Teil I
Begründung

Bebauungsplan Nr. 9
„Wohngebiet Pferdekoppel“

Amt Gransee und Gemeinden
Gemeinde Stechlin
Ortsteil Dagow

2. Entwurf

zur erneuten Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und
erneuten eingeschränkten TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Amt Gransee und Gemeinden
Der Amtsdirektor
Planung/Städtebau
Baustraße 56
16775 Gransee

Bearbeitung: regioteam - Spath + Nagel
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8
10715 Berlin

Stand: Mai 2023

1. Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung 4

3. Ausgangssituation 4

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung 4
3.2 Realnutzung 5
3.3 Natur und Landschaft 5
3.4 Verkehrliche Erschließung 8
3.5 Technische Infrastruktur 8
3.6 Eigentumsverhältnisse 9
3.7 Geltendes Planungsrecht 9

4. Planungsbindungen 9

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung 9
4.2 Bauleitplanung 12
4.3 Sonstige Planungsbindungen 14
4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen 16

5. Planungskonzept 17

5.1 Ziele der Planung 17
5.2 Standortwahl / Prüfung von Standortalternativen 17
5.3 Städtebauliches Konzept 19

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen 20

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 20
6.2 Nutzung der Baugrundstücke 21
6.2.1 Art der baulichen Nutzung 21
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung 23
6.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 24
6.2.4 Größe von Wohnbaugrundstücken 25
6.2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen 26
6.2.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 26
6.3 Erschließung 27
6.4 Grünflächen 30
6.5 Grünordnerische Festsetzungen 30
6.5.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 30
6.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 31
6.6 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften) 33
6.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke 34
6.8 Hinweis 34

7. Umweltbericht (siehe Teil II Umweltbericht) 34

8. Auswirkungen der Planung 35

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt 35
8.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung 36
8.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild 38
8.4 Verkehrliche Auswirkungen 38
8.5 Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Umgebung 39
8.6 Regenwasserversickerung / Wasserschutz 39
8.7 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb 39
8.8 Kosten und Finanzierung 40

9. Verfahren 41

9.1 Mitteilung der Planungsabsicht 41
9.2 Aufstellungsbeschluss 41
9.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 41
9.4 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 42
9.5 Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren 42
9.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 42
9.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 42
9.8 Änderung der Planung nach der Offenlage 43

10. Rechtsgrundlagen 44

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ im Ortsteil Dagow der Gemeinde Stechlin im Amt Gransee und Gemeinden umfasst rund 1,12 ha. Die derzeitige Wiesenfläche wird im Norden von der öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg“ begrenzt. Westlich anliegend befinden sich mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke (Dagowseestraße Nr. 7, Feldweg Nr. 1). Im Süden und Osten schließen die Restflächen der ehemaligen Pferdekoppel an, welche nicht in den Geltungsbereich einbezogen werden. Im Norden befindet sich die brach liegende und überwiegend bewaldete Fläche einer ehemaligen Ferienhausanlage. Hier wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ durch die Gemeinde Stechlin geführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 grenzt unmittelbar nördlich an den des Bebauungsplans Nr. 9 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 umfasst in der Flur 003 der Gemarkung Neuglobsow (122545) die Flurstücke 50/6, 51/1, 52/2, 189 und 191 sowie jeweils teilweise 50/3, 53/5 und 53/7 (Katasterstand: 22. September 2021).

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bevölkerungszahl ist es Ziel der Gemeinde Stechlin, Bauland anbieten zu können, um Haushaltsgründer im Ort zu halten oder Bauwillige für eine Ansiedlung zu gewinnen. Insbesondere die Ansiedlung von jungen Familien soll ermöglicht werden. Flächen der Innenentwicklung können in der Gemeinde und insbesondere im Ortsteil Dagow kaum noch aktiviert werden (s. Kap. 5.2). 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. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ 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 die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ planungsrechtlich gesichert und ertüchtigt werden. Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Flächen planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung und eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens (frühzeitige und förmliche Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt.

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt; dieser bildet einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung (§ 2a BauGB) und liegt als Teil II Umweltbericht vor.

3. Ausgangssituation

3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Planungsgebiet liegt in östlicher Ortslage im Ortsteil Dagow der Gemeinde Stechlin, östlich des Dagowsees, etwa 5,7 km nördlich vom Ortsteil Menz und etwa 1 km nordöstlich des Ortsteils Neuglobsow inmitten des Naturparks Stechlin-Ruppiner Land. Es grenzen überwiegend Flächen für Wald sowie westlich der Dagowsee an die Ortslage an. Die vorherrschende Landnutzung ist die Forstwirtschaft, auf verhältnismäßig kleinen Flächen wird Landwirtschaft betrieben.

Dagow war bis zu seiner Eingemeindung nach Stechlin im Jahr 1998 Teil der selbständigen Gemeinde Neuglobsow.

Dagow ist der ältere Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Neuglobsow. Nach der Vertreibung der ursprünglichen Siedler, der Slawen, wurde die Siedlung an das 1230 gegründete Kloster Lindow übergeben. Im 15. Jahrhundert wurde Dagow verlassen, bevor 1780 die Neuansiedlung erfolgte. Diese stand im Zusammenhang mit einer Glashütte, die bis ca. 1900 grünes Tafelglas herstellte. Die Gründerin, selbst Betreiberin einer Glashütte im Brandenburgischen Globsow, zog aufgrund von Ressourcenverknappung mit ihrem Betrieb an den Dagowsee.

Der Ortsteil Dagow hat heute rund 130 Einwohner. Es ist eine Gemengelage aus Wohn- und Erholungsnutzung vorzufinden. Der dominierende Wirtschaftszweig ist die Erholungsnutzung, seit 2008 ist Neuglobsow / Dagow zudem staatlich anerkannter Erholungsort. Neben dem Tourismus (Wochenend- und Ferienhäuser, Badestelle) ist auch die Land- und Forstwirtschaft weiterhin am Ort vertreten.

3.2 Realnutzung

Das rund 1,12 ha große Plangebiet wird derzeit durch die öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ als unbefestigter Schotterweg, der den östlich gelegenen Wohnstandort erschließt, und Grün- und Freiflächen (sogenannte Pferdewiese) geprägt. Gebäude oder andere bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die große Wiesenfläche wird durch eine neu angepflanzte Baumreihe sowie Straßenlaternen vom nördlichen „Feldweg“ abgegrenzt. Weitere Gehölze befinden sich nördlich, östlich und südlich außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Zeit der Planaufstellung 2020 wurde der westliche Teilbereich der Pferdekoppel als provisorisches Ballspielfeld mit portablen Toren sowie im Nordwesten ein begrenzter Teilbereich als unversiegelte Lagerfläche für Fahrzeuge genutzt. Die Lagerfläche wurde inzwischen (Herbst 2022) beräumt, Fahrzeuge werden hier nicht mehr abgestellt. Von Nordwesten nach Südosten verläuft ein Sandweg über die Freifläche in Richtung der südlich gelegenen Waldfläche entlang des hierbefindlichen Grabens (beides außerhalb des Geltungsbereichs).

Westlich und östlich grenzen bebaute Flächen an das Plangebiet an. Die Grundstücke sind dörflich geprägt, es dominieren Wohnnutzungen auf Einfamilienhausgrundstücken. Nördlich befindet sich eine ehemalige, weitgehend bewaldete Ferienhaussiedlung, deren perspektivische Entwicklung als Erholungsgebiet mit Wochenend- und Ferienhäusern durch die Gemeindevertretung angestrebt wird. Südlich befindet sich ein schmaler Eichenwald entlang des Grabens, an welchen die Siedlung "Am Graben" sowie ein historischer Friedhof angrenzen. Die Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen „Feldweg“ und "Dagowseestraße".

3.3 Natur und Landschaft

<u>Topographie und Geologie</u>

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 trockengefallene 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 abwechslungs-

reicher Ausprägung. Ehemalige Heiden wurden mit Nadelbäumen aufgeforstet. Weiterhin gibt es Buchenmischwälder und hallenartige Buchenwälder, aber auch Sand-Magerrasen, Verlandungszonen an den Seen und verschiedene Sukzessionsstadien auf ehemaligen Truppenübungsplätzen.

Das Plangebiet selbst steigt von rund 62,5 m im Osten auf rund 66 m über Normalhöhennull (NHN) im Westen an.

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 ruderale Brachflächen, die derzeit keine anthropogenen Auswirkungen auf das Lokalklima bedingen.

Durch ihre Flächenversiegelung und die damit einhergehender Reduzierung der Verdunstung und Erhöhung der Wärmeabgabe stellen Siedlungsräume Wärmeinseln dar, insbesondere wenn durch eng stehende Gebäude kein windbedingter Wärmeaustausch 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 Bebauung und geringen Größe des Siedlungsbestandes dürften diese Effekte vorliegend allerdings relativ gering sein.

Boden und Versiegelung

Nach der geologischen Übersichtkarte 1:25.000 des Landesamtes 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. Süd-westlich davon grenzen Ablagerungen von Schmelzwasser mit mittel- und grobkörnigem schwach kiesigem bis kiesigem Sand, selten sandigem Kies an.

Die Böden des Plangebiets sind nahezu vollständig unversiegelt, jedoch teilweise (Feldweg) verdichtet und geschottert. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend noch erhalten.

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 2-4 m. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird aufgrund des sandigen Untergrunds zunächst angenommen, ist im Rahmen einer Baugrunduntersuchung jedoch noch zu klären.

Im südlich des Plangebiets befindlichen Gehölzstreifen befindet sich ein Kanal/Graben, der zum weiter westlich gelegenen Dagowsee verläuft.

Schutzgebiete / Naturpark

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. Nördlich davon befinden sich in bis zu

300 m Entfernung die folgenden Schutzgebiete (alle außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“):

Natura 2000- Gebiete nach § 32 BNatSchG

- FFH-Gebiet Stechlin (Kennziffer: DE 2844-301, Gesamtfläche: 8.658,13 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)

Landschaftsschutzgebiet:

- „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ (Gebiets-ID: 2844-601, Größe: 45.731,21 ha, Status: festgesetzt)

Arten und Biotope

Zur Einschätzung der Bedingungen vor Ort erfolgte im Herbst 2019 eine naturschutzfachliche Erstbewertung des Plangebiets (Naturschutzfachliche Erstbewertung, Projekt: Entwicklung von Bauland, VORLAND - Landschafts- und Freiraumplanung, Wulkow 2019). Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel wurde dabei im Rahmen eines Vor-Ort-Termins mit einbezogen. Der im Rahmen der naturschutzfachlichen Erstbewertung untersuchte Bereich reichte im Süden über das aktuelle Plangebiet hinaus. Der nördlich verlaufende „Feldweg“ wurde hingegen in dieser Untersuchung noch nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Aufstellung diese Bebauungsplanes wurden das Plangebiet in einem Artschutzrechtlichen Fachbeitrag erneut untersucht (Artschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ (Entwurf), VORLAND – Landschafts- und Freiraumplanung).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Antrag nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel gestellt. Das Ergebnis des Verfahrens wird vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Ergebnisse des Artschutzrechtlichen Fachbeitrages sind in dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan, der als gesonderter Teil II dieser Begründung angefügt ist, eingearbeitet worden (Teil II, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“), Amt Gransee und Gemeinden, Gemeinde Stechlin, Ortsteil Dagow (Entwurf), VORLAND – Landschafts- und Freiraumplanung).

Im Umweltbericht (als gesonderter Teil zu dieser Begründung, siehe Teil II) sowie im Artschutzrechtlichen Fachbeitrag (als Anlage zum Umweltbericht) werden die Biotopkartierung (Biotoptypen sowie wertgebende Pflanzenarten), die Artenkartierung sowie die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Detail beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zum Ausgleich und der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ an das örtliche Straßennetz angebunden, der die Erschließung künftiger Nutzungen ab der Dagowseestraße ermöglicht. Die Dagowseestraße stellt eine Verbindung zur südlich gelegenen Landesstraße 15 und den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Stechlin sowie dem Mittelzentrum in Funktionsteilung Gransee und den Grundfunktionalen Schwerpunkten Rheinsberg und Fürstenberg/Havel her.

Der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete „Feldweg“ verfügt über eine etwa 3 m breite unbefestigte und geschotterte Fahrbahn ohne separierte Fußgängerflächen. Das Verkehrsaufkommen ist aufgrund seiner Funktion als Erschließungsweg der östlichen Gebäudegruppe derzeit sehr gering. Die Dagowseestraße weist eine asphaltierte, etwa 3 m breite Fahrbahn auf. Die Seitenränder sind teilweise begrünt und haben beidseitig einen etwa 1 m breiten unbefestigten Seitenstreifen (ähnlich Trampelpfaden, teilweise durch Bäume unterbrochen, teilweise uneben).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und deren Auswirkungen sowie die Zufahrt zum „Feldweg“ aus der Dagowseestraße für dreiachsige Müllfahrzeuge wurden im Rahmen der Planaufstellung in einem Verkehrsgutachten geprüft (siehe Kapitel 6.3 Erschließung).

Öffentlicher Nahverkehr

Der Ortsteil Dagow wird derzeit durch auf der Stechlinseestraße verkehrenden Buslinien der OVG Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH Nr. 836 (Gransee - Menz - Dagow - Neuglobsow) und 839 (Bredereiche - Fürstenberg - Dagow - Neuglobsow (- Menz) bedient. Die nächstgelegene Haltestelle "Dagow, Dorf" befindet sich etwa in 500 m Entfernung vom Plangebiet am südlichen Rand des Ortsteils. Busse verkehren während der Schulzeit von Montag bis Freitag im Zeitraum zwischen 5 Uhr bis 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 Fürstenberg/ Havel beträgt etwa 15 Minuten sowie zum Bahnhof Gransee, teils unter Nutzung des Regionalexpresses, 45 Minuten.

3.5 Technische Infrastruktur

An das Plangebiet östlich angrenzend befinden sich bereits erschlossene, baulich genutzte Grundstücke. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes mit Energie, Wasser und Abwasser) über die voraussichtlich im „Feldweg“ verlaufenden Medien erfolgen kann. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets abseits des Feldweges setzt eine Neuverlegung von entsprechenden gebietsinternen Leitungen voraus.

Hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung hat der Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee dem Planvorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt und mitgeteilt, dass für den gesamten Bereich des B-Plangebietes die Möglichkeit besteht, an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Schmutzwasseranlage des Verbandes in der Dagowseestraße angeschlossen zu werden. Bedenken hinsichtlich eines steigenden Wasserbedarfs und der Auslastung des Wasserwerks Neuglobsow-Dagow wurden nicht geäußert.

Hinsichtlich der Erschließung mit den übrigen Medien wurde von einem zuständigen Versorgungsträger (Telekom) über allgemeine Hinweise zum Schutz bestehender Leitungen hinaus keine Bedenken geäußert. Die übrigen Versorgungsträger haben keine Stellungnahme abgegeben.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich teilweise im Privateigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde. Im gemeindlichen Eigentum befinden sich die Flurstücke: 189, 191, 53/7. Die Flurstücke 50/3, 50/6, 51/1, 52/2 und 53/5 befinden sich im Privateigentum.

3.7 Geltendes Planungsrecht

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs mit umliegenden Wohngrundstücken. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben ist demnach auf der Grundlage von § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Die geplante Bebauung kann nach dem geltenden Planungsrecht nicht zugelassen werden. Die Umsetzung der Planungsziele erfordert deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

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, während Grundsätze allenfalls zu berücksichtigen sind. 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 26.11.2020 (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 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die regionale Planungsgemeinschaft überprüft (siehe unten).

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 verkehrssparende 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 (WMR) ein.

In der Festlegungskarte des LEP HR werden für die Gemeinde Stechlin keine gesonderten Festlegungen getroffen. Der Ortsteil Dagow befindet sind inmitten eines zeichnerisch festgelegten Freiraumverbundes (Z 6.2), in welchem raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen die Neuinanspruchnahme von Flächen grundsätzlich versagen. Es muss jedoch hervorgehoben werden, dass aufgrund der Maßstäblichkeit der Landesplanung nicht jeder Siedlungszusammenhang aus diesem Freiraumverbund ausgeschlossen wird. Bei bereits bebauten Gebieten unterhalb des Darstellungsgrenzwertes von 20 ha wie Dagow bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten nach §§ 34 und 35 BauGB unberührt. Darüber hinausgehende zeichnerische Festlegungen für den Ortsteil Dagow werden nicht getroffen.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Stechlin den Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Baufläche (bisher: Sonderbaufläche "Ferienhäuser") darstellt und es sich bei der angestrebten Planung ohnehin nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt, wird es nicht vom Festlegungszweck des Ziels Z 6.2 LEP HR erfasst und steht nicht im Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung.

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).

Da das vorgesehene Plangebiet Anschluss an das Siedlungsgebiet von Dagow hat, stehen die Ziele 5.2, 5.3 und 5.4 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt der Geltungsbereich in der Gebietskulisse des Freiraumverbundes. In dem Umfang, in dem das geplante Wohngebiet bereits im wirksamen FNP des Amtes Gransee und Gemeinden als Baufläche (bisher: Sonderbaufläche „Ferienhäuser“) dargestellt ist, wird es jedoch nicht vom Festlegungszweck des Zieles Z 6.2 LEP HR erfasst und steht nicht im Konflikt mit diesem Ziel der Raumordnung.

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 5.6 LEP HR möglich (Ferienhausanlagen, wie im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 8 geplant, gelten nicht als Wohnsiedlungen und sind daher nicht auf die Eigenentwicklung anzurechnen). 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 wären.

Da die Planung des Bebauungsplans Nr. 9 nicht im Rahmen der Innenentwicklung umsetzbar ist, kann die geplante Wohnsiedlungsfläche im Umfang von 0,8 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 erforderlich und beabsichtigt. In diesem Fall handelt es sich um 4,4 ha in Menz, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt werden, für die eine Verwirklichung aber nicht mehr realistisch ist. Dadurch wird gewährleistet, dass die vorliegende Planung in Kombination mit dem zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 10 "Wohngebiet an der Feuerwehr" (0,3 ha netto Wohnsiedlungsfläche) die nach LEP HR mögliche Eigenentwicklungsoption nicht überschreitet. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Parallelverfahren) schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL teilte in ihren Schreiben vom 27.07.2022 zur frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und vom 01.02.2023 zur formellen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass – unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen – derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) im Umfang von 0,8 ha wird in den Schreiben bestätigt. Soweit sich die weiteren Planungsabsichten in der Gemeinde Stechlin in dem Rahmen bewegen, der im Zusammenhang mit der 9. Änderung des FNP abgestimmt wurde, sollten gemäß GL keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung bestehen. Mit den im FNP-Entwurf dargestellten Wohnsiedlungsflächen ist die Eigenentwicklungsoption nahezu ausgeschöpft. Für künftige Entwicklungen von Wohnsiedlungsflächen stünden unter Anrechnung der vorliegenden Planung noch eine Eigenentwicklungsoption von 0,2 ha zur Verfügung.

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 bear-

beiten. 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. 9 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 Dagow 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 / 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 spezifischen Festsetzungen. Insofern stehen der Planung für das „Wohngebiet Pferdekoppel“ keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen.

4.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP), Stand Mai 2010 wurde am 20. März 2002 durch den Amtsausschuss beschlossen und am 18. April 2002 durch den Landkreis Oberhavel genehmigt. Im FNP wird das gesamte Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Ferienhäuser" dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans, der auf einer Fläche von etwa 0,8 ha ein allgemeines Wohngebiet sowie eine nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche von etwa 0,2 ha Größe als Erschließungsstraße vorsieht, sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar.

Im Normalverfahren kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig eine ggf. erforderliche Änderung eines Flächennutzungsplans erfolgen (Parallelverfahren). Wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan festgesetzt und bekannt gemacht werden. Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird durch die Herausnahme anderer Wohnbauflächen die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung gewährleistet (siehe Kapitel 4.1).

Angrenzender Bebauungsplan Nr. 8 "Erholungsgebiet Feldweg"

Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzen keine festgesetzten Bebauungspläne an. Für den nördlich angrenzenden Bereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8 "Erholungsgebiet Feldweg" im Verfahren, der im Entwurf ebenfalls die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche "Feldweg" in seinen Geltungsbereich einbezieht. Die Ziele des Planverfahrens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- die Neuerschließung und Revitalisierung der ehemaligen Ferienhaussiedlung in einer Fläche von 11.200 m² (davon 9.999 m² Waldumwandlungsfläche) mit Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bildung von ca. 18 neuerschlossenen Ferienhaus-Grundstücken und damit die Herstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Abrundung der Ortslage von Dagow gegenüber den östlich angrenzenden Waldgebieten.
- Mit dem Angebot von baureifen Grundstücken für die Errichtung von Ferienhäusern entsprechend der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die staatlich anerkannte Erholungsfunktion der Ortschaft Dagow unterstützt und gestärkt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 8 soll künftig ein Sondergebiet der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO auf 18 möglichen Parzellen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt werden. Die Einzelparzellen sollen im Norden über eine private Verkehrsfläche von 5,0 m Breite sowie die öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ südlich der Baufläche erschlossen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer maximalen überbaubaren Grundfläche von 90 m² und einer Geschoßfläche von 180 m² pro Ferienhausgrundstück festgesetzt werden (mit zulässiger Überschreitung von 75 m² für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO). Die überbaubare Grundstücksfläche soll mit Hilfe von Baugrenzen festgelegt werden. Die Baufenster sind 3,0 m von den festgesetzten Verkehrsflächen zurückversetzt. Mittels einer textlichen Festsetzung soll geregelt werden, dass die Vorgartenzonen nicht durch Carports bzw. Garagen und Nebenanlagen überbaut werden, sondern als straßenseitig durchgehender Grünstreifen erkennbar bleiben. Über eine textliche Festsetzung soll zudem die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der privaten Grundstücke gesichert werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung werden voraussichtlich knapp unter 1,0 ha an Waldbestand in Anspruch genommen. Die verbleibende Waldfläche von 0,64 ha soll zum Erhalt festgesetzt werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes nimmt ein Offenlandareal eine Fläche von etwa 0,50 ha ein, das zum Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ gehört. Durch textliche Festsetzung sollen der Erhalt der verbleibenden Waldfläche sowie die Entwicklung des Offenlandareals gesichert werden.

Zudem sollen im B-Plan Nr. 8 als örtliche Bauvorschriften Festsetzungen zu folgenden Inhalten getroffen werden:

- Anzahl und Breite der einzelnen Grundstückszufahrten,
- Gestaltung von Zäunen und Einfriedungen,
- Dacheindeckungen mit Dachziegeln oder -steinen,
- Dachgeschossfestsetzung, Satteldachneigung,
- Sonnenkollektoren auf sonnenseitigen Dachflächen.

Im Zuge der Bauvorbereitung sollen als Entsiegelungsmaßnahme etwa 24 abbruchreife Gebäude oder erkennbare Fundamente, Bodenplatten und Terrassen sowie sonstige Altlasten der ehemaligen Ferienanlage beräumt werden.

Im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 8 "Erholungsgebiet Feldweg" wird die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche "Feldweg" aus dessen Geltungsbereich herausgenommen. Die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche erfolgt stattdessen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel.

Im Rahmen des Umweltberichts wird eine Kumulierung mit den Auswirkungen beider B-Pläne untersucht (siehe Teil II Umweltbericht Kapitel 2 b) „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung“ Abschnitt ff).

4.3 Sonstige Planungsbindungen

Denkmalschutz

Bodendenkmal

Der westliche Teilbereich des Plangebiets tangiert den 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 (BbgDSchG) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70424, eine Siedlung der Slawenzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Ortskern von Dagow.

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 50x50x50 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 der Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); 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 Archäologisches 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 Museum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf von 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).

Baudenkmal

Innerhalb des Plangebietes sind aktuell keine Baudenkmale im Sinne des BbgDSchG bekannt. In der näheren Umgebung befindet sich ca. 40 m südwestlich des Geltungsbereichs das eingetragene Denkmal „Am Graben, Historischer Friedhof“.

Da der historische Friedhof eine besondere Komponente hinsichtlich der Sehenswürdigkeiten des Ortes Dagow darstellt, wurde die Einsehbarkeit der B-Planfläche vom historischen Friedhof aus sowie Sichtachsen insb. der Wegebeziehungen im Umweltbericht untersucht (siehe Teil II Umweltbericht, Kap. 2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen, unter Schutzgut Landschaftsbild).

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Schutzgebiete der Zone II bzw. III des Wasserschutzgebietes Neuglobsow-Dagow vom 12. August 2015.

Gehölzflächen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ ist mit einzelnen Kiefern bestockt. Da die Kiefern vorwiegend in kleinen Baumgruppen und Einzelbäumen ohne klaren räumlichen und ökologischen Bezug zueinander und zum südlich angrenzenden Wald stehen, erfüllt die Bestockung im jetzigen Sukzessionsstadium noch nicht den Waldbegriff i. S. § 2 LWaldG. Somit sind forstliche Belange durch die geplante Entwicklung als Wohnbaufläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht betroffen.

Der Gehölzbestand südlich des Plangebiets entlang des alten Grabens ist hingegen Wald i. S. von § 2 LWaldG. Die bestockte Fläche erfüllt den Waldbegriff des § 2, Abs. 1 LWaldG, weil sie mit Waldbäumen (Eiche, Aspen, Rotbuche etc.) und Sträucher (z.B. Hasel) auf einer Fläche von ca. 0,65 Hektar bestockt ist und zudem südöstlich an weitere Waldflächen angrenzt. Der Gehölzstreifen ist dabei mit einer durchschnittlichen Breite von ca. 20 bis 40 Meter ohne erkennbare linienhafte Strukturen, typischer Bodenvegetation und eigenem Waldinnenklima von Gehölzstrukturen abgrenzbar, die entsprechend § 2 Abs. 2 LWaldG nicht dem Waldbegriff unterliegen (z. B. Baumreihe, Baumgruppe).

Waldflächen i. S. von § 2 LWaldG sind voraussichtlich von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ nicht betroffen. Eine Umwandlung der südlich des Geltungsbereichs befindlichen Waldflächen in eine andere Nutzungsart ist derzeit nicht vorgesehen, der bisherige Zustand als Wald bleibt voraussichtlich erhalten.

Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden auf Ebene der Baugenehmigung geregelt. Dabei sind die Brandenburgische Bauordnung - BbgBO § 5 und die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007 zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009, zu beachten und umzusetzen.

Gemäß § 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Regelwerk "Bereitstellung von Löschwasser" wird für das Plangebiet auf Grund der vorgesehenen Nutzung „WA“ und einer geplanten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 (siehe Kapitel 6.2.2) mindestens 800 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Der endgültige Nachweis über die Bereitstellung der erforderlichen

Löschwassermenge ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Träger des Brandschutzes ist das Amt Gransee und Gemeinden.

In einem Verkehrsgutachten wurde die Zufahrtsmöglichkeit in den Feldweg über die Dagowseestraße durch 3-achsige Müllfahrzeuge geprüft (siehe Kapitel 6.3 Erschließung), dies gilt auch für vergleichbar große Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Es wurde festgestellt, dass eine Zufahrt aus nördlicher Richtung möglich ist. Fahrzeuge aus Richtung Süden müssen zunächst die Wendestelle am nördlichen Ende der Dagowseestraße nutzen und dann als Linksabbieger in den Feldweg einfahren. Die Ausfahrt nach Süden ist im Rahmen des Gutachtens bestätigt worden. Auf diesem Wege kann auch die rettungstechnische Erschließung gewährleistet werden.

4.4 Kommunale Satzungen und Verordnungen

Bei der Planung sind weiterhin insbesondere folgende kommunale Satzungen und Konzepte zu beachten:

- 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.

<u>Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Stechlin (Baumschutzsatzung)</u>

Für den Schutz der Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Stechlin (Baumschutzsatzung) vom 8. Juni 2011. § 2 dieser Baumschutzsatzung erklärt folgende Bäume und Hecken in ihrem Geltungsbereich, namentlich im Zusammenhang bebaute Ortsteile und Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, zu geschützten Landschaftsbestandteilen:

- Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm,
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, oder als Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GBl. I Nr. 22 S. 273), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 21. Juli 2000 (GVBl. II S. 251), oder auf Grundlage von § 7 Abs. 1 dieser Satzung gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist i. d. R. in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen.

Die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder wesentliche Veränderung geschützter Baume ist nach § 3 der Baumschutzsatzung verboten und kann gemäß § 7 Abs. 2 der Baumschutzsatzung nur bei der Durchführung von Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen genehmigt werden.

Ob Bäume im Geltungsbereich als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft werden, wird im weiteren Verfahren geklärt.

<u>Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+ - Maßnahmen für die Ortslagen"</u>

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.

Das Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" hat aufgezeigt, dass zwar Potentiale der Innenentwicklung bestehen, die Umsetzung von derartigen Vorhaben jedoch vielfach eingeschränkt oder schleppend erscheint. Die potenziellen Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung wären darüber hinaus für die Gemeinde nur durch vergleichsweise unverhältnismäßige, weil die Eigentumsfreiheit des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes stark begrenzende, Instrumente wie Baugebote oder Enteignung verfügbar. Ein derart starker Eingriff in das Eigentum der Bürger soll ausdrücklich zum o.g. Zweck vermieden werden. Gemeindliche Grundstücke stehen im Innenbereich nur begrenzt zur Verfügung, diese werden für andere gemeindliche Nutzungen vorgehalten. Die Eigenentwicklung der Gemeinde Stechlin ist folglich durch Maßnahmen der Innenentwicklung nur stark eingeschränkt und losgelöst von etwaigen Planungshorizonten möglich. Für eine (kurzfristige und von Privaten unabhängige) Realisierung von Vorhaben ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht vermeidbar.

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 (B-Plan Nr. 10) und in Dagow im nördlichen Teilbereich der sogenannten Pferdewiese (vorliegender B-Plan Nr. 9) ausgeschöpft werden (siehe auch Kap. 5.2). Dagow wird dabei als Teil des Ortsteils Neuglobsow angesehen.

Weitere Planungsempfehlungen für die einzelnen Ortsteile betreffen die Aufwertung 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. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohnungen geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, bedarfsgerechte und attraktive Flächen bereitzustellen, auf denen die Errichtung von 10 Eigenheimen realisiert wird. Auf der Fläche sollen in zwei Reihen Grundstücke mit einer Regeltiefe von 32 m und bis zu 1.000 m² Grundstücksfläche für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern angeboten werden. Der Plan soll dadurch der Nachfrage nach Grundstücken in der Gemeinde Stechlin im Rahmen der Eigenentwicklung gerecht werden.

Ziel des Grün- und Freiflächenkonzepts ist die Ausbildung eines durchgrünten Wohngebietes sowie die gestalterische Einbindung der neuen Ortsränder in die umgebenden Wald- und Freiflächen entsprechend des Standortes im derzeitigen Außenbereich.

5.2 Standortwahl / Prüfung von Standortalternativen

Die Standortwahl basiert auf den Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes "Stechlin 2019+" der Gemeinde Stechlin mit Stand 31. Oktober 2018. Bei dem Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" handelt es sich um eine Fortschreibung des Entwicklungskonzepts Stechlin von 2006, bei dem u.a. die sich aus dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion LEP HR für die Gemeinde Stechlin ergebenen Änderungen der Rahmenbedingungen bei der Entwicklung von Wohnbauland untersucht werden sollten. Insgesamt steht der Gemeinde

Stechlin gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR eine Eigenentwicklungsoption von 1,3 ha zur Verfügung, die für neue Wohngebiete in Anspruch genommen werden können.

Die Auswahlkriterien für die Standortwahl des vorliegen Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 entsprechen den folgenden Grundsätzen des Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+":

- Die Entwicklung der Gemeinde Stechlin soll 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.

Im Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" wurden dabei zunächst ortsteilübergreifend das Thema künftiger Wohnungsbaupotentiale behandelt und anschließend Planungsempfehlungen für die jeweiligen Ortsteile Dollgow, Menz und Neuglobsow (mit Dagow) entwickelt. Insgesamt wurden 6 Varianten (dabei eine mit zwei Untervarianten) mit Standortalternativen für eine mögliche Entwicklung von Wohnungsbauflächen in den Ortsteilen untersucht.

Bei den dabei geprüften Flächen im Ortsteil Menz handelte es sich - neben der Fläche hinter der Feuerwehr, die derzeit im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 10 entwickelt wird - um eine Bebauung in der zweiten Reihe in Menz-West. Hier kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass die Entwicklung von baureifen Grundstücken in absehbarer Zeit real erfolgt und die gemeindliche Entwicklung nicht von einem einzelnen privaten Eigentümer abhängig gemacht wird. Derzeit erscheinen diese Rahmenbedingungen für den Bereich Menz-West nicht realistisch, so dass eine Wohnbauentwicklung im Ortsteil vorrangig auf gemeindeeigenen Flächen verfolgt werden soll. Weitere Flächen stehen in Menz für den Wohnungsbau aufgrund anderer Nutzungskonzepte nicht zur Verfügung. Im Bereich der früheren Ferienhaussiedlung am Schleusenweg soll mit den Eigentümern ein Konzept zur Errichtung einer zeitgemäßen Ferienhausanlage entwickelt werden. Im Gebäude der alten Schule und am Standort der alten Feuerwehr sind bereits kulturelle Nutzungen vorgesehen.

Im Ortsteil Dollgow wurden Flächen am östlichen Ortseingang südlich der Dorfstraße sowie am westlichen Ortseingang nördlich der Dorfstraße geprüft. Die Gemeindevertretung Stechlin beabsichtigt derzeit, aufbauend auf der rechtskräftigen Innenbereichssatzung für den Ortsteil Dollgow, eine Ergänzungssatzung für die Fläche am westlichen Ortseingang aufzustellen. Eine Einbeziehung in die Eigenentwicklungsoption wäre dadurch nicht erforderlich.

Bei den geprüften Flächen im Ortsteil Neuglobsow, zu der die Ortslage Dagow gehört, handelte es sich – neben der Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ – um die Fläche des alten Sportplatzes am Forststeig in Neuglobsow. Aufgrund dessen Lage zu Schutzgebieten (FFH-Gebiet / SPA-Gebiet Stechlin) und aufgrund der Ergebnisse einer Naturschutzfachlichen Erstbewertung der beiden Standortalternativen ist für die Fläche des alten Sportplatzes jedoch eine Nutzung als Ausgleichsfläche geeigneter.

Weitere Flächen in Dagow stehen für den Wohnungsbau aufgrund anderer Nutzungskonzepte nicht zur Verfügung. Im Bereich der früheren Ferienhaussiedlung nördlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 wird mit den Eigentümern ein Konzept zur Errichtung einer zeitgemäßen Ferienhausanlage entwickelt und derzeit im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Erholungsgebiet Feldweg“ planungsrechtlich vorbereitet.

Die Fläche am Schulsteig Ecke Dagowseestraße soll angrenzend zum bestehenden Parkplatz als Reisemobilplatz entwickelt werden; aus diesem Grund hat die Gemeinde für diese Fläche eine Entwicklung für den Wohnungsbau bereits ausgeschlossen. Neuglobsow

und Dagow haben ein touristisches Potenzial, welches insbesondere in den Sommermonaten verstärkt in Anspruch genommen wird. Die Besucher der Orte reisen im Wesentlichen mit dem Auto an. Da die Gemeinde über keine weiteren Flächen verfügt und zudem die Siedlungsbereiche durch die Geltungsbereiche des Landschaftsschutzgebietes und des Naturschutzgebietes begrenzt sind, benötigt die Gemeinde die Fläche des Parkplatzes, um ein ausreichendes Angebot an Stellflächen für Pkw und Wohnmobile auch in Spitzenzeiten bereit zu stellen. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, die Parkplatzfläche in Dagow zunächst nicht zu entwickeln.

In Neuglobsow sind für das ehemalige Wanderquartier und für das alte Feuerwehr-Gebäude touristische Nutzungen vorgesehen. Im Bereich der Häuser Gransee und Rheinsberg soll aufgrund deren touristischen Potentials in Nähe zur Ortsmitte mit den Eigentümern vorrangig ein Konzept zur Errichtung einer zeitgemäßen Ferienhausanlage entwickelt werden.

Im Entwicklungskonzept wurden somit zwei der Varianten in die engere Wahl genommen:

- Variante III: eine private Fläche in Dollgow, die Fläche des heutigen B-Plans Nr. 10 in Menz und der Parkplatz in Dagow.
- Variante IV-2: gemeindeeigene Fläche in Dollgow, die Fläche des heutigen B-Plans Nr. 10 in Menz, die Fläche des vorliegenden B-Plans Nr. 9 in Dagow.

Variante III kommt jedoch nicht in Betracht, da es sich erstens nicht um gemeindeeigene Flächen handelt, und zweitens hier auch eine Entwicklung über eine Innenbereichssatzung möglich ist (außerhalb des Eigenentwicklungspotenzials).

Im Ergebnis priorisiert das Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" die Variante IV-2, d.h. die Entwicklung von Wohnungsbau auf der Fläche der sogenannten Pferdekoppel im Ortsteil Dagow, welche dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 entspricht, sowie auf der Fläche hinter dem neuen Feuerwehrstandort in Menz (Bebauungsplan Nr. 10). Eine weitere im Entwicklungskonzept vorgeschlagene Fläche befindet sich im Ortsteil Dollgow.

Allerdings liegt die Fläche in Dollgow im Landschaftsschutzgebiet (LSG), so dass eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung hier eher unwahrscheinlich ist. Daher wurde durch die Aufstellungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 10 das Wohnbauflächenpotenzial auf die OT Menz und Neuglobsow/Dagow verteilt. Die Umsetzung der Entwicklung der Fläche in Dollgow ist verschoben.

Das Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" der Gemeinde Stechlin ist durch Beschluss des Gemeinderats gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist erklärtes Ziel der heutigen Gemeindevertretung Stechlin die Fläche der Pferdekoppel zu Wohnbauland zu entwickeln. Aus diesem Grund wird auch der FNP entsprechend geändert (9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren).

5.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung vor, die vorrangig der Wohnnutzung dienen. Die Bebauung soll in zwei Reihen erfolgen, da so für eine Bebauung günstige quadratische Grundstückszuschnitte entstehen. Vorgesehen ist dabei eine Grundstücksgröße von 800 bis 1.000 m². Die geplante zweigeschossige Bebauung orientiert sich an den umgebenden Bauten, die überwiegend in einer ähnlichen Geschossigkeit errichtet wurden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“, die durch den Bebauungsplan gesichert und entsprechend aufgewertet (asphaltiert) werden soll. Die rückwärtig in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke sollen über private Zufahrten, ausgehend vom Feldweg, erschlossen werden. Im östlichen Bereich des Feldweges kurz vor

der Kurve zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am Graben“ soll ein Wendekreis angelegt werden. Die kürzlich gepflanzten straßenbegleitenden Bäume sollen, soweit möglich, in der neu gebauten Straße umgesetzt werden. Alternativ sind neue Straßenbäume zu pflanzen. Die Fortführung zur öffentlichen Verkehrsfläche „Am Graben“ bleibt über den Wendekreis hinaus entsprechend der derzeitigen Situation bestehen.

Die Grundstückszuschnitte erlauben großzügige private Gärten. Südlich werden die Neubaugrundstücke durch die Ausbildung privater Grundstreifen in die nähere Umgebung und die Waldflächen eingebunden.

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird zeichnerisch festgesetzt. Das Plangebiet umfasst die öffentliche Verkehrsfläche „Feldweg“ und den überwiegenden Teil der südlich davon gelegenen Freifläche bis zu einer Tiefe von etwa 67 m. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft im Westen vorwiegend entlang von Flurstückgrenzen der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche. Die Flurstücke 50/1 und 50/2 im Norden bzw. Nordosten werden bei der Festsetzung der Verkehrsfläche ausgespart. Im Norden wird die Verkehrsfläche des Feldweges auf die nördliche Grenze des Flurstücks 50/3 begrenzt und weist somit eine Breite von bis zu 7,7 m auf. Im Südwesten grenzt der Planbereich an bestehende rückwärtige Grundstücksgrenzen der hier vorhandenen Wohngrundstücke. Einzig die südliche und südöstliche Grenze des Geltungsbereichs kann nicht spezifisch mit Worten abgegrenzt werden, hier wird auf die Festsetzung in der Planzeichnung verwiesen. Eine Auflistung der einbezogenen Flurstücke kann der Planzeichnung bzw. Kapitel 1 der Begründung entnommen werden.

Mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Dies ist in der Regel zu vermeiden, nachdem der Gesetzgeber in § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Bodenschutzklausel ausdrücklich darauf verweist, dass Gemeinden ihr Gemeindegebiet städtebaulich vorrangig im Rahmen der sogenannten Innenentwicklung, also insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachverdichtung auf Baulücken im Siedlungszusammenhang, entwickeln sollen. Das Entwicklungskonzept "Stechlin 2019+" hat aufgezeigt, dass zwar begrenzte Potenziale der Innenentwicklung bestehen, die Entwicklung dieser Flächen jedoch kurzfristig nicht möglich ist. Die potenziellen Flächen für Maßnahmen der Innenentwicklung wären darüber hinaus für die Gemeinde nur durch vergleichsweise unverhältnismäßige, weil die Eigentumsfreiheit des Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes stark begrenzende, Instrumente wie Baugebote oder Enteignung verfügbar. Ein derart starker Eingriff in das Eigentum der Bürger zu diesem Zweck soll ausdrücklich vermieden werden. Die Eigenentwicklung der Gemeinde Stechlin ist daher durch Maßnahmen der Innenentwicklung nur stark eingeschränkt und losgelöst von etwaigen Planungshorizonten möglich. Für eine (kurzfristige und von Privaten unabhängige) Realisierung von Vorhaben ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht vermeidbar.

Die Gemeinde hat in der Folge im Rahmen des Entwicklungskonzeptes "Stechlin 2019+" die Entwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebietes ortsteilübergreifend geprüft (siehe auch Kap. 5.2 Standortwahl / Prüfung von Standortalternativen). Im Ergebnis priorisiert das Entwicklungskonzept u.a. die Entwicklung auf der Fläche der sogenannten Pferdekoppel im Ortsteil Dagow, welche dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 9 entspricht, sowie auf zwei weiteren Flächen im Eigentum der Gemeinde in den anderen Ortsteilen von Stechlin, um die Eigenentwicklung zu gewährleisten.

Da es sich bei der Fläche des Geltungsbereichs nicht um eine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Fläche, sondern um eine als temporärer Fußballplatz genutzte und ansonsten brachliegende Fläche handelt, müssen die sich aus § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB ergebenden Anforderungen der Umwidmungssperrklausel nicht berücksichtigt werden.

6.2 Nutzung der Baugrundstücke

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes geschaffen. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, während zugleich weitere, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen realisiert werden können. Dabei erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO eine Gliederung in das entlang der Erschließungsstraße gelegene allgemeine Wohngebiet WA 1 und das ruhiger gelegene rückwärtige, über private Grundstückszufahrten erschlossene allgemeine Wohngebiet WA 2.

<u>Allgemeines Wohngebiet WA 1</u>

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 dient vorrangig dem Wohnen. Darüber hinaus sollen auch anderen wohngebietsverträgliche Nutzungen zulässig sein. Neben der vorwiegenden Nutzung durch Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind deshalb gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der potenziell von ihnen ausgehenden Störwirkung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung werden aufgrund des voraussichtlich überwiegend motorisierten Publikumsverkehrs und damit verbundenen Verkehrsaufkommens sowie der dadurch verursachten Störung der Wohnruhe ausgeschlossen, zumal solche Nutzungen den zentralen 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 1.1).

Ferienwohnungen gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen, da durch die Planung der Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Dagow zur dessen Eigenentwicklung gedeckt werden soll. Ferienwohnungen hingegen würden einen Verlust an Wohnraum bedeuten und widersprechen somit den Zielen dieser Planung. Zudem werden im nördlich angrenzenden Bereich bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8 "Erholungsgebiet Feldweg" (im Verfahren, siehe Kap. 4.2) die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung / Wiedernutzung eines Ferienhausgebiets geschaffen und somit ausreichend Flächen für diese Art der Nutzung im unmittelbaren Umfeld künftig vorhanden sein werden (textliche Festsetzung 1.1).

Wochenendhäuser sind im Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig, da es sich hierbei baurechtlich nicht um eine Wohnnutzung handelt. Die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung werden in der Baunutzungsverordnung als städtebaulich eigenständige Nutzungsarten gewertet, die sich nicht ähneln, sondern grundverschieden sind. Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind. Aus der Zweckbestimmung eines Wochenendhauses ergibt sich jedoch, dass es zum zeitlich begrenzten - also nicht dauernden - Aufenthalt dient.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Der rückwärtige Grundstücksbereich weist eine besondere Wohnqualität aufgrund seiner ruhigen Wohnlage abseits der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem davon ausgehenden Verkehrslärm auf. Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass ein ruhiges Wohngebiet zur Schaffung von Wohnraum für die örtliche Bevölkerung entsteht. Das allgemeine Wohngebiet WA 2 dient aufgrund der rückwärtigen Lage in zweiter Reihe ohne unmittelbaren Anschluss an öffentliche Erschließungsflächen überwiegend dem Wohnen. Auf dieser Teilfläche ist nur die Nutzung durch Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets ("dienen vorwiegend dem Wohnen") bleibt dennoch gewahrt, da die umgebende Bebauung, insbesondere die zu realisierenden Gebäude in erster Reihe entlang des Feldweges, den Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 entscheidend mitprägen. Insofern kann trotz überwiegender Wohnnutzungen angenommen werden, dass auch im allgemeinen Wohngebiet WA 2 der Eindruck der "vorwiegenden" Wohnnutzung in Verbindung mit anderen wohngebietsverträglichen Nutzungen überwiegt.

Darüber hinaus sollen auch andere wohngebietsverträgliche, sonst allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dazu gehören Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (textliche Festsetzung 1.2). Diese Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig, soweit von ihnen keine Störwirkungen (hinsichtlich Lärmemissionen, Stellplätzen, Verkehr, Besucherströmen und Ortsbild) ausgehen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften; textliche Festsetzung 1.3) sowie § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen; textliche Festsetzung 1.1) werden im allgemeinen Wohngebiet WA 2 aufgrund der potenziell von ihnen ausgehenden Störwirkungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen werden aufgrund des erwartbaren Publikumsverkehrs und damit verbundenen Verkehrsaufkommens auf den privaten Grundstückszufahrten sowie der dadurch verursachten Störung der Wohnruhe ausgeschlossen, zumal solche Nutzungen den 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.

Ferienwohnungen gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (textliche Festsetzung 1.1) werden aus dem gleichen Grund wie im WA 1 ausgeschlossen. Die Aussagen zur Unzulässigkeit von Wochenendhäusern gelten im WA 2 gleichermaßen wie im WA 1.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

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.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO sollen oberhalb des ersten Vollgeschosses gemäß textlicher Festsetzung 1.4 nur Wohnungen zulässig sein. Die Festsetzung dient der Sicherung des überwiegenden Wohnanteils und stellt sicher, dass - auch in Kombination mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 8, der nördlich des Feldweges die Errichtung von Ferienhäusern planungsrechtlich sichern soll - nur ein Verkehrsaufkommen entsteht, welches innerhalb der vorgesehenen Erschließungsstraße 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 die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine für ländliche Ortsteile charakteristische, aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Grünanteil und einer Dimensionierung, die gegenüber der umgebenden Wohnbebauung von Dagow vertretbar 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 zur gestalterischen Einbindung der Bebauung in die umgebenden Waldflächen entsprechend des Standortes im derzeitigen Außenbereich beitragen.

Höhenfestsetzungen

Für das Plangebiet wird gemäß § 18 BauNVO als Höhe für bauliche Anlagen als Höchstmaß eine Firsthöhe in m über Normalhöhenull (NHN) im DHHN2016 festgesetzt. Die festgesetzte Firsthöhe beträgt – analog zur tatsächlichen Geländehöhe – in den einzelnen Baufeldern zwischen 73,0 m und 74,5 m über NHN; dies entspricht einer Firsthöhe von etwa 9,0 m über Geländeoberkante. Die Festsetzung berücksichtigt dadurch das leicht nach Osten abfallende Geländeniveau im Geltungsbereich.

Die Festsetzung dient der Berücksichtigung von Belangen der Stadtbildgestaltung und orientiert sich an der Höhe der ortstypischen Bebauung. Damit wird die bereits vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung aufgegriffen.

Da die Geländehöhe auch innerhalb der Teil-Baufelder leicht variiert, kann - um Ungleichbehandlungen im Einzelfall zu vermeiden - ausnahmsweise ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe durch Dachflächen und Dachaufbauten um bis zu 0,5 m zugelassen werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe kann zudem ausnahmsweise für technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Aufzugsschächte etc., nicht

jedoch Räume für technische Anlagen) und für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

Die Festsetzung dient vor allem dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz (und die Klimafolgenanpassung) zu fördern. Auch soll die Unterbringung eines Aufzugs zur Schaffung von barrierefreie Wohngebäuden nicht eingeschränkt werden.

Durch diese Festsetzung wird zudem den neuen Regelungen zur Schornsteinhöhe gemäß § 19 der 1. BImSchV (Ableitbedingungen für Abgase) entsprochen. Demnach gelten ab 01.01.2022 neue Ableitbedingungen, die bedeutende Auswirkungen auf die künftige Schornsteinhöhe haben, wenn eine Feuerungsanlage für feste Brennstoffe neu errichtet wird. So müssen u.a. neu errichtete oder erstmalig angeschlossene Schornsteine bei einer Dachneigung ab 20° eine Schornsteinhöhe über Dach von mindestens 40 cm aufweisen und firstnah liegen.

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. Durch die Überschreitung der zulässigen Höhe auch durch Anlagen für erneuerbare Energien kann es jedoch zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes kommen. Die Festsetzung sichert daher 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.

Flächenbilanz

Durch die vorgesehenen Festsetzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m²	Grundflächen-zahl (GRZ)	Grundfläche (GR) in m²	Versiegelung in m²	Anzahl der Voll-geschosse	Geschoss-flächenzahl (GFZ)	Geschoss-fläche (GF) in m²
Allgem. Wohngebiet 1	4.520	0,2	904	1.356	II	0,4	1.808
Allgem. Wohngebiet 2	3.783	0,2	757	1.136	II	0,4	1.514
Private Grünfläche (Süden)	872	-	-	0	-	-	-
Verkehrsfläche	1.967	-	-	1.574*	-	-	-
Gesamt	**11.195**	**-**	**1.661**	**4.066**	**-**	**-**	**3.322**

* angenommene Versiegelung der Verkehrsfläche von 80%

6.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Bauweise festgesetzt, dass nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig sind. Damit wird eine Bebauung vorgeschrieben, die sich in die vorhandene Bebauungsstruktur des Ortsteils mit ihren Einzelbaukörpern einfügt.

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 gegenüber der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ein, um eine begrünte Vorgartenzone zu ermöglichen. Dies entspricht dem Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), welche auch gegenüber den angrenzenden Flurstücken entlang der Geltungsbereichsgrenze eingehalten werden. Auch gegenüber den östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen, der geplanten Wendeanlage sowie den Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten werden die gesetzlichen Mindestabstände gewahrt. Die östliche Baugrenze im WA 1 berücksichtigt aufgrund des hier vorhandenen Gehölzbestandes einen größeren Abstand.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird ein erhöhter Abstand von 4 m bis zur Knotenlinie festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass ein räumlicher Abstand und damit verbundene Privatheit gegenüber der Bebauung in erster Reihe gewahrt 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 im ehemaligen Außenbereich 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 BbgBO, etwa zur Zulässigkeit von Garagen innerhalb der 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 800 m² nicht unterschreiten und 1.000 m² nicht überschreiten darf (textliche Festsetzung 3.1).

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße erfolgt, um - in Kombination mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - die Anzahl der im Plangebiet zulässigen Anzahl an Wohnungen bzw. Wohngrundstücken zu begrenzen und somit die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs und des übrigen zusätzlichen Bedarfs an Infrastruktureinrichtungen durch eine zu kleinteilige Bebauung zu begrenzen.

Die Festsetzung einer Begrenzung der maximalen Grundstücksgröße dient dem Ziel 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 Flächeninan-

spruchnahme 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 (siehe Kap. 6.1) - Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gilt es daher, den Flächenbereich 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. Die festgesetzte Größe der Wohnbaugrundstücke orientiert sich darüber hinaus an den Grundstückszuschnitten des städtebaulichen Konzepts, welches der Planung zu Grunde liegt.

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

6.2.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 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, auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) nicht zulässig sind (Textliche Festsetzung 4.1).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, auf den Flächen zwischen der privaten Grünfläche und der angrenzenden Baugrenze nicht zulässig sind (Textliche Festsetzung 4.2).

Durch die Festsetzungen sollen im Sinne eines einheitlichen Straßenbildes bzw. der Eingrünung des Ortsrandes die Vorgartenzone und der dem Wald zugewandten rückwärtige 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. Ein vollumfänglicher Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird aufgrund der Bebauung in zweiter Reihe als unverhältnismäßig eingestuft.

Der Eingriff in die private Baufreiheit wird damit gerechtfertigt, dass durch die Festsetzung dem Planungsziel einer durchgrünten Siedlung sowie der gestalterischen Einbindung der Bebauung in die angrenzenden Gehölzstrukturen entsprochen wird. Es wird vermieden, dass das Ort- und Landschaftsbild übermäßig 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

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt (Textliche Festsetzung 5.1). Die

Ausnahme soll gewährleisten, dass eine Einliegerwohnung, die der Hauptwohnnutzung in ihrer Größe untergeordnet ist, z.B. für Kinder oder Großeltern sowie für Pflegehilfskräfte, weiterhin zulässig ist.

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 Bauweise im Grundsatz auch Einzelhäuser mit mehreren kleineren Wohnungen ermöglichen würde, 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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB drei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichert der Bebauungsplan die vorhandene öffentliche und bereits gewidmete Verkehrsfläche „Feldweg“ und bereitet die Ertüchtigung als Stichstraße zur Erschließung der Baugrundstücke planungsrechtlich vor. Die Abgrenzung gegenüber anderen Nutzungen erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien.

Die Breite der Straßenverkehrsfläche wird im Bereich der Einmündung in die Dagowseestraße (westlicher Geltungsbereich) durch die vorhandenen Eigentumsverhältnisse begrenzt. Der Engpass im Zufahrtsbereich zur Dagowseestrasse mit einer Breite von 4 bis 5 m ist aufgrund der geringen Länge von 40 m bei nur geringem Verkehrsaufkommen vertretbar, im weiteren Verlauf des Feldwegs ist ein normgerechter Ausbau möglich und vorgesehen. Für eine Verbesserung der Sichtverhältnisse beim Einbiegen kann durch Aufstellen von Verkehrsspiegeln gesorgt werden.

Durch die Festsetzung einer 7,7 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im übrigen Bereich wird die Anlage einer Straße ermöglicht, die den Begegnungsfall Pkw-Pkw (mindestens 4,1 m Fahrbahnbreite) mit Ausweichstellen für den Begegnungsfall Pkw-Lkw (mindestens 5,0 m Fahrbahnbreite) bei verminderter Geschwindigkeit ermöglicht. Darüber hinaus stehen genügend Flächen für eine Straßenbegrünung und Versickerungsflächen sowie für einzelne Besucherparkplätze zur Verfügung.

Eine größere Zahl von Stellplätzen ist im künftigen öffentlichen Straßenland nicht vorgesehen. Die Unterbringung der Stellplätze für die künftigen Bewohner des allgemeinen Wohngebiets und die Ferienhausnutzer im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8 ist im Rahmen der Baugenehmigung in den jeweiligen Baugebieten nachzuweisen.

Die Dimensionierung der Wendeanlage im Osten erfolgt auf der Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und ermöglicht auch die Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen (Wendekreis von 22,5 m Durchmesser).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche sowie die Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu regeln.

Der Feldweg befindet sich überwiegend nicht im Besitz der Gemeinde. Im gemeindlichen Eigentum befinden sich die Flurstücke 189 und 191. Die Flurstücke 50/3, 50/6, 51/1, 52/3 und 53/3 befinden sich hingegen im Privateigentum. Für die Erschließung reicht jedoch die

Widmung dieser Flurstücke als öffentliche Verkehrsfläche aus. Bei der Widmung handelt es sich um eine Allgemeinverfügung, durch die Straßen, Wege und Plätze die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhalten. Im vorliegenden Fall erfolgte dies durch die Widmungsfiktion des § 48 Abs. 7 BbgStrG, d.h. dem Vorliegen einer Widmung zur öffentlichen Straße nach dem damaligen DDR-Straßenrecht. Eine Inanspruchnahme von Flurstücken im Privateigentum, die nicht bereits als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind, ist nicht vorgesehen.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens („Verkehrskonzept Bebauungsplan Nr. 9 ‚Wohngebiet Pferdekoppel‘“, Ing.-Büro Weiland GmbH, April 2023) wurden das durch den Ausbau der Wohnsiedlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 und der Ferienhaussiedlung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und deren Auswirkungen auf die Umgebung ermittelt und die Befahrbarkeit des geplanten Siedlungsbereiches an dem Feldweg mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug überprüft.

Danach ist die Befahrbarkeit mit dem Pkw aus allen Richtungen gegeben. Auf Grundlage der RAST 06 und der Richtlinie "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsgruppe Straßenentwurf - wurde außerdem die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Zufahrt in den Feldweg aus nördlicher Richtung ohne Inanspruchnahme angrenzender Flurstücke einschließlich einzukalkulierender Toleranzmaße von 30 cm möglich ist. Die Einfahrt aus südlicher Richtung wäre dagegen nur unter Inanspruchnahme angrenzender privater Flurstücke möglich, was vermieden werden soll. Zur Müllentsorgung muss daher das Entsorgungsfahrzeug den bereits im Bestand genutzten Wendehammer am nördlichen Ende der Dagowseestraße nutzen und von dort aus als Links-Abbieger in den Feldweg einfahren. Am Ende der im Bebauungsplan Nr. 9 geplanten Verkehrsfläche des Feldweges wird eine Wendeeinrichtung für Müllfahrzeuge vorgesehen. Das Ausfahren des 3-achsigen Müllfahrzeuges aus dem Feldweg ist nur nach links in die südliche Dagowseestraße möglich.

Die Ergebnisse beruhen auf der Annahme, dass die Grenzen der einzuhaltenden Bewegungsspielräume innerhalb der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen liegen. Im Zuge der weiteren Planung empfiehlt der Verkehrsgutachter, einen Fahrversuch mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug durchzuführen, um die genauen Gegebenheiten vor Ort (Grundstückseinfriedungen) in die Planung der Fahrbahn einbeziehen zu können. Der zuständigen Entsorgungsträgerin AWU Oberhavel GmbH wurden daher die Schleppkurven aus dem Verkehrsgutachten zur Prüfung vorgelegt. Im Rahmen einer Abstimmung am 22.05.2023 teilte die AWU Oberhavel GmbH dem Verkehrsgutachter mit, dass auf den im Gutachten empfohlenen praktischen Fahrversuch verzichtet werden kann, da der ingenieurtechnische Nachweis durch die Anwendung der RAST 06 und die Berücksichtigung der Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen erbracht worden sei. Die AWU Oberhavel GmbH bestätigt, dass eine Befahrung des geplanten Neubaugebietes mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug auch mit den im Gutachten aufgezeigten Einschränkungen möglich ist. Von Seiten der AWU liegen demnach keine Hindernisse zum Bebauungsplanentwurf mehr vor.

Die im Verkehrsgutachten geprüfte Zufahrtsmöglichkeit in den Feldweg über die Dagowseestraße durch 3-achsige Müllfahrzeuge gilt auch für vergleichbar große Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Einzelfahrten mit sehr großen Baufahrzeugen müssen im Vorfeld geprüft werden. Falls eine Zufahrt bis zum Baugebiet nicht möglich ist, wird die Gemeinde die Möglichkeit der Einrichtung eines temporären Umladeplatzes im Bereich der

Stellplatzanlage am südlichen Ortseingang prüfen. Auf die eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit wird bei der Vermarktung der Grundstücke hingewiesen.

In der Dagowseestraße bei einer Fahrbahnbreite von 3,6 m ist der Begegnungsfall zweier Pkw derzeit nur über eine Mitnutzung der unbefestigten Seitenstreifen möglich ist. Ein Ausbau der Straße ist deshalb unabhängig von den vorliegenden Bebauungsplanverfahren sinnvoll. Im Verkehrsgutachten wird ein Ausbau auch aufgrund des schadhaften Zustands der Fahrbahnoberfläche und nicht ausreichend dimensionierter Entwässerungsanlagen empfohlen.

Perspektivisch würde ein Ausbau nach Einschätzung des Verkehrsgutachters zu einer optischen Aufwertung des Gebiets führen, könnte die Entwässerungsproblematik lösen und hätte positive Auswirkungen auf die Lärmbelastung. Bei einer Straßenflurstücksbreite von 7,60 m bis 8,00 m wäre ein Ausbau der Dagowseestraße zweckmäßig, der mit einer Fahrbahnbreite von 4,1 m durchgehend den Begegnungsfall Pkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit ermöglicht und einzelne Ausweichstellen für den Begegnungsfall Pkw-Lkw (5,0 m Fahrbahnbreite) vorsieht. Diese Breite würde gleichzeitig Fußgängern und Radfahrern im Begegnungsfall mit einem Kraftfahrzeug mehr Schutz bieten.

Das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und 9 (Erhöhung des täglichen Verkehrsaufkommens um knapp 60 Kfz, d.h. überwiegend jeweils 30 morgens und abends, verteilt über mehrere Stunden) ist weiterhin mit einer Ausbildung der Dagowseestraße als Mischverkehrsfläche (ohne Schutzraum für Fußgänger) und mit der Verbindungsfunktion für den Radverkehr (Fernradweg) vereinbar. Entsprechend empfiehlt das Verkehrsgutachten die Begrenzung der Geschwindigkeit auf max. 30 km/h bzw. die Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich. Aufgrund der – auch unter Berücksichtigung der geplanten privaten Wohnhäuser und Ferienhäuser – eher geringen Verkehrsbelastung und nur seltenem Gegenverkehr bleibt die Verkehrssituation hier weiterhin vertretbar zu beherrschen.

Laut Gutachten ist bei einem Ausbau der Erschließungsstraße (unter Berücksichtigung von maximal 30 km/h, der o.g. Ausbaubreite und einer Asphaltdecke) eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Ebenso ist aufgrund der weiterhin geringen Verkehrsbelastung nicht von einer erheblichen Luftbelastung durch den zusätzlichen Straßenverkehr auszugehen.

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Bebauungsplan setzt drei verschiedene Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zeichnerisch fest. Ergänzend sichert die textliche Festsetzung 6.1, dass diese Flächen mit einen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

Mit der Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird lediglich die grundbuchrechtliche Sicherung vorbereitet, die Festsetzung in der Planzeichnung selbst schafft noch keine Rechte. Die Festsetzungen sind erforderlich und geeignet, um die Erschließung der zukünftigen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch langfristig zu sichern und somit die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten. Hierzu ist es erforderlich, dass sämtliche zu bildende Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Eine derartige Erschließung ist bei Bebauung in zweiter Reihe zunächst nicht gegeben und muss daher planungsrechtlich gesichert werden.

Die Sicherung als Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher schließt auch die Installation von Hausanschlüssen ein und sichert damit die Erschließung durch verschiedene Medienträger.

6.4 Grünflächen

Die Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Garten" festgesetzt. Diese soll jeweils den angrenzenden Wohngrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet werden. Die Fläche grenzt im Süden des Plangebietes als 6 m breiter Streifen die Baufläche gegen der außerhalb des Plangebiets anschließenden Freiflächen und Gehölzbereiche ab.

Die private Grünfläche soll die festgesetzte Baufläche gegenüber benachbarten Grünräumen und Gehölzstrukturen abschirmen, den Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten vermitteln und den Eingriff der Neubebauung in Natur und Landschaft mindern. Sie kann im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung privat genutzt und in die zu schaffenden privaten Grundstücke einbezogen werden.

Die Nutzung der privaten Grünfläche wird durch die textliche Festsetzung 7.1 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, Einfriedungen, 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

<u>Versickerung von Niederschlagswasser</u>

Der Bebauungsplan Nr. 9 setzt auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) fest, dass das von den Dachflächen anfallende Niederschlagwasser breitflächig oder in Sickerungsanlagen auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist (textliche Festsetzung 8.1).

§ 54 Abs. 4 BbgWG bestimmt, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Es wird nicht näher ausgeführt, wo und wie diese Versickerung zu erfolgen hat. Eine Verpflichtung zur Versickerung kann gemäß Satz 3 der Vorschrift auch als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Festsetzung stellt vorrangig klar, dass das auf den 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, so auch in der Gemeinde Stechlin. 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 oberflächig zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Vermeidung von Versiegelung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie auf den privaten Grünflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass Wege und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Asphaltierungen und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Zufahrten innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen von dieser Festsetzung ausgenommen werden (textliche Festsetzung 8.2).

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 auf den längeren Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken aufgrund der höheren Inanspruchnahme eine geschlossene Oberfläche erforderlich sein kann.

Darüber hinaus ist die Begrünungspflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO zu beachten. Demnach sind die unbebauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen bzw. zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Durch diese Regelung der Brandenburgischen Bauordnung wird eine übermäßige Versiegelung der Gartenflächen, u.a. durch die Anlage von sogenannten Schottergärten, untersagt. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich.

6.5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und auf den privaten Grünflächen je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder zwei Obstbäume 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.

Auf den südlichen Wohngrundstücken im WA 2 können die Pflanzungen auch auf dem jeweils angrenzenden Teilbereich der privaten Grünflächen vorgenommen werden. Die Einbeziehung der privaten Grünfläche erfolgt, da hier – im Gegensatz zu den Grundstücken im WA1 – zur Schaffung des grünen Randes an der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Tiefe des WA2 geringer ist. Die Einbeziehung der privaten Grünfläche in die Pflanzbindungen bewirkt, dass die Pflanzungen hier statt im WA2 vorgenommen werden können und dadurch die Nutzung der Wohngrundstücke im WA 2 nicht durch die Pflanzungen eingeschränkt wird.

Die Bäume und Sträucher sollen einheimisch und standortgerecht sein. Vorhandene Bäume und Sträucher mit mindestens gleicher Qualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (textliche Festsetzung 9.1).

Nach dieser Festsetzung sind mindestens 22 Bäume (also mindestens zwei Bäumen je Wohngrundstück) oder stattdessen 44 Obstbäume bzw. ein Kombination aus Bäumen und Obstbäumen und 84 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. Sie berücksichtigt damit, dass mit dem Bebauungsplan ehemalige Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden und schafft eine Übergangszone zu den nördlich wie südlich angrenzenden Gehölzstrukturen durch die Einbindung landschaftlicher Elemente. Die Ausbildung eines durchgrünten Wohnstandortes entfaltet zudem eine ökologische Wertigkeit: Bäume und Sträucher dienen als Habitat (Rückzugsmöglichkeit und Nahrungsangebot) für Vogelarten und tragen zur ökologischen Vielfalt im Geltungsbereich bei. Sie haben außerdem positive Auswirkungen auf das Kleinklima und in geringem Umfang auf die Bindung von CO2. Das Erfordernis des Mindeststammumfangs begründet sich darin, eine ökologische Wirksamkeit sicherzustellen. Die Bestimmungen zum Erhalt und der Nachpflanzung bei etwaigem Abgang sichern den Grünanteil im Geltungsbereich langfristig ab.

Pflanzung von Straßenbäumen

Der Sicherung einer angemessenen Straßenraumgestaltung dient die Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Der Bebauungsplan setzt dazu für den Feldweg die Pflanzung von insgesamt 14 standortgerechten Bäumen fest (textliche Festsetzung Nr. 9.2). Die an der Straße bereits vorhandenen Bäume können auf die Festsetzung angerechnet werden. Allerdings entspricht der bisherige Verlauf des Feldweges nicht den Flurstücksgrenzen. Dies soll bei der Neuanlage der Straße korrigiert werden, so dass eine Begradigung der Straße erfolgt. Ein Großteil der vorhandenen Bäume (Lindenreihe) kann daher am bisherigen Standort nicht verbleiben und muss umgesetzt werden. Da es sich um Jungbäume handelt, wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung ohne Weiteres noch möglich ist; dies wird im Umweltbericht ohnehin empfohlen. Falls ein Umsetzen von einzelnen Bäumen nicht möglich ist, sind stattdessen neue Bäume zu pflanzen.

Eine Festsetzung der genauen Pflanzstandorte erfolgt nicht, da die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und deren Gestaltung nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, sondern auf nachgeordneter Planungsebene erfolgt.

Verwendung von heimischen Arten bei Gehölzpflanzungen

Um eine hohe ökologische Qualität bei der Pflanzung von Gehölzen sicherzustellen, sollen ausschließlich in Brandenburg heimische Arten verwendet werden. Daher wird festgesetzt, dass für die o. g. Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche ausschließlich standortgerechte Gehölze 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 genannten Arten verwendet werden dürfen (textliche Festsetzung 9.3; siehe auch Anhang).

Bei diesen 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.

6.6 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Der Bebauungsplan trifft Gestaltungsregelungen, 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. Mit den im Folgenden genannten Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben auch gestalterisch in den Ortsteil einfügt. Sie tragen damit zur Sicherung eines einheitlichen Ortbildes bei.

Ziel der Gestaltungsregelungen ist ausdrücklich nicht die architektonische Vereinheitlichung oder eine zusätzliche Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung, 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 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

<u>Oberste Vollgeschosse und Dächer</u>

Wegen der besonderen Bedeutung der Dachlandschaft für das charakteristische Erscheinungsbild von Dagow werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das zweite Vollgeschoss gemäß der textlichen Festsetzung 10.1 als Dachgeschoss auszubilden, um den in der vorhandenen Siedlung vorherrschenden Charakter einer im Erscheinungsbild eingeschossigen Bauweise mit zusätzlichem Dach 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. Flachdächer sind unzulässig.

Die Untersuchung der umgebenden Bebauung hat ergeben, dass im Ortsteil Dagow und insbesondere in den umliegenden Abschnitten der Dagowseestraße 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 Treppenräumen 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 Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Dacheindeckung

Wie bei der überwiegenden Zahl der Bestandsgebäude im Ortsteil Dagow sind die geneigten Dachflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.1 (siehe oben) im Interesse einer einheitlichen städtebaulichen Wirkung bezüglich Material und Farbgebung mit roten bis rotbraunen oder grauen bis schwarzen Ziegeln bzw. Dachsteinen einzudecken. Dies wird auch für Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen mit einer Neigung von 25 Grad und mehr festgesetzt, da diese von der Straße aus gut sichtbar sind. Reflektierende, z. B. glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen sind Elemente zur Nutzung solarer Energie, da diesbezüglich der Belang der Nutzung erneuerbarer Energien in der Abwägung höher gewichtet wird (textliche Festsetzung 10.2).

Firstrichtung

Dächer von Gebäuden sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung 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.

6.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Der westliche Teil des Geltungsbereichs (BD) ist Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 70424 - Dorfkern (Neuzeit / dt. Mittelalter); Siedlung (slaw. Mittelalter); Einzelfund (Urgeschichte).

6.8 Hinweis

Die Regelungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind einzuhalten.

7. Umweltbericht (siehe Teil II Umweltbericht)

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Pkt. 7 und 1a BauGB) zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil zu dieser Begründung beigefügt (siehe Teil II Umweltbericht). Im Umweltbericht (sowie im Artschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Umweltbericht) werden die Biotopkartierung (Biotoptypen sowie wertgebende Pflanzenarten), die Artenkartierung und die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Detail beschrieben und bewertet. Darüber hinaus erfolgt im Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie zum Ausgleich und der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung der Planungsziele (Bereitstellung von Wohnbaufläche) des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ führt voraussichtlich zu einem weitgehenden Verlust der im Plangebiet befindlichen Biotope und Lebensräume vorhandener Tierarten (Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte oder Nahrungshabitat).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung beigefügt ist (siehe Teil II Umweltbericht), im Detail beschrieben.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden zwei geschützte Biotope erfasst: 051211 Silbergrasfluren und offene Sandstellen und 051212 Grasnelkenfluren, Halbtrockenrasen. Diese Biotope sollen auf externen Ausgleichsflächen wiederhergestellt werden.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist im Ergebnis festzustellen, dass ein Nachweis von Zauneidechsen im Plangebiet nicht gelang. Insgesamt konnten 23 Brutvogelarten in der Umgebung festgestellt werden. Die Fläche selbst dient dabei nur als Nahrungsfläche.

Es wurden im Geltungsbereich zwar keine Zauneidechsen nachgewiesen werden, aber in der Umgebung konnte eine kleine Population festgestellt werden. Die Fläche des B-Planes dient auch als Habitatfläche, zum Beispiel für die Jagd oder als Sonnenplatz. Deshalb soll die Art auf einer externen Ersatzfläche durch Habitat einrichtende Maßnahmen gefördert werden. Die nachgewiesene Population der angrenzenden Fläche soll bauzeitlich durch das Aufstellen eines Reptilienzaunes geschützt werden.

Weiterhin ist zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Aufgrund fehlenden bodenrechtlichen Bezugs kann dies jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Durch das Vorhaben kommt es zu Neuversiegelungen in Höhe von knapp 4.100 m². Es ist zudem vorgesehen, die jungen Linden im Straßenraum des Feldweges umzupflanzen. Die Linden haben einen Stammdurchmesser von 12-13 cm.

Als Kompensationsmaßnahmen werden Pflanzmaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen. Außerdem erfolgt eine Ausgleichszahlung.

Die Planung führt zur Zerstörung eines nach § 30 BNatSchG / §18 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotops (Sandtrockenrasen). Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag nur eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Ein entsprechender Antrag nach § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Erteilung einer Ausnahme vom gesetzlichen Verbot zur Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops wurde bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Das Ergebnis des Verfahrens wird vor Satzungsbeschluss vorliegen.

In Abwägung mit dem Ziel der Gemeinde, kommunales Bauland für den Wohnungsbau anzubieten, um Haushaltsgründer im Ort zu halten und Bauwillige für eine Ansiedlung zu gewinnen, werden die Eingriffe in die Natur und Landschaft hingenommen. Dabei werden die Ergebnisse der Umweltprüfung und die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung, Kompensation und zum Ausgleich berücksichtigt.

8.2 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Wohnungsangebot

Bei der Realisierung des Wohnbauvorhabens können maximal zehn Einfamilienhäuser realisiert werden. In jedem Einfamilienhaus ist maximal eine Einliegerwohnung zulässig Damit wird das Wohnungsangebot für die Gesamtgemeinde Stechlin maßvoll ergänzt.

Der Bedarf an neuen Wohngebieten in der Gemeinde Stechlin wird aus den Regelungen des Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion LEP HR abgeleitet, der für die Gemeinden im weiteren Metropolenraum, welche nicht zentrale Orte sind, zu denen die Gemeinde Stechlin gehört, eine Entwicklung von Wohnbauflächen ausschließlich im Rahmen der Eigenentwicklung vorsieht. In der Begründung zum LEP HR wird erläutert, dass selbst bei Einwohnerrückgängen die Zahl der Haushalte weiter ansteigt. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Alterung der Bevölkerung und dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Insgesamt steht der Gemeinde Stechlin gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR eine Eigenentwicklungsoption von 1,3 ha zur Verfügung, die für neue Wohngebiete in Anspruch genommen werden können.

Die Notwendigkeit einer Bedarfsanalyse über die Grundlagen des LEP HR und den Ergebnissen des Entwicklungskonzepts "Stechlin 2019+" hinaus wird für ein Vorhaben in einer geringen Größenordnung von 10 Wohngebäuden – auch aus Sicht der Landesplanung – als nicht erforderlich angesehen.

Die künftigen Wohngrundstücke sollen nach dem Willen der Gemeinde bevorzugt an Einheimische und dabei insbesondere bauwillige junge Familien veräußert werden. Das Baugesetzbuch nennt jedoch in § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplanes) keine Rechtsgrundlage zu Festsetzungen im Rahmen von Bebauungsplänen für eine herkunfts- oder einkommensabhängige Vergabe von Wohngrundstücken. Insofern ist die Vergabe der Baugrundstücke nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Die Gemeinde hat die Anwendung des Einheimischenmodells beschlossen. Allerdings ist ein völliger Ausschluss von Auswärtigen von einer Kaufmöglichkeit rechtlich nicht möglich, da es gegen das Freizügigkeitsrecht gemäß Art. 11 GG verstoßen würde. Vielmehr haben die Gemeinden die Möglichkeit die Bedürftigkeit und bevorzugte Vergabe über Richtlinien und ein Punktesystem (z.B. zu Einkommen, Vermögen, Kinder, Pflegebedürftigkeit, Behinderung, Ehrenamt, Ortsansässigkeit, Arbeitsstelle etc.) zu ermitteln und bei der Vergabe heranzuziehen. Auf dieser Grundlage wurde das Einheimischenmodell für die Gemeinde Stechlin erarbeitet.

Wohnfolgeeinrichtungen

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 40 Personen ermöglicht.

Der daraus folgende Bedarf an Kita- und Schulplätzen kann und soll an vorhandenen Standorten in der Gemeinde Stechlin oder im Amtsgebiet Gransee und Gemeinden abgedeckt werden. Die statistische Prognose des Amtes Gransee und Gemeinden geht ohnehin von einem Zuwachs durch Zuzug zusätzlich zu den Geburten aus. Für den gesamten Bebauungszeitraum des Vorhabens werden insgesamt 14 zusätzliche Kinder prognostiziert. Diese können nicht nur Kita- und Schulkinder sein. Die Gemeinde Stechlin beabsichtigt voraussichtlich ab 2025 erst die Hälfte der Grundstücke zu veräußern, was nach prognostischen Berechnungen der Gemeinde zu max. ca. 7 zusätzlichen Kita- und Schulkindern führen würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Aussagen über die

Familiensituation der künftigen Grundstückskäufer, wie z. B. Anzahl der Kinder, Alter der Kinder, Zuzugstermin usw. vorab nicht genau eingeschätzt werden können und Annahmen getroffen werden. Aufgrund der relativ geringen Anzahl der zusätzlich zu erwartenden Kinder kann deren Beschulung bzw. Kita-Betreuung im Amtsgebiet des Amtes Gransee und Gemeinden gewährleistet werden.

Hinsichtlich des Nachweises an öffentlichen Spielplätzen ist der durch eine Neubebauung von 10 Einfamilienhäusern entstehende Bedarf zu gering, um im Rahmen dieses Vorhabens einen öffentlichen Spielplatz im Plangebiet vorzusehen. Der grundsätzliche Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz im Ortsteil Dagow, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußert wurde, wurde im Rahmen der gemeindlichen Vorsorgeplanung geprüft und ist im Haushalt für 2023/2024 abgebildet.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten/Lebensmitteleinzelhandel, Bankautomat, Postfiliale, Ärzte konzentriert sich zunächst auf die zentralen Orte – also die Stadt Gransee. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Zuwachs von 10 Einfamilienhäusern die Schaffung dieses Angebotes in der Gemeinde Stechlin rechtfertigt.

Auswirkungen auf die Bevölkerungszusammensetzung

Der durch das Vorhaben erwartbare Bevölkerungszuwachs beträgt etwa 30% der derzeitigen Bewohnerschaft des Ortsteils Dagow. Bei rein nummerischer Betrachtung kann von einer erheblichen Auswirkung auf die Bevölkerungszusammensetzung ausgegangen werden. Die Gemeinde beabsichtigt, die künftigen Wohngrundstücke bevorzugt an Einheimische, insbesondere an bauwillige junge Familien zu veräußern. Dadurch kann eine sinnvolle Ergänzung der Dorfgemeinschaft entstehen. Es ist des Weiteren geplant die Grundstücke zeitversetzt zu veräußern.

Zudem wird der Ortsteil Neuglobsow mit dem Siedlungsbereich Dagow aufgrund der Bedeutung als Erholungsort und touristischer Standort (Wochenend- und Ferienhäuser und Badestellen in Neuglobsow und Dagow, Campingmöglichkeit bei der „Tauchbasis Stechlin“ bzw. dem „Wanderquartier Stechlinsee“ nördlich von Neuglobsow) bereits heute in erheblichem Umfang durch ortsfremde Personen aufgesucht. Nachhaltige negative Auswirkungen des Bevölkerungszuwachses auf die Siedlungsgemeinschaft sind aus diesen Gründen nicht anzunehmen.

Auswirkungen der neuen Wohnnutzung auf die Umgebung

Die üblichen Geräusche einer Garten- und Wohnnutzung sind in einem Wohngebiet hinzunehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jede lärmverursachende Handlung sofort eine Ruhestörung ist. Gegenseitige Rücksichtnahme, Einhaltung der Ruhezeiten und Vermeidung von unnötigem Lärm sind der beste Weg um Lärmbelästigungen und Nachbarschaftsstreitigkeiten gar nicht erst entstehen zu lassen.

Die planungsbedingte Zunahme der Lichtemissionen durch ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand wird nicht als erheblich bewertet. Zudem befindet sich entlang des Feldweges bereits eine Straßenbeleuchtung. Sofern im Rahmen des Ausbaus des Feldweges eine Erneuerung der Beleuchtung erforderlich werden sollte, wird die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung, d.h. mit möglichst keinen kurzwelligen (blauen) Lichtanteilen, angestrebt.

Auswirkungen auf derzeit ausgeübte Nutzungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplans kann die bisherige Nutzung als temporäres Ballspielfeld, das aufgrund mangelnder Eignung dazu ohnehin kaum genutzt wurde, nicht weitergeführt werden. Der Sportplatz der Theodor-Fontane-Schule im Ortsteil Menz kann als Ersatzfläche nicht herangezogen werden, da dieser in einer Entfernung von 5 km liegt, was einer wohnortnahen Versorgung mit Freizeitflächen widerspricht. Die Bereitstellung einer anderen Freifläche zur sportlichen Nutzung wird durch die Gemeinde an einem anderen Ort im Gemeindegebiet bzw. im Amtsgebiet Gransee und Gemeinden im Rahmen der gemeindlichen Vorsorgeplanung geprüft.

8.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Bebauungsplan bereitet die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vor. Das Landschaftsbild ist durch ländliche Bebauung geprägt. Durch die zusätzliche Wohnbebauung wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht wesentlich ändern. Durch die Einbettung in Gehölzflächen ist die Bebauung gut eingebunden. 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 Siedlungsbild einfügt. Die Festsetzung eines geringen Nutzungsmaßes, Pflanzbindungen sowie Grünflächen entlang des Siedlungsrandes gewährleisten eine verträgliche Einbindung in die Landschaft.

8.4 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung, auch im Bereich des nördlich angrenzenden B-Plangebietes Nr. 8, ist mit zusätzlichem Verkehr, insbesondere auf den öffentlichen Verkehrsflächen „Feldweg“ und „Dagowseestraße“ zu rechnen. Bei dem immer noch sehr 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. Die verkehrlichen Auswirkungen werden sich weiterhin in Grenzen halten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. die Anlage einer Mischverkehrsfläche) werden im Rahmen der Straßenplanung geprüft. Die Ein- und Ausfahrten werden sich im Rahmen der üblichen Fahrzeugnutzung über einen längeren Tageszeitraum verteilen, ebenso wird ein Anteil der Fahrzeuge nicht täglich bewegt.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens („Verkehrskonzept Bebauungsplan Nr. 9 ‚Wohngebiet Pferdekoppel‘“, Ing.-Büro Weiland GmbH, März 2023) wurden das durch den Ausbau der Wohn- und Ferienhaussiedlung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und deren Auswirkungen auf die Umgebung ermittelt. Für das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde bei Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8 und 9 eine Erhöhung des täglichen Verkehrsaufkommens um knapp 60 Kfz (jeweils 30 Kfz überwiegend morgens und abends, verteilt auf mehrere Stunden) berechnet. Im Verkehrsgutachten wird für die Ausgestaltung der Verkehrsflächen die Begrenzung der Geschwindigkeit auf max. 30 km/h bzw. die Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich sowie eine Asphaltierung der Fahrbahn empfohlen. Aufgrund der eher geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung bleibt die Verkehrssituation auch an dem Knotenpunkten weiterhin vertretbar und beherrschbar. Bei einem Ausbau der Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der im Gutachten empfohlenen Rahmenbedingungen ist eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Ebenso ist aufgrund der weiterhin geringen Verkehrsbelastung nicht von einer erheblichen Luftbelastung durch den zusätzlichen Straßenverkehr auszugehen.

8.5 Auswirkungen der Bautätigkeit auf die Umgebung

Immissionsschutz gegenüber Bautätigkeiten (Lärm und Schmutz), Schutz vor Erschütterungen z.B. im Rahmen der Straßenbautätigkeit sowie weiterer Schutz der bestehenden Gebäude sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung; mögliche Konflikte sind unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen auf nachgeordneter Ebene zu regeln. Der von Baustellen und vom Baustellenverkehr ausgehende Lärm wird durch die Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Landes sowie durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm) geregelt. Die Einwirkung von Erschütterungen wird in der DIN 4150 im Rahmen des Immissionsschutzgesetzes geregelt.

Schäden an Nachbargebäuden durch den Baustellenverkehr sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und müssen nötigenfalls durch ein Beweissicherungsverfahren im Rahmen der konkreten Baumaßnahme geregelt werden.

Mögliche Schäden an der bestehenden Dagowseestraße durch den Baustellenverkehr können nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des derzeitigen Zustandes ist ein Straßenausbau der Dagowseestraße jedoch ohnehin in absehbarer Zeit erforderlich

8.6 Regenwasserversickerung / Wasserschutz

Der Bebauungsplan Nr. 9 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Südöstlich an das Plangebiet grenzen Schutzgebiete der Zone II bzw. III des Wasserschutzgebietes Neuglobsow-Dagow vom 12. August 2015 an. Im Bereich von Trinkwasserschutzzonen II ist sowohl die Errichtung von Schmutzwasserkanälen für die Entwässerung von Neubauten als auch der Ausbau von Straßen nicht gestattet. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone II wäre somit der Ausbau einer Erschließungsstraße (d.h. der Straße Am Graben) nicht möglich. Einschränkungen für die Bereiche außerhalb der Trinkwasserschutzzone gibt es jedoch nicht. Der Fachdienst Wasserwirtschaft des Landkreises Oberhavel bestätigte die Lage des Plangebietes außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Gemäß Brandenburgischem Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die geringe GRZ von 0,2 auf den Grundstücken, die Freihaltung von Grundstücksbereichen von Bebauung und die Herstellung von Bodenbefestigungen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau stellen zudem sicher, dass zur Versickerung von Niederschlagswasser ausreichend unbebaute Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

Das auf den Verkehrsflächen im Plangebiet anfallende Regenwasser soll im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche gesammelt und versickert werden. Der Straßenraum ist dafür ausreichend groß dimensioniert. Ein Abfließen des Regenwassers von der öffentlichen Verkehrsfläche „Feldweg“ in Richtung Dagowseestraße ist nicht vorgesehen. Die Details zum Umgang mit dem Regenwasser werden im Rahmen der Genehmigungsplanung für den Straßenbau geregelt.

8.7 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich teilweise im Privateigentum, teilweise im Eigentum der Gemeinde. Im gemeindlichen Eigentum befinden sich die Flurstücke: 189, 191, 53/7. Der Feldweg ist bereits als öffentliche Verkehrsfläche

gewidmet. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass eine Flurstückzerlegung und daran anschließend eine grundbuchrechtliche Teilung von Flurstücken erforderlich wird.

8.8 Kosten und Finanzierung

Im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Stechlin Kosten für die Bebauungsplanung, die Baureifmachung der Grundstücke sowie teilweise deren Erschließung, insbesondere für die Anlage der Planstraße. Die Gemeinde erhebt zur Deckung der durch die Herstellung der Erschließungsstraße verursachten Kosten einen Erschließungsbeitrag auf Grundlage der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Stechlin. Da sich die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden, können die der Gemeinde entstehenden Kosten über den Grundstücksverkauf refinanziert werden.

9. Verfahren

9.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Bauleitpläne sind von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen und an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung des jeweiligen Planungsträgers zu berücksichtigen.

Die Gemeinden, die die Absicht haben, einen Bauleitplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, haben dies der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung frühzeitig unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den entsprechenden Planbereich bestehen. Dies kann bereits vor Verfahrensbeginn vorgenommen werden, z.B. vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans.

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. 9 im Vorfeld des Verfahrens informiert.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 hat mit Schreiben vom 22. September 2020 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nicht hinreichend zu beurteilen ist. Im weiteren Verfahren war demnach insbesondere zu prüfen, ob die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung (Ziel 5.5 LEP HR) möglich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (siehe auch Kap. 9.4) teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit ihrem Schreiben vom 27.07.2022 mit, dass eine Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) nach Z 5.6 LEP HR im Umfang von 0,8 ha realisiert werden kann, wenn die weiteren Planungsabsichten in der Gemeinde Stechlin sich in dem Rahmen bewegen, der im Zusammenhang mit der 9. Änderung des FNP abgestimmt wurde (Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet). Es sei derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

9.2 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stechlin am 16. September 2020 mehrheitlich gefasst.

9.3 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert. Es gingen 13 Äußerungen von 39 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

9.4 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 9 "Wohngebiet Pferdekoppel", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung, in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 27.07.2022. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 28 Bürgern ein, teilweise in Form von mehreren Schreiben einzelner Bürger, teilweise von inhaltlich gleichen oder weitgehend gleichen Schreiben mehrerer Bürger. Zudem wurde eine Stellungnahme einer Bürgerinitiative „Zukunft Dagow“ abgegeben, die von vier Bürgern unterzeichnet wurde, die auch Einzelstellungnahmen abgegeben haben.

9.5 Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie in den Schreiben der Öffentlichkeit enthaltenen Hinweise und Anregungen führten zu folgenden Änderungen der Planung:

- Bauweise: Beschränkung der Bauweise auf Einzelhäuser (Doppelhäuser künftig nicht mehr vorgesehen)
- Zulässigkeit von Nutzungen im WA: Herausnahme der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und von sonstigem nicht störenden Gewerbe
- Zulässige Grundstücksgröße: Einführung einer Mindestgröße von 800 m² in Ergänzung zur maximalen Größe von 1.000 m² zum Zweck der Begrenzung der Wohngrundstücke
- Pflanzbindungen: Anpassung der Pflanzbindungen auf den künftigen Grundstücken aufgrund der externen Regelung von Ausgleichsmaßnahmen

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet. In der Begründung wurde u.a. neben mehreren redaktionellen Änderungen noch die Ergänzung eines Abschnitts zur Standortwahl bzw. Standortalternativen sowie zu verschiedenen Themen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung vorgenommen.

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

Mit Schreiben vom 03.01.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Zusendung einer Ausfertigung des Entwurfes mit Begründung und Umweltbericht über die Planung informiert und um ihre Stellungnahme gebeten. Es gingen 18 Äußerungen von 28 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

9.7 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde im Zeitraum zwischen dem 04.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und

Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht.

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 19 Bürgern ein, teilweise in Form von mehreren Schreiben einzelner Bürger, teilweise von inhaltlich gleichen oder weitgehend gleichen Schreiben mehrerer Bürger.

9.8 Änderung der Planung nach der Offenlage

Die in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie in den Schreiben der Öffentlichkeit enthaltenen Hinweise und Anregungen führten zu folgenden wesentlichen Änderungen der Planung:

<u>Planzeichnung</u>
- Änderung / Verkleinerung des Geltungsbereichs
- Änderung / Verkleinerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Verkleinerung der Wohnbaufläche im Bereich des Wendehammers
- Streichung der Erhaltungsbindung für Bäume im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (stattdessen Pflanzbindung über neue textliche Festsetzung Nr. 9.2)
- Ergänzung der Planzeichenerklärung (redaktionelle Änderung)

<u>Textliche Festsetzungen</u>
- neue textliche Festsetzung Nr. 9.2 (Pflanzung von Straßenbäumen)
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 (Pflanzbindung)
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nr. 10.2 (Gestaltungsfestsetzung Dacheindeckung)
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 (Ausschluss von Wochenendhäusern), da rechtlich nicht erforderlich; Klarstellung der Unzulässigkeit von Wochenendhäusern in Begründung (redaktionelle Änderung)
- Aktualisierung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 (Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten)

<u>Begründung / Umweltbericht</u>
- Ergänzung Verkehrskonzept zum Bebauungsplan Nr. 9 „Wohngebiet Pferdekoppel“ (Kapitel 6.3 Erschließung)
- Aktualisierung Umweltbericht (insbesondere E/A-Bilanz sowie Antrag auf Biotopbefreiung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG)
- Ergänzungen in den Kapiteln 8 „Auswirkungen der Planung“ und 9 „Verfahren“
- Anpassung der Begründung und des Umweltberichts aufgrund der o.g. Änderungen in Planzeichnung und bei den textlichen Festsetzungen

Zudem wurden weitere redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen.

Einige der Änderungen in der Planzeichnung und bei den textlichen Festsetzungen machen eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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)
- 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])
- 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

Botanischer Name	Deutscher Name
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	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger 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 pyraster 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