbringung von Pflanzen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Verwendung von Arten der in der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur *Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur* vom 2. Dezember 2019 als Hinweis empfohlen.

Bei den empfohlenen Arten handelt es sich um einheimische und standortgerechte Arten, deren Verwendung die Entstehung eines regionaltypischen Siedlungsbildes sichert. Weiter haben die in dem Erlass aufgeführten Arten eine hohe ökologische Wertigkeit. Die Ausbringung der aufgeführten Obstbäume kann dazu beitragen, die Artenvielfalt im Gebiet zu erhöhen.

6.5.3 Bindungen für Bepflanzungen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzgürtel und Garten" die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Bei einer Nachpflanzung sind gebietseigene, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden (Textliche Festsetzung 8.2).

Ausnahmsweise können Flächen, deren Funktion eine entsprechende Gehölzstruktur nicht erlaubt, von den Festsetzungen zur Verwendung gebietseigener Bäume und Sträucher ausgenommen werden (Textliche Festsetzung 8.3).

Die Festsetzung dient der Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes und somit der landschaftlichen Einbindung in die freie Landschaft, indem der dort bestehende Gehölzgürtel erhalten wird. Die Zulassung einer Ausnahme berücksichtigt, dass der dauerhafte Erhalt von kleineren Teilen des Gehölzgürtels nicht möglich ist, etwa weil Elemente der Gartengestaltung in die private Grünfläche integriert werden sollen oder weil die erforderlichen Abstände zu baulichen Anlagen (Wurzelbereich) nicht eingehalten werden können. Die Ausnahme berücksichtigt auch den erweiterten Wirkradius einer Baustelle. Auf eine Nachpflanzung von betroffenen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann nur dann verzichtet werden, wenn der Ersatz etwa nach Vollendung des Wohnhauses im Nahbereich aus ökologischen Gründen nicht möglich ist. Hierdurch wird berücksichtigt, dass ein Eingriff in die private Baufreiheit nicht in unverhältnismäßigem Maße erfolgt.

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

Im Rahmen des Umweltgutachtens Vorland (siehe Kapitel 7.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz) wurde festgestellt, dass auf den geplanten privaten Grünflächen in einem kleinen Totholzhaufen in der westlich anliegenden Hecke eine Waldeidechse und eine Blindschleiche nachgewiesen werden konnten.

Hinsichtlich betroffener Vogelarten wurde festgestellt, dass es im Zuge der Realisierung des Vorhabens potenziell bauzeitlich zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle

Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge und Personen kommen kann.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in dem Umweltgutachten für Brutvögel und für Reptilien folgende notwendige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt.

V/M 1 – Bauzeitenregelung: Brutvögel (V/M 1)

Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der gebüschbrütenden Arten führen können, sind im Zeitraum zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nur in einem Abstand von mindestens 30 m zu den vorhandenen Hecken zulässig. Insoweit keine spätbrütenden Arten anzutreffen sind, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein früherer Baubeginn möglich.

Da eine solche Regelung keinen bodenrechtlichen Bezug hat, wird ein entsprechender Hinweis auf den Bebauungsplan übernommen.

V/M 2 – Belassen von Totholzhaufen: Reptilien (V/M 2)

Totholzhaufen an der westlichen Plangebietsgrenze sind zu erhalten.

(V/M 1 ist ebenfalls dazu geeignet, Beeinträchtigungen der dort vorhandenen Reptilienpopulation zu vermeiden.)

Zur Sicherstellung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB über eine textliche Festsetzung geregelt, dass auf den privaten Grünflächen vorhandene Totholzhaufen zu erhalten sind.

6.6 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsregelungen getroffen, die die Einordnung neuer baulicher Anlagen in das charakteristische Orts- und Straßenbild der Umgebung gewährleisten und Störungen des Siedlungsbildes durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindern sollen. Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Ortsteil Menz bestehenden Erhaltungssatzung soll mit den im Folgenden genannten Festsetzungen sichergestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben auch gestalterisch in den Ortsteil einfügt. Sie tragen damit zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes bei.

Ziel der Gestaltungsregelungen ist ausdrücklich nicht die architektonische Vereinheitlichung, sondern die Sicherung eines städtebaulich homogenen Siedlungsbildes. Dies soll durch ein Grundgerüst an Festsetzungen erreicht werden, die einen städtebaulichen Gestaltungsrahmen vorgeben. Dieser kann unter Wahrung eines ausreichenden Gestaltungsfreiraums im Einzelfall architektonisch unterschiedlich ausgefüllt werden.

Die mit den Gestaltungsregelungen verbundene Einschränkung der privaten Baufreiheit erfolgt aus einem übergeordneten öffentlichen Interesse und ist vertretbar, da die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt wird und Baukostensteigerungen durch die Gestaltungsanforderungen im Allgemeinen nicht zu erwarten sind. Vielmehr sichert eine hohe Gestaltungsqualität den Wert des Plangebiets insgesamt.

Rechtsgrundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsregelungen ist § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Oberste Vollgeschosse und Dächer

Wegen der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das charakteristische Erscheinungsbild von Menz werden für das Allgemeine Wohngebiet die gestalterische Ausbildung

des Daches, dessen Ausrichtung und das Material für die Eindeckung der Dächer so vorgeschrieben, dass eine städtebauliche Einordnung in Bezugnahme auf die bestehende Siedlungsgestalt erkennbar wird.

Gestaltung des obersten Vollgeschosses, Dachneigung und Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das zweite Vollgeschoss gemäß der textlichen Festsetzung 9.1 als Dachgeschoss auszubilden, um den in der vorhandenen Siedlung vorherrschenden Charakter einer im Erscheinungsbild bis zu eingeschossigen Bauweise aufzunehmen.

Dachgeschosse im Sinne der Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten als geneigtes Dach mit einem Neigungswinkel von mindestens 35° und höchstens 48° ausgebildet sind. Folglich können Dächer ausschließlich als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Zeltdach gestaltet werden.

Die Untersuchung der umgebenden Bebauung hat ergeben, dass im Ortsteil Menz und insbesondere in den umliegenden Abschnitten der Berliner Straße vorwiegend Sattel- sowie vereinzelt Walm- und Krüppelwalmdächer über dem ersten Vollgeschoss vorhanden sind. Die Festsetzung nimmt damit Gestaltungsmerkmale der näheren Umgebung auf und trägt zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes bei. Aufgrund der geringeren Bedeutung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Vorbauten, Gauben und Treppenträumen für den städtebaulichen Gesamteindruck sind diese nicht an die Vorgaben dieser Festsetzung gebunden. Gleiches gilt für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkung wie von Gebäuden ausgehen.

Dacheindeckung

Wie bei der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude im Ortsteil Menz sind die Dachflächen, auch von untergeordneten Gebäudeteilen, wenn sie eine Neigung von mehr als 25 Grad aufweisen und damit von der Straße aus gut sichtbar sind, im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung bezüglich Material und Farbgebung mit roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Reflektierende, z.B. glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Photovoltaikmodule, da diesbezüglich der Belang der Energieeinsparung in der Abwägung höher gewichtet wird (Textliche Festsetzung 9.2).

Firstrichtung

Dächer von Gebäuden sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung herzustellen. Gebäude sind danach so auszurichten, dass der First parallel zu der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche verläuft. Diese Ausrichtung stimmt mit der Gestaltung von Dächern der umgebenden Bebauung überein und sichert somit ein einheitliches Ortsbild.

Fassadengestaltung

Neben den Dächern wird das charakteristische Erscheinungsbild des Ortsteils Menz auch durch die Oberflächengestaltung der Fassaden geprägt. Die textliche Festsetzung 9.3 bestimmt daher, dass Außenwände von Gebäuden als Putzfassaden auszuführen sind. Die zu verwendenden, von außen sichtbaren Materialien sind an den Fassadenmaterialien der in der Umgebung vorhandenen Gebäude orientiert, die vorwiegend als verputzte Fassaden ausgestaltet sind. Die Einschränkung hinsichtlich der verwendbaren Außenwandmaterialien auf Putz dient somit der Einfügung der Neubebauung in den Charakter des Ortsteils. Sie soll u.a. verhindern, dass z.B. gebietsuntypische Holzhäuser errichtet werden.

Die Festsetzung sieht darüber hinaus vor, dass weitere Materialien nur in untergeordnetem Umfang zulässig sind. Als untergeordnet wird ein Anteil von maximal 20 % an der Fassadenfläche (ohne Fenster) definiert.

Satz 3 der Festsetzung stellt klar, dass die Festsetzung zur Fassadengestaltung nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gilt. Die gestalterische Festsetzung dient ausschließlich für die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets besonders prägenden Hauptanlagen. Die zukünftigen Eigentümer sollen so die Möglichkeit haben, z.B. kleinere Geräteschuppen oder handelsübliche Carports aus Holz aufzustellen.

6.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Erfordernis zur Kennzeichnung von Flächen oder zur nachrichtlichen Übernahme von Festsetzungen, die auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften getroffen wurde. Ebenso wenig ist ein Vermerk über in Aufstellung befindliche, noch festzusetzende Inhalte erforderlich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Wohnungsangebot und Wohnfolgeeinrichtungen

Bei der Realisierung des Wohnbauvorhabens können maximal etwa zehn Wohneinheiten (einschließlich von Einliegerwohnungen) realisiert werden. Damit wird das Wohnungsangebot der Gemeinde Stechlin für deren Eigenentwicklung maßvoll ergänzt.

Unter der Annahme, dass mit durchschnittlich 2,5 Einwohnern je Hauptwohnung und 2 Einwohnern je Einliegerwohnung zu rechnen ist, wobei nicht in allen Fällen eine mögliche Einliegerwohnung auch realisiert wird, wird durch den Bebauungsplan bei vollständiger Umsetzung ein Zuzug von bis zu 20 Personen ermöglicht. Der daraus folgende geringfügige Bedarf an Kitaplätzen und Schulplätzen kann an vorhandenen Standorten im Ortsteil abgedeckt werden.

Auswirkungen auf die Immissionsbelastung

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die Flächennutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten so weit wie möglich vermieden werden. Zur Beurteilung einer möglichen Lärmbelastung können die Orientierungswerte der TA Lärm herangezogen werden. Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte tags 55 dB(a) und nachts 45 dB(a).

Die Fahrbahn der Berliner Straße ist etwa 70 m von der nächstgelegenen Neubebauung entfernt und wird zudem durch das vorhandene Gebäude der Feuerwehr abgeschirmt. Die Stichstraße wird nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen aufweisen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnbedingungen durch Verkehrslärm ist daher nicht zu erwarten.

Feuerwehrfahrzeuge verlassen im Einsatzfall den Standort über die Tore zur Berliner Straße hin. Die Orientierungswerte der TA Lärm können dabei in kurzen Zeiträumen überschritten werden. Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung

erforderlich ist, können diese Werte gemäß Nr. 7.1 TA Lärm jedoch auch überschritten werden. Hierunter fällt auch der Einsatz eines lärmintensiven Martinshorns, der allerdings in der konkreten Situation eher selten notwendig sein dürfte. Eine mögliche Überschreitung der Orientierungswerte durch den Betrieb der Feuerwehrstandorts fällt daher unter die Rücksichtnahmepflicht der zuziehenden Bewohnerschaft. Bei gelegentlichen Pflege- und Wartungsarbeiten auf der befestigten rückwärtigen Fläche handelt es sich um seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm.

Zu den übrigen vorhandenen angrenzenden Nutzungen (Pferdekoppel, dörflich geprägte Nutzung) besteht eine besondere Pflicht zu gegenseitigen Rücksichtnahme. Das zu berücksichtigende Schutzniveau darf sich für die vorhandenen bestandsgeschützten Nutzungen durch die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes nicht ändern.

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kann die bisher einzige im Plangebiet ausgeübte Nutzung als Fußballfeld nicht mehr ausgeübt werden. Als Ersatzfläche kann der Sportplatz der Theodor-Fontane-Schule genutzt werden.

7.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Artenschutz

Bewertung des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan wird die Realisierung der Neubebauung und der zur Erschließung notwendigen Verkehrsanlagen in seinem Geltungsbereich vorbereitet. Derzeit ist eine Fläche von rund 360 m² durch die Feuerwehrezufahrt versiegelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Versiegelung von bis zu 2.096 m² zulässig (davon etwa 900 m² auf den Baugrundstücken). Im Vergleich zur Bestandssituation kann die Versiegelte damit um etwa 1.700 m² zunehmen. Die betroffene Biotopstruktur weist jedoch nur eine geringe Schutzwürdigkeit auf, zumal Teilflächen – u.a. durch die Anlage des Fußballplatzes – erst vor wenigen Jahren durch Aufschüttungen und Abgrabungen beeinträchtigt wurden. Die mögliche zusätzliche Versiegelung bedingt eine verminderte flächige Versickerung des Niederschlagswassers sowie eine verringerte Verdunstung durch Vegetation. Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes aus anderen städtebaulichen und gestalterischen Gründen bewirken jedoch auch eine Minderung des Eingriffs:

- enge Begrenzung einer möglichen Versiegelung der Grundstücke durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2,
- Pflanzung von etwa 14 Bäumen und 40 Sträuchern auf den Baugrundstücken,
- Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Begrünung von fensterlosen Außenwänden und Nebenanlagen,
- Vermeidung von Versiegelung durch Materialvorschriften für Wege und Aufenthaltsflächen auf den Grundstücken
- Erhalt des Gehölzgürtels

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Festsetzungen ergeben sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, etwa in Bezug auf die Grundwasserneubildung oder das Stadtklima.

Ausgleichserfordernis

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt. Danach

gelten bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folglich sind Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich.

Baumschutz

Auf einer südlichen Teilfläche des Geltungsbereichs befindet sich ein teilweise dichter Gehölzbestand, der im Bebauungsplan gesichert werden soll. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden. In der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Stichstraße befindet sich dagegen ein mehrstämmiger Baum, der voraussichtlich gefällt werden muss.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob der zu beseitigende Baum nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Stechlin (siehe Kap. 4.5) als schützenswert einzustufen ist. Die Fällung bedarf dann der Genehmigung durch die Amtsverwaltung Gransee (§ 5 Abs. 1 Baumschutzsatzung). Unter Umständen wird eine Ersatzmaßnahme gemäß § 7 der Baumschutzsatzung erforderlich. Zudem ist das Verbot zu beachten, Bäume, Sträucher und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu entfernen.

Artenschutz

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird durch § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population von streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt.

Aufgrund der Biotopstruktur des Plangebiets ist hinsichtlich des besonderen Artenschutzes von einer Nutzung durch europäische Vogelarten auszugehen. Ein Vorkommen anderer geschützter Arten, insbesondere von Amphibien und Reptilien, ist nicht bekannt und aufgrund von fehlenden Standortqualitäten auch nicht anzunehmen. Eine Vorprüfung auf mögliche Vorkommen geschützter Arten, die einer Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen könnten, steht noch aus.

Im Frühjahr / Sommer 2022 erfolgte in einem Umweltgutachten des Büros Vorland (Prüfung der Belange von Natur und Landschaft zum Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet an der Feuerwehr“ im Ortsteil Menz“, Vorland – Landschafts- und Freiraumplanung, Wulkow 2022, künftig: Umweltgutachten Vorland) eine artenschutzrechtliche Prüfung für alle relevanten Artengruppen bzw. Arten des B-Plangebietes. Dabei wurde festgestellt, dass der überwiegende Teil der Flächen stark anthropogen überprägt ist, so dass Erfassungen nur für die Zauneidechsen notwendig wurden. Bedeutende Gehölzbestände befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Für alle übrigen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten erfolgt eine Relevanzprüfung anhand ihrer artspezifischen Habitatbedingungen. Grundlage der Bewertung waren zunächst die erhobenen Daten zu den Habitaten (Biotoptypenkartierung, siehe Kap. 3.3 Natur und

Landschaft / Arten und Biotope).

geschützten Pflanzenarten: Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der geschützten Pflanzenarten durch das Vorhaben nicht möglich ist. Eine potentiell bau-, betriebs- oder anlagenbedingte Beeinträchtigung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt somit nicht vor.

Wirbellose: Nachweise der Libellenfauna waren im Plangebiet nicht möglich; Gewässer kommen im relevanten Bereich nicht vor. Lebensraumbedingungen für mögliche seltene Käferarten (Heldbock und Eremit) kommen im Plangebiet nicht vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Schmetterlingsarten wird bei Nutzung von Wohnbebauung mit Gärten nicht eintreten. Für die Amphibienfauna notwendigen Laichhabitate befinden sich nicht in relevanter Umgebung. Winterhabitate kommen ebenfalls nicht im Geltungsbereich vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung von geschützten Weichtieren kann aufgrund fehlender Habitate ebenfalls ausgeschlossen werden

Es kann somit festgehalten werden, dass es bezüglich der Wirbellosen nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Reptilien: Relevant ist von den aufgeführten Reptilienarten für den Landschaftsraum nur die Zauneidechse. Im Zuge von mehreren Begehungen konnten jedoch keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die Böschungen erfüllen nur kleinflächig die notwendigen Habitatbedingungen, grabbares Material für die Eiablage ist stellenweise vorhanden. Der Boden ist derzeit gestört. Hoch wachsende Gräser beschatten inzwischen den Boden. Im kleinen Totholzhaufen in der westlich anliegenden Hecke konnte im Mai eine Waldeidechse und eine Blindschleiche nachgewiesen werden.

Insgesamt betrachtet hat der Geltungsbereich nur eine sehr untergeordnete Bedeutung für Reptilien. Eine Bebauung des Randbereichs zur westlichen Hecke ist nicht vorgesehen, sodass die hier vorkommenden Reptilienhabitate nicht beeinträchtigt oder überbaut werden.

Säugetiere: Ein Vorkommen des Bibers und des Fischotters können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Fledermäuse: Neben einer potentiellen Nutzung als Jagdraum an z.B. den Hecken am Rand des Geltungsbereichs, kommen keine Lebens- oder Teillebensräume für z.B. Winter-, Balz- oder Sommerquartiere vor. Habitate im angrenzenden Obstgarten werden nicht beeinträchtigt. Ein Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegt somit nicht vor.

Europäische Vogelarten: Die Einschätzungen möglicherweise betroffenen Vogelarten erfolgte anhand der vorhandenen Biotope und Habitate in Bezug zu den artspezifischen Habitatbedingungen. Dabei wurde festgestellt, dass Habitate für *Höhlen- Gebäude- und Nischenbrüter* im Geltungsbereich nicht vorkommen. Es fehlen relevante Habitate, wie Altbäume. Die westlich und südlich anliegenden Heckenstrukturen sind Fortpflanzungsstätten für Gebüschbrüter. Ein Verlust potenzieller Habitate wäre zu kompensieren. Da es vorgesehen ist, die Hecken zu erhalten, werden jedoch voraussichtlich keine Fortpflanzungsstätten entfernt.

Das Plangebiet kann darüber hinaus zur Nahrungssuche relevant sein. Es finden sich auf umliegenden Flächen und Strukturen ausreichende Ausweichmöglichkeiten. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen treten bei der Umsetzung des B-Plans keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Anlagenbedingt betroffene Vogelarten – Bodenbrüter

Für *bodenbrütende Arten*, wie Feldlerche, ist die Fläche aufgrund seiner geringen Größe und

den anliegenden Strukturen sowie den Störungen, die durch die Siedlung bereits vorliegen, ungeeignet. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kann es potenziell bauzeitlich zu Störungen durch Lärm, Erschütterungen und visuelle Beeinträchtigungen durch Fahrzeuge und Personen kommen. Im Falle eines Baubeginns innerhalb der Hauptbrutzeit (01.03. bis 31.07. eines jeden Jahres) sind Störungen (Befahrung, Baugeschehen) entlang der Heckenstrukturen (in bis zu 30 m Entfernung) zu unterlassen.

Durch die Errichtung von Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass in den entstehenden Gebäuden und Gärten Nischen vorhanden sein werden, die von kommune Brutvogelarten als Bruthabitate und Nahrungshabitate angenommen werden. Eine betriebsbedingte Betroffenheit ist deshalb nur für störungsempfindliche Arten gegeben, die bereits jetzt kaum vorkommen.

Vermeidungs- / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind für Brutvögel und für Reptilien folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

V/M 1 – Bauzeitenregelung: Brutvögel (V/M 1)

Baumaßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung der gebüschbrütenden Arten führen können, sind im Zeitraum zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nur in einem Abstand von mindestens 30 m zu den vorhandenen Hecken zulässig. Insoweit keine spätbrütenden Arten anzutreffen sind, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein früherer Baubeginn möglich.

Da eine solche Regelung keinen bodenrechtlichen Bezug hat, wird ein entsprechender Hinweis auf de Bebauungsplan übernommen.

V/M 2 – Belassen von Totholzhaufen: Reptilien (V/M 2)

Totholzhaufen an der westlichen Plangebietsgrenze sind zu erhalten.

(V/M 1 ist ebenfalls dazu geeignet, Beeinträchtigungen der dort vorhandenen Reptilienpopulation zu vermeiden.)

Zur Sicherstellung dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird im Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Planzeichnung übernommen. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass hier vorhandene Totholzhaufen zu erhalten sind.

7.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan bereitet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vor, ein neuer Ortsrand entsteht. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung an die bestehende Siedlungsstruktur anschließt. Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebiets tragen dazu bei, dass sich die Neubebauung verträglich in das dörfliche Siedlungsbild einfügt. Die Festsetzung eines geringen Nutzungsmaßes, Pflanzbindungen sowie Grünflächen und Gehölzgürtel entlang des Siedlungsrandes gewährleisten einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist geringfügig mit zusätzlichem Verkehr, insbesondere auf der Berliner Straße/ L 15 zu rechnen. Bei dem immer noch niedrigem Gesamtverkehrsaufkommen ist jedoch weder im Hinblick auf die Abwicklung des Verkehrs innerhalb des vorhandenen Straßenprofils noch im Hinblick auf die Immissionsbelastung der angrenzenden Bebauung mit Problemen zu rechnen.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Stechlin. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Widmung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine Flurstückszerlegung und daran anschließend eine grundbuchrechtliche Teilung des Flurstücks erforderlich wird.

7.6 Kosten und Finanzierung

Im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Stechlin Kosten für die Bebauungsplanung, die Baureifmachung der Grundstücke sowie für die Anlage der Planstraße, sofern diese nicht durch einen Entwicklungsträger oder - bis auf den Eigenanteil der Gemeinde - über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Da sich die Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, können die der Gemeinde entstehenden Kosten über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.

8. Verfahren

8.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 03. August 2020 wurde gemäß Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5 5 hat mit Schreiben vom 21. September 2020 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nicht hinreichend zu beurteilen ist. Im weiteren Verfahren sei insbesondere zu prüfen, ob die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung (Ziel 5.5 LEP HR) möglich ist.

8.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13b BauGB)

Beim Bebauungsplan Nr. 10 liegen die Voraussetzungen des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vor:

Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13b S. 1 i. V. m. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB

Gemäß § 13b BauGB können Außenbereichsflächen in das so genannte beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt und darauf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Beides ist hier der Fall.

Im Bebauungsplan Nr. 10 beträgt die zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO rund 660 m². Planungsrechtlich zu sichernde Bestandsgebäude befinden sich nicht im Geltungsbereich und sind daher bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht zu berücksichtigen. Es bestehen keine Bebauungspläne in einem engeren räumlichen Zusammenhang, die im Rahmen der Berechnung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen wären.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist, dass sie die geplante Bebauung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Die Angrenzung an einer Seite ist dabei ausreichend. Bei der Ortslage Menz handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 befindet sich in zweiter Reihe hinter dem Standort der Feuerwehr, zu beiden Seiten grenzen Wohngrundstücke an bzw. liegen in unmittelbarer Nähe. Die Flächen des Bebauungsplans schließen somit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Menz an.

Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB, § 13b S. 2 BauGB sowie § 1a Abs. 2 BauGB

Die Ausschlusskriterien gemäß §13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren kommen nicht zum Tragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso wenig werden die Erhaltungsziele und Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren setzt aufgrund der Befristung der Regelung nach § 13b BauGB voraus, dass das Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2022 förmlich eingeleitet wird; dies ist erfolgt. Weiter ist es erforderlich, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezembers 2024 gefasst wird. Diese Frist ist im weiteren Verfahren zu beachten.

Als Abwägungsdirektive ist darüber hinaus die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit das planerische Ziel der reduzierten Flächeninanspruchnahme baurechtlich verankert. Insbesondere bei Bebauungsplänen, die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbeziehen, hat die Gemeinde zu ermitteln, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken etc) sie hat und auf dieser Grundlage darzulegen, weshalb (dennoch) Außenbereichsflächen für die weitere Entwicklung der Gemeinde in Anspruch genommen werden sollen. Dies ist vorliegend erfolgt (s. Kap. 6.1). Unterbleibt eine derartige Darlegung im Rahmen der Abwägung, liegt ein beachtlicher Abwägungsfehler vor.

Die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB sind somit erfüllt. Die Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel wird im Rahmen der Abwägung bewältigt (siehe Kap. 6.1).

Merkmale des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10 und damit bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gilt § 13a entsprechend, da die Voraussetzungen des § 13b BauGB vorliegen. Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, kann von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Eingriffe, die durch die Festsetzung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB vorbereitet werden, gelten für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes findet deshalb vorliegend keine Anwendung.

Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Gerade die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen überplant regelmäßig besonders sensible Bereiche, ohne dass dabei zwingend ein Ausgleich der beeinträchtigten Belange des Natur- und Bodenschutzes sicherzustellen ist. Diesen Belangen ist im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht einzuräumen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

8.3 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 „Wohngebiet an der Feuerwehr“ wurde von der Gemeindevertretung am 16. September 2020 mehrheitlich gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss und der Hinweis auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Information über die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurden ortsüblich bekannt gemacht.

8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 1. Februar 2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 10 "Wohngebiet an der Feuerwehr" unterrichtet und um Äußerung gebeten. Bis zum 4. März 2022 gingen 23 Äußerungen von 42 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der Amtsverwaltung Gransee ein. Die in diesen Schreiben enthaltenen Hinweise und Anregungen führten zu Änderungen der Planzeichnung (Erweiterung der Wendeanlage, Anpassung der Baugrenzen) und der textlichen Festsetzungen sowie zu mehreren redaktionellen Änderungen. Zudem wurde ein Umweltgutachten mit Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erstellt und die Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Eine textliche Festsetzung zu für Maßnahmen zum Schutz von Boden, natur und Landschaft wurde ergänzt. Die Änderungen und ergänzungen machen eine eingeschränkte erneute Beteiligung erforderlich.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 19. Januar 2022 bis 18. Februar 2022. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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).

Anhang

Arten der Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 2. Dezember 2019

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juniperus Communis L.	Gemeiner Wacholder
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraister agg.	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis L.	Bruch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide/Kopf-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball