

Gemeinde Mühlenfließ

Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ im Ortsteil Haseloff

Begründung

- Satzung -

- Planträger:** Gemeinde Mühlenfließ
Amt Niemegk
Großstraße 6
14823 Niemegk
www.amt-niemegk.de
- Planverfasser:** Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung
Mauerstraße 6
06886 Lutherstadt Wittenberg
Tel. 03491-420785
Fax 03491-420786
e-mail: rainer.dubiel@t-online.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Rainer Dubiel
Architekt für Stadtplanung

Dipl.-Ing. (FH) Katja Hübner
Landespflegerin
- Datum:** 05.08.2021



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Einleitung	4
1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren	5
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan	5
1.3.2 Raumordnung, Regionalplan	7
1.3.3 Landschaftsrahmenplan	8
1.4 Örtliche Planungen	9
1.4.1 Flächennutzungsplan	9
1.5 Rechtsgrundlagen	9
1.6 Plangrundlagen	9
2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	10
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	10
2.2 Beschreibung des Plangebietes	10
3.0 Planvorhaben	12
3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplans sowie Begründung der Standortwahl	12
3.2 Beschreibung des Planvorhabens	12
4.0 Planinhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)	14
4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)	14
4.4 Verkehrsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
4.5 Grünflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
4.6 Artenschutzrechtliche Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)	15
4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	16
4.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	16
4.9 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)	17
4.9.1 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)	17
4.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)	17
5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange	19
5.1 Rechtliche Einordnung	19
5.2 Besonderer Artenschutz	19
5.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm	20
6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung	21
7.0 Flächenbilanz	22
8.0 Verfahrensvermerke	23
9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze	24
Abbildungen	
Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet	4
Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR	6
Abb. 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Teilregionalplans Grundfunktionale Schwerpunkte	8
Abb. 4: Ausschnitt Karte Entwicklungsziele Landschaftsrahmenplan	9
Abb. 5: Geltungsbereich Bebauungsplan nach Aufstellungsbeschluss	10
Abb. 6: Realnutzung - Luftbilddarstellung	12

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz nach der Art der Nutzungen	22
---------	--	----

Karten / Pläne

304/3	Planzeichnung Bebauungsplan - Satzung M 1:500
-------	---

Anlagen

- Bericht zur Baugrunderkundung, 30.06.2021, Ingenieurbüro Rütz GmbH, Borkheide
- Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-009-01 vom 17.06.2021, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf

1.0 Einleitung

1.1 Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielstellung

Die Gemeinde Mühlenfließ beabsichtigt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit einer Grundstückseigentümerin (als Vorhabenträgerin bezeichnet) die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes auf Grundstücksflächen zwischen Mühlenweg und Bundesstraße B 102 im Ortsteil Haseloff.

Der überwiegende Teil des Planbereichs ist dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnbebauung macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Mühlenfließ beabsichtigt im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“. Dazu fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ am 25.11.2019 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zielstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Wohnhäusern, insbesondere für Einfamilienhäuser, um die stetig anhaltende Nachfrage nach Bauland zu sichern. Das verfügbare Baulandpotenzial für den Wohnungsbau ist derzeit praktisch erschöpft, so dass die Entwicklung neuer Baugebiete erforderlich wird. Die Bereitstellung erschlossener Wohnbaugrundstücke soll kurzfristig ermöglicht werden. Damit soll auch der weiteren Abwanderung insbesondere von jungen Familien entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Flächengröße von ca. 0,9 ha. Es befindet sich am nordöstlichen Rand des bebauten Dorfgebietes von Haseloff.

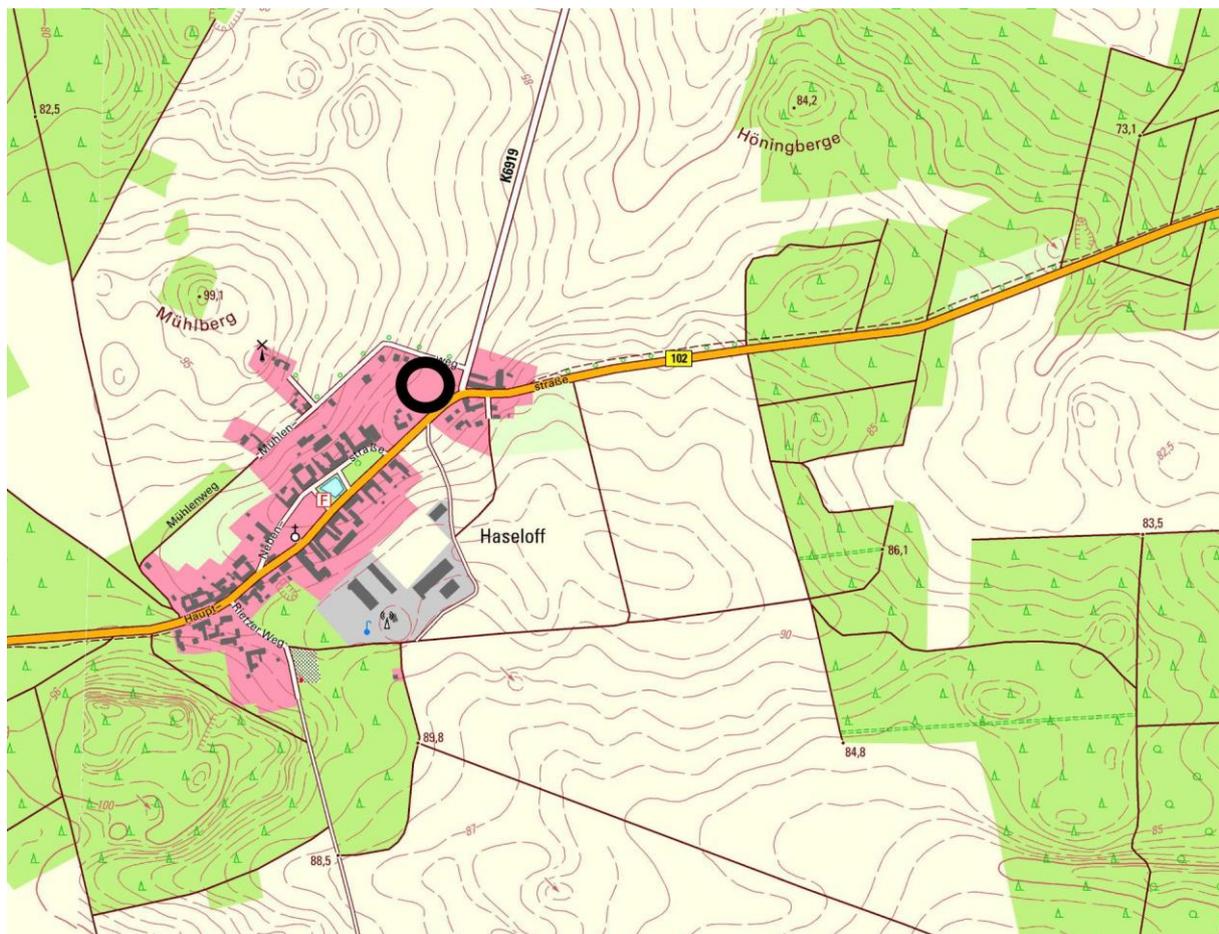


Abb. 1: Lage im Gemeindegebiet

Quelle: Topographische Karte DTK10, © GeoBasis-DE/LGB

1.2 Planungsrechtliche Einordnung, Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB werden erfüllt. Das Baugebiet schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen an. Es werden nur Wohnnutzungen auf den Planflächen begründet, deren Grundfläche insgesamt weniger als 10.000 m² beträgt (Nachweisführung in Kap. 7 Flächenbilanz).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Raumordnung, Landesentwicklungsplan

Am 1. Juli 2019 ist die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]) in Kraft getreten. Er beinhaltet die landesplanerischen Festlegungen für die Ziele „Z“ sowie die Grundsätze „G“ der Raumordnung.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans enthält der Landesentwicklungsplan explizit keine Ausweisungen.

Strukturräumlich gehört die Gemeinde Mühlenfließ zum Weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg ohne Zentrumsfunktion. Nächstgelegenes Mittelzentrum ist Bad Belzig. Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6 Absatz 2).

Z 3.6 Mittelzentren

(1) Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sind

Angermünde, Bad Belzig, Bad Freienwalde (Oder), Beeskow, Eberswalde, Eisenhüttenstadt, Finsterwalde, Forst (Lausitz)/Baršć (Łużyca), Fürstenwalde/Spree, Guben, Herzberg (Elster), Jüterbog, Kyritz, Lübben (Spreewald)/Lubin

(Blöta), Lübbenau/Spreewald/Lubnjow/Blöta, Luckau, Luckenwalde, Nauen, Neuruppin, Prenzlau, Rathenow, Schwedt/Oder, Seelow, Spremberg/Grodtk, Templin, Zossen und in Funktionsteilung Elsterwerda – Bad Liebenwerda, Lauchhammer – Schwarzheide, Perleberg – Wittenberge, Pritzwalk – Wittstock/Dosse, Senftenberg/Zly Komorow – Großräschen, Zehdenick – Gransee sowie Beelitz – Werder (Havel) (im BU).

Zur Siedlungsentwicklung bestimmt der LEP HR u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

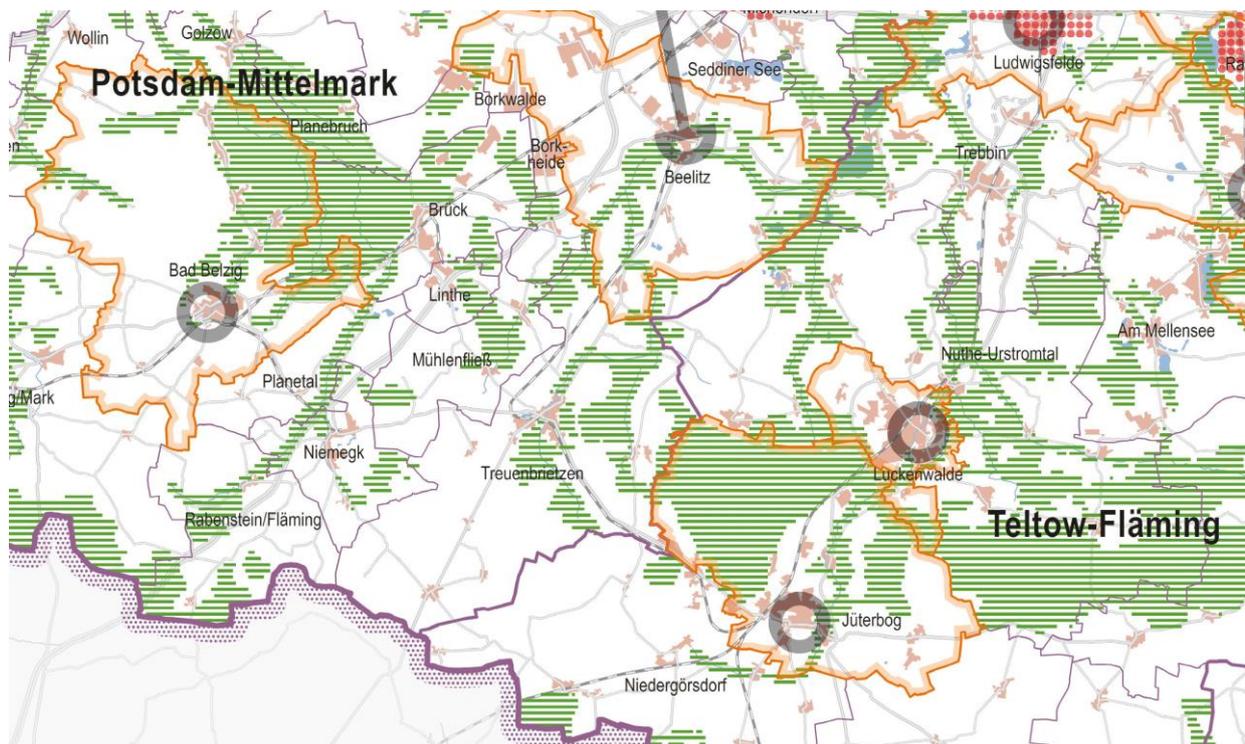


Abb. 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR

© GeoBasis-DE/LGB

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Die Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten erfolgt auf regionalplanerischer Ebene durch die zuständige Regionale Planungsgemeinschaft.

1.3.2 Raumordnung, Regionalplan

Die Gemeinde Mühlenfließ gehört zur Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming.

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a. – für unwirksam erklärt. Dadurch bestehen für die Planungsregion derzeit keine Vorgaben und Bindungswirkungen auf Regionalplanerischer Ebene als Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Auf ihrer Sitzung am 27.06.2019 hat die Regionalversammlung der Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen, durch den auch Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen festgelegt werden sollen, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuches herbeizuführen. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Planungsabsichten und die voraussichtlichen Kriterien für ein schlüssiges gesamt-räumliches Planungskonzept wurden am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht.

In Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung für die Siedlungsentwicklung, welche für die Bauleitplanungen der Gemeinden zu beachten wären, sind derzeit nicht bekannt.

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Gemäß dem Ziel 3.3 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Gemeinde Mühlenfließ wie auch der Ortsteil Haseloff besitzen keinerlei Zentrumsfunktion. Nach der Festlegungskarte des Teilregionalplans ist Niemegek der nächstgelegene Grundfunktionale Schwerpunkt.

Die Gemeinde Mühlenfließ hat 900 Einwohner (Stand 31.12.2018). Demzufolge steht der Gemeinde Mühlenfließ bis zum Jahr 2028 ein Zuwachs von 0,9 Hektar Wohnsiedlungsfläche für die Eigenentwicklung zu. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff hat eine Größe von 0,9 ha.

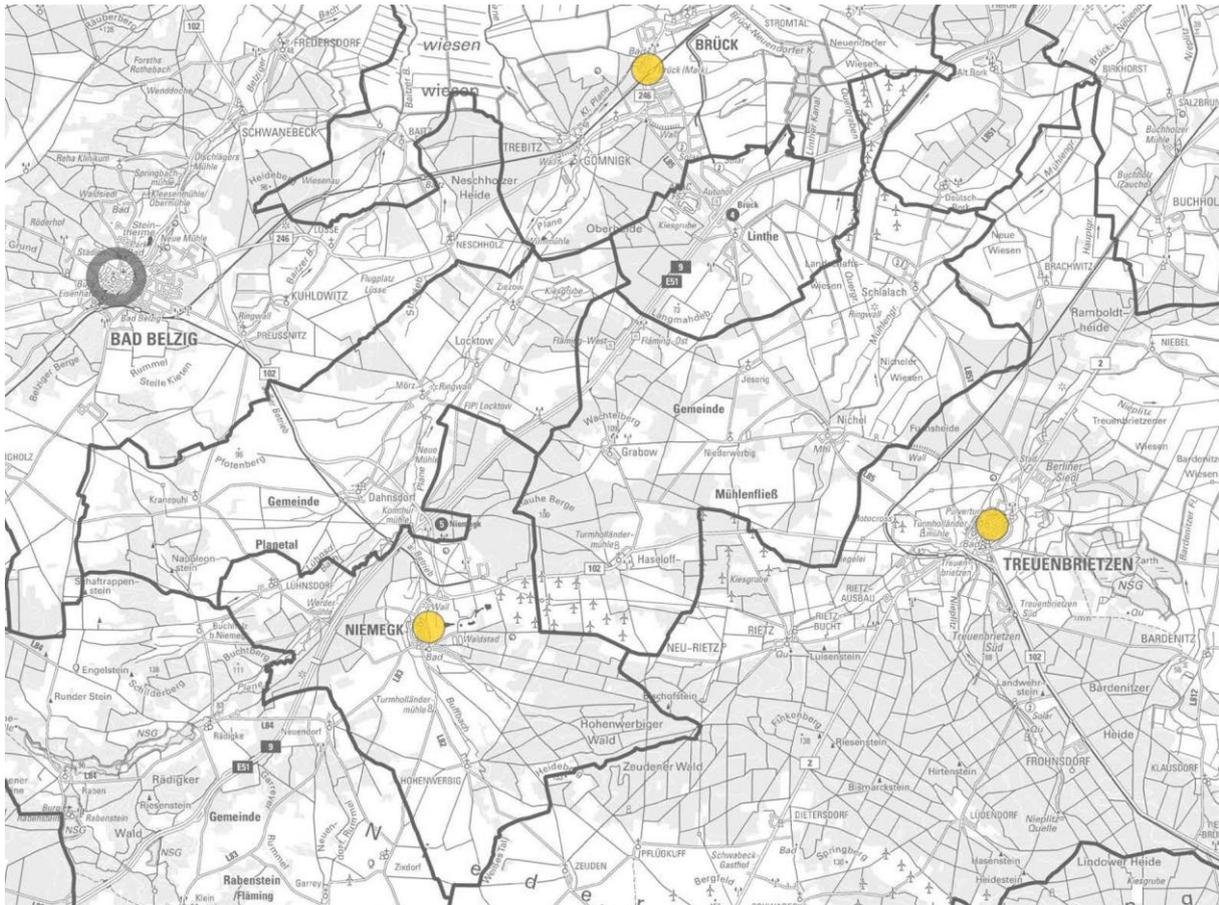


Abb. 3: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Teilregionalplans Grundfunktionale Schwerpunkte

© GeoBasis-DE/LGB

1.3.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 19.07.2006 beinhaltet für das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ als Entwicklungsziele die nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland sowie den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer.

Nach der Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung zählt Haseloff mit seinem historischen Ortskern, der Windmühle im Norden und dem Baumdenkmal im Süden zu den regionstypischen Dörfern mit sehr hoher Erlebniswirksamkeit.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird kein Eingriff in die bestehende Bausubstanz vorbereitet. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Bebauung. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den regional- und ortstypischen dörflichen Bebauungen. Das Ortsbild wird durch die geplante Wohnbebauung nicht negativ beeinträchtigt. Die Lage und Kompaktheit des Plangebietes sind auf eine Lückenschließung und Arrondierung der dörflichen Siedlung ausgerichtet.

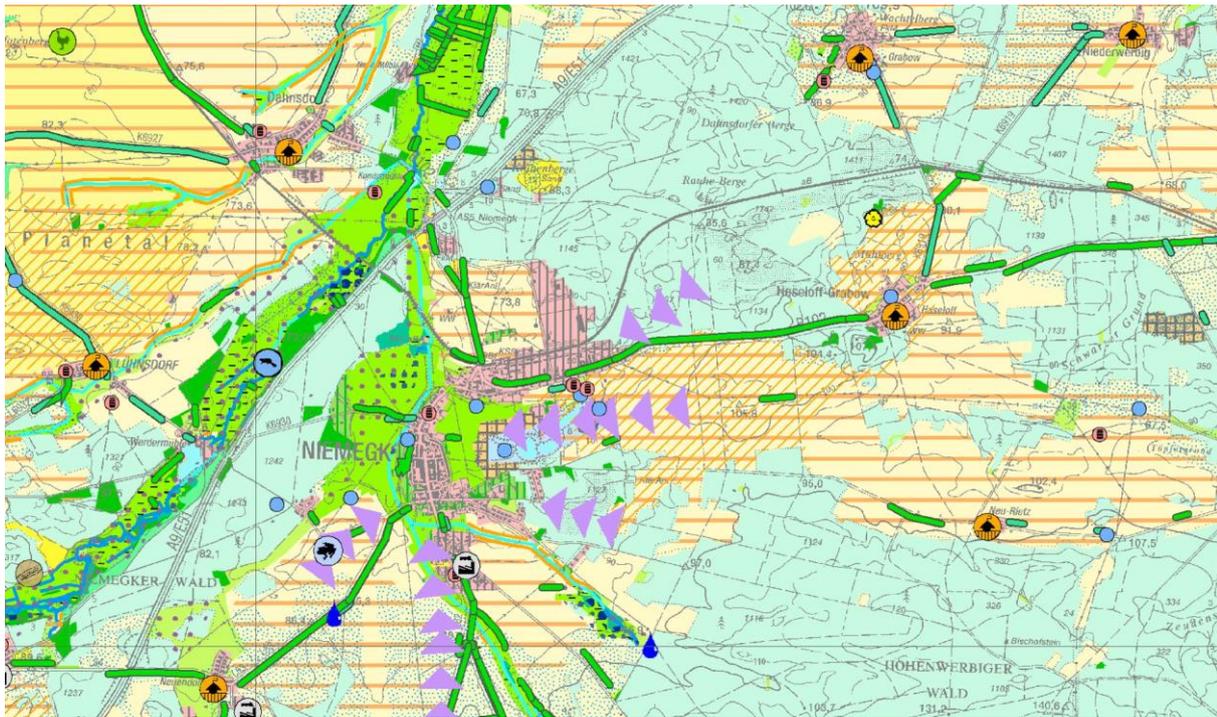


Abb. 4: Ausschnitt Karte Entwicklungsziele Landschaftsrahmenplan

© GeoBasis-DE/LGB

1.4. Örtliche Planungen

1.4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Mühlenfließ mit ihren Ortsteilen Haseloff-Grabow, Nichel, Niederwerbig, Jeserig und Schlachach verfügt nicht über einen Flächennutzungsplan oder andere Bauleitplanungen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert u.a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.6 Plangrundlagen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans basiert auf der Planunterlage des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. David Bornemann (ÖBVI) aus Luckenwalde mit aktueller Topografie und Angaben aus der Automatisierten Liegenschaftskarte

(ALK) vom Juni 2019 (Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN2016).

Darüber hinaus werden weitere Geobasisdaten (Topographische Karten TK, Digitale Orthophotos DOP20) für die Planerstellung zur Information bzw. zu Übersichtszwecken verwendet.

Die Verwendung von Geobasisdaten (Liegenschaftskarte, Digitale Orthophotos, Topographische Karten) und Diensten erfolgt mit Hinweis auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte.

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB

2.0 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ hat nach der zeichnerischen Darstellung eine Größe von ca. 9.051 m² und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Haseloff, Flur 2, Flurstücke 29, 178, 179, 181, 184, 201, 202, 204 (Teilfläche), 260, 261, 262.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

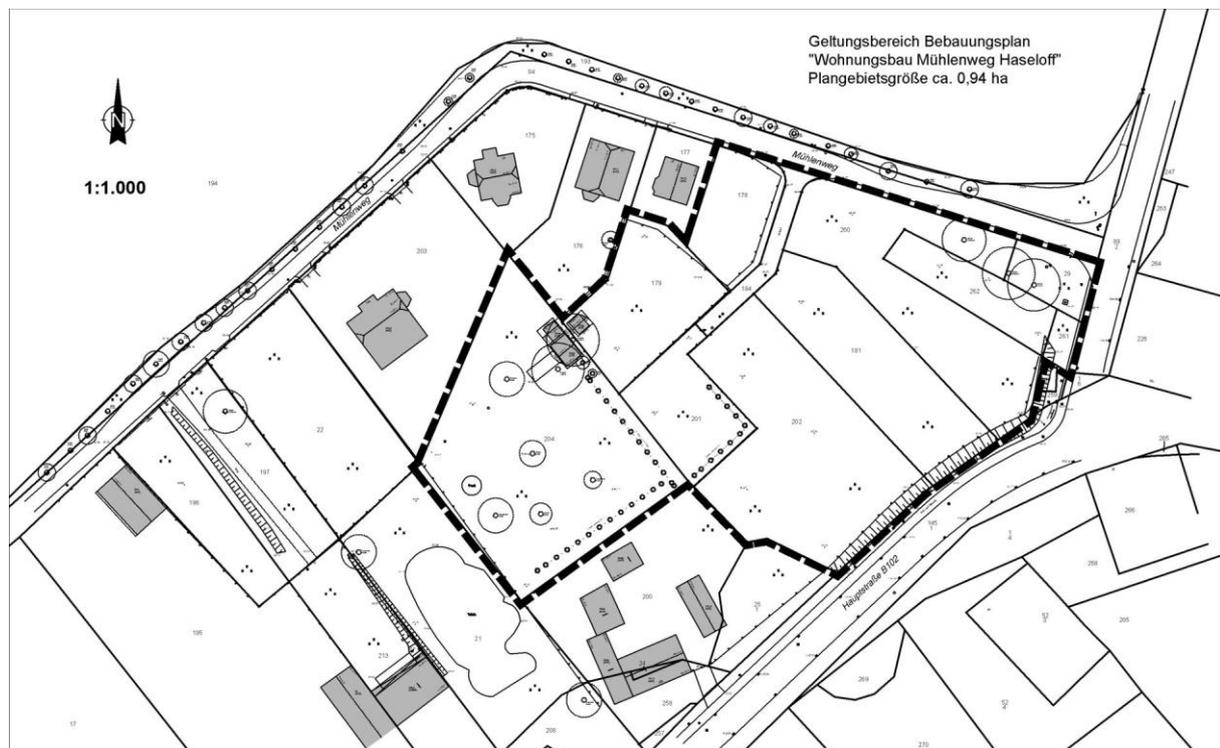


Abb. 5: Geltungsbereich Bebauungsplan nach Aufstellungsbeschluss

© GeoBasis-DE/LGB

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Haseloff; in nordöstlicher Verlängerung der Hofbebauungen auf der Nordseite des Dorfangers. Es erstreckt sich zwischen dem Mühlenweg im Norden und der Hauptstraße /Bundesstraße B 102 im Süden. Es handelt sich überwiegend um Intensivgrünland. Im östlichen Bereich sind Gartenareale einbezogen, die von der Vorhabenträgerin genutzt werden. Nach Süden und Osten werden sie von heckenartigen Pflanzungen mit Nadelgehölzen begrenzt. Im nördlichen Teil wurden Gartenlauben errichtet.

Gesetzlich geschützte Biotope werden vom Geltungsbereich nicht erfasst.

Vom Mühlenweg zweigt eine gepflasterte Erschließungsstraße von 4 m Breite in das Plangebiet. Sie entstand in den 1990er Jahren auf der Grundlage eines Bebauungsplanentwurfs für den Eigenheimbau, der jedoch keine Rechtskraft erlangte. In den Folgejahren wurden entlang des Mühlenweges 4 Einfamilienhäuser errichtet.



Mühlenweg nördlich mit Einfamilienhäusern (links) und östlich mit Einmündung Erschließungsstraße (rechts)



Erschließungsstraße

Plangebiet mit Blick auf Hauptstraße

Die dörfliche Bebauung von Haseloff erstreckt sich zu beiden Seiten der Hauptstraße. Im zentralen Bereich weitet sie sich angerartig auf. Die Dorfkirche und der Dorfteich dominieren den Anger. Die ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser stehen traufständig an der Straße. Hofseitig schließen sich Stall- und Nebengebäude an. Ortsbildprägend sind die Wohnhäuser mit Satteldach und roter Backstein- bzw. Klinkerfassade sowie mit glatt verputzten Fassaden.

Das Relief des Geländes im Geltungsbereich ist relativ eben mit einem Gefälle von Nord nach Süd um ca. 2,5 m.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Potsdam-Mittelmark keine Eintragungen von Altlasten und/oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist durch den Brunnen mit UWM-Pumpe am Standort Einmündung Mühlenweg auf die Kreisstraße (Flurstück 29) gesichert. Darüber hinaus steht der Dorfteich zur Löschwasserentnahme zur Verfügung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im 300 m – Einzugsbereich der Löschwasserentnahmestellen.

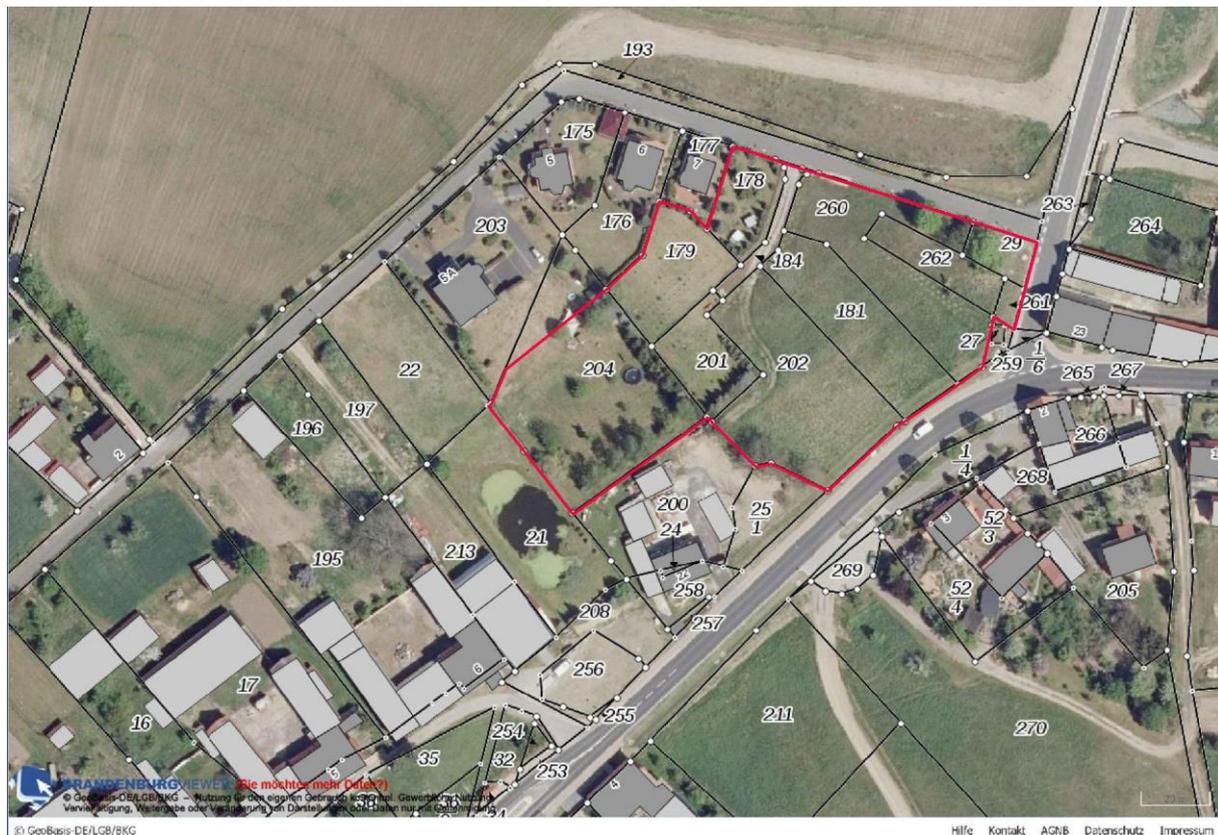


Abb. 6: Realnutzung - Luftbilddarstellung

© GeoBasis-DE/LGB

3 Planvorhaben

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie Begründung der Standortwahl

In der Gemeinde Mühlenfließ wie auch in anderen amtsangehörigen Orten des Amtes Niemegk besteht eine hohe Nachfrage nach Bauland für den Wohnungsbau, die aktuell nicht bedient werden kann. Nachgefragt sind Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau, aber auch moderne Mietwohnungen, insbesondere barrierefrei. Die vorgesehenen Bauflächen im Ortsteil Haseloff bieten gute Voraussetzungen für die rasche Ausweisung von Bauland.

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurde für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 01 Haseloff für ein allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan erlangte jedoch nicht Rechtskraft. Auf der Plangrundlage wurde vom Mühlenweg abzweigend eine Erschließungsstraße für das Baugebiet errichtet, die für den neuen Bebauungsplan nachgenutzt und erweitert werden soll.

Der Standort ist durch seine Lage städtebaulich gut in die Siedlungsstruktur integriert. Die Dorfbebauung wird im nordöstlichen Bereich sinnvoll arrondiert. Zum Dorfkern mit seinen örtlichen Infrastruktureinrichtungen wie Gaststätte und Kirche bestehen kurze fußläufige Wege; ebenso sind die Haltestellen des ÖPNV sehr gut erreichbar. Für den Standort spricht auch die Lagegunst zu Niemegk.

Das geplante Wohngebiet soll zur dringend benötigten Bereitstellung von Wohnbauflächen zeitnah entwickelt werden. Dazu soll das beschleunigte Planverfahren gemäß § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen genutzt werden.

3.2 Beschreibung des Planvorhabens

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Mühlenfließ und der Vorhabenträgerin aufgestellt. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt

entlang der Hauptstraße /B 102 im Süden und des Mühlenweges im Nordosten sowie den angrenzenden bebauten Wohngrundstücken. Die einbezogenen Grundstücke gehören bis auf die Flurstücke 29, 261 und 262 der Vorhabenträgerin. Die Fremdgrundstücke werden nach dem Willen der Grundstückseigentümer nicht als Bauflächen ausgewiesen.

Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches ist über die bereits vorhandene Erschließungsstraße geplant, welche sowohl in der Länge als auch der Breite erweitert wird. Ein Anschluss an die Hauptstraße / B 102 ist nicht vorgesehen. An den Mühlenweg anbindend ist ein verkehrsberuhigter Bereich geplant, der nach seiner Herstellung private Verkehrsfläche bleiben soll. Von ihm sind die meisten der bis zu 10 geplanten Baugrundstücke erreichbar. Die drei westlichen Baufelder bzw. möglichen Baugrundstücke sollen über einen Privaten Weg erschlossen werden. Die Erschließung der Baugrundstücke mündet in eine Sackgasse, wonach innerhalb des Wohngebietes kein weiterer Durchgangsverkehr induziert wird.

Die Anordnung der Baufelder ist auf eine zweckmäßige Nutzung der Baugrundstücksflächen ausgerichtet. Entlang des Mühlenwegs wie auch entlang der Hauptstraße sollen Bauzeilen entstehen, wobei gegenüber der Hauptstraße aus Gründen der Lärmimmission ein Abstand von ca. 15 m nicht unterschritten werden soll. Es ist die offene Bauweise vorgesehen, wonach die Wohnhäuser nicht länger als 50 m sein dürfen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden zwei Vollgeschosse als zulässig angesehen. Die neuen Wohnhäuser sollen sich in die dörfliche Bebauung einfügen. Ein hoher Verdichtungsgrad wird nicht angestrebt. Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke beträgt ca. 760 m².

Die stadttechnische Versorgung kann über die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen in der Erschließungsstraße durch Erweiterung hergestellt werden. Haseloff verfügt jedoch noch nicht über eine zentrale Abwasserentsorgung; mit dieser ist nicht vor 2023 zu rechnen. Das anfallende Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen und Sammelgruben der fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Zuständig ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitztal“.

4.0 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 11 BauNVO)

Reine Wohngebiete

Nach den Zielen des Bebauungsplans ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Das Planvorhaben bezieht sich ausschließlich auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden bzw. die Wohnnutzung. Andere Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird auch der Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens nach § 13b BauGB entsprochen.

Zu den zulässigen Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die übrigen nach § 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig. Dies ist bei Wohnungsbauvorhaben regelmäßig nicht der Fall.

Textliche Festsetzung:

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO

Reine Wohngebiete (WR)

Innerhalb der Reinen Wohngebietes sind gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Nicht zulässig sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete zeichnerisch mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Obergrenzen für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für das reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 7.662 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Überbauung von 40 % mit einer Grundfläche von 3.065 m². Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl um 50 % für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8. Die Grundfläche könnte demzufolge maximal 6.130 m² betragen. Damit wird die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, wonach die Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen muss.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Festgesetzt ist die GFZ 0,8. Damit wird die Obergrenze der GFZ 1,2 gemäß § 17 BauNVO für reine Wohngebiete deutlich unterschritten.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die zeichnerische Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Für das reine Wohngebiet gelten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Mit der Beschränkung auf zwei Vollgeschosse wird dem benachbarten baulichen Bestand entsprochen, um einen harmonischen Anschluss der neuen Bauflächen zu sichern.

Da keine örtlichen Bauvorschriften wie etwa zu Dachformen festgeschrieben werden sollen, sind auch Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschossen oder Staffelgeschossen zulässig, deren Dachgeschoßfläche nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche einnimmt.

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind im Plan mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist für die Definition des Vollgeschosses auf landesrechtliche Vorschriften. Mit Bezug auf § 88 Abs. 2 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9), gilt insoweit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

4.3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 – 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstückflächen der reinen Wohngebiete sind durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt. Die Hauptgebäude oder Teile der Hauptgebäude dürfen diese Grenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (z.B. Erker, Balkone). Die Anordnung der Baugrenzen wurde so vorgenommen, dass für die Gebäudeplanungen genügend Spielraum zur Verfügung steht. Die Abstände der Baugrenzen zu Verkehrsflächen betragen mindestens 3 m. Für die Bebauungen gelten im Übrigen die Mindestanfor-

derungen zu den Abstandsflächen nach § 6 BbgBO.

Für die Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen und Stellplätzen (§ 21a BauNVO) ergeben sich keine Erfordernisse. Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Für alle Baugebiete ist die offene Bauweise zeichnerisch festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Haugruppen errichtet. Die Länge der aufgeführten Haustypen darf höchstens 50 m betragen. Diese Festsetzung entspricht der Zielstellung des Bebauungsplans für die Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern.

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

In der Planzeichnung sind private Straßenverkehrsflächen und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich zeichnerisch festgesetzt. Ausgehend vom Mühlenweg als öffentliche Haupterschließung wird die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes über diese Verkehrsflächen gesichert. Der verkehrsberuhigte Bereich wird am Einmündungsbereich erweitert auf mindestens 5,50 m und ermöglicht so den Begegnungsverkehr. Die platzartige Aufweitung entspricht geometrisch einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wird der verkehrsberuhigte Bereich im südöstlichen Teil von 6 m auf nunmehr 9 m verbreitert. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur dezentralen Niederschlagsversickerung entsteht an dieser Stelle ein erhöhter Flächenbedarf für Versickerungsanlagen.

Die westlichen drei Baufelder bzw. möglichen Baugrundstücke werden über die private Stichstraße erschlossen. Sie ist als Grundstückszufahrt mit 4 m Breite ausreichend bemessen.

Die Ausgestaltungen der Verkehrsflächen sind Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanungen sowie des städtebaulichen Vertrages.

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

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind private Grünflächen zeichnerisch festgesetzt. Eine Nutzungsänderung dieser Flächen ist nicht geplant. Der Einbeziehung des Flurstücks 262 in das Wohngebiet stehen private Interessen des Eigentümers entgegen. Die Grünflächen verbleiben in ihrem Bestand.

4.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Artenschutzrechtliche Festsetzung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein künstlich angelegtes Kleingewässer. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist vor Baufreimachung und Baubeginn im westlichen Teil des Geltungsbereiches ein Amphibienschutzzaun zu errichten, um die mögliche Einwanderung von Amphibien zu verhindern. Die Maßnahme ist durch fachkundiges Personal im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der Grundlage und nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung Nr. G 21-009-01 vom 17.06.2021, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler über die Auswirkungen des Verkehrslärms machen sich textliche Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls sind aus städtebaulichen (Dorfgestalt) und denkmalrechtlichen Gründen nicht realisierbar.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$$

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Hauptstraße (B102) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Hauptstraße (B102), die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-009-01“ vom 17.06.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

4.8 Sonstige Planzeichen

Nach den zeichnerischen Festsetzungen sind die Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen zu errichten. Weitere Festlegungen werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde getroffen. Die Sicherung der Verlegung von Versorgungsleitungen und Anlagen wird wie folgt textlich festgesetzt:

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die festgesetzten Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anrainer und Fahrzeugen der Versorgung und Entsorgung sowie Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen für die Erschließung der Baugrundstücke festgesetzt.

Die Planzeichnung enthält Maßangaben, welche die geometrisch einwandfreie Übertragung in die Örtlichkeit sowie

die Lesbarkeit des Plans unterstützen sollen. Dies betrifft insbesondere Angaben zur Lage der Baugrenzen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist nach Nr. 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanzV) dargestellt.

Die Legende der Planzeichnung erklärt den Festsetzungsschlüssel für die Baugebiete (Nutzungsschablone).

4.9 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.9.1 Niederschlagsentwässerung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert das Land Brandenburg die rechtlichen Vorgaben der EU-Richtlinie 2000/60/EG und des Wasserhaushaltsgesetzes. Der § 54 Abs. 4 BbgWG schreibt vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Dieser Vorschrift folgend wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die textliche Festsetzung zur dezentralen Niederschlagsentwässerung getroffen.

**Niederschlagsentwässerung
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Absatz 4 BbgWG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Mit dem Bericht zur Baugrunderkundung vom 30.06.2021, Ingenieurbüro Rütz GmbH (siehe Anlage) wird der Nachweis erbracht, dass der Baugrund ausreichend sickerfähig ist. Sonstige öffentlich-rechtliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

4.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Für das Planvorhaben sind folgende Hinweise zu beachten, die sich aus gesetzlichen Erfordernissen oder sonstigen Belangen ergeben:

Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht an die zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung der nicht an die zentrale Kanalisation des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Nieplitztal“ angeschlossenen Gebiete erfolgt als dezentrale Abfuhr. Sie findet als mobile Entsorgung von Fäkalschlamm aus vollbiologischen Hauskläranlagen und von Fäkalwasser aus abflusslosen Gruben statt.

Abflusslose Sammelgruben und deren Leitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Weiterhin ist der zuständige Abwasserbeseitigungspflichtige zu informieren.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die Kleinkläranlage ordnungsgemäß zu betreiben und regelmäßig durch einen Sachkundigen die Wartung durchführen zu lassen. Dem Abwasserzweckverband sind die Wartungsarbeiten nachzuweisen.

Die Schmutzwasserleitung und die abflusslose Sammelgrube sind demnach gemäß der Technischen Regel zur Selbstüberwachung des Landes Brandenburg (TRSüw) nach Errichtung und wiederkehrend auf Dichtheit zu prüfen. Dokumente sind aufbewahrungspflichtig.

Abfallwirtschaft

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich

und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

Mit der Abfallentsorgung im Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde die kreiseigene APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH mit Sitz in Niemegek beauftragt. Gesetzliche Grundlage bildet die Abfallentsorgungssatzung (AbfES) des Landkreises Potsdam Mittelmark.

Die zukünftigen Bewohner an der privaten Erschließungsstraße im westlichen Teil des Plangebietes haben ihre Abfallbehälter zur Entsorgung am Wendepunkt der verkehrsberuhigten Zone bereitzustellen.

Besonderer Artenschutz

Es ist durch jeden Bauherrn oder Grundstückseigentümer sicherzustellen, dass nicht infolge von Handlungen aufgrund des Bebauungsplans einschließlich der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote] verletzt werden. Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder Ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor beabsichtigten Baumfällungen hat eine artenschutzfachliche Begutachtung durch einen Experten zu erfolgen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals BD 30043: Historischer Ortskern Haseloff. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen wird das Bodendenkmal verändert. Nach § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) bedarf einer Erlaubnis, wer (Boden) Denkmale verändert.

Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der

hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen des Bodendenkmals sind baubegleitend zu dokumentieren, d.h. die Herstellung des Bauplans/der Fundamente sowie der technischen Erschließung / Außenanlagen sind durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Der Denkmalfach- und der Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der archäologischen Maßnahme ein Konzept vorzulegen, welches den grabungstechnischen Ablauf sowie die Zeit- und Personalplanung beinhaltet. Das Konzept ist durch die beauftragte Archäologiefirma zu erstellen und bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Über die Freigabe von archäologisch zu untersuchenden Flächen/Leitungsgräben entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 bzw. 20 BbgDSchG.

Kampfmittelbeseitigung

Bei dem konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

5.0 Auswirkungen der Planung und zu berücksichtigende Belange

5.1 Rechtliche Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Voraussetzungen dafür werden erfüllt (vgl. Kap. 1.2). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, welche durch den Bebauungsplan induziert werden, keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Demzufolge werden im Bebauungsplan auch keine Festsetzungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Flächen, die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Planverfahrens erfüllt werden, ist auch im Sinne des Gesetzgebers nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen. Es liegen keine Indizien dafür vor, dass europarechtlich geschützte Gebiete vom Vorhaben betroffen sind. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten).

5.2 Besonderer Artenschutz

Unabhängig von den in Kap. 5.1 benannten gesetzlichen Regelungen sind die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Maßgeblich ist das Vorkommen von besonders

oder streng geschützten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche durch das Planvorhaben gefährdet sein können.

Der § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt den Artenschutz auf bundesrechtlicher Ebene:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelschutzarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Die Betroffenheit von diesen Verbotstatbeständen ist zu prüfen für alle besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG, insbesondere für

- im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten sowie
- europäischen Vogelarten.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde durch Biotopmanagement Schonert (Kemberg OT Bleddin) für Brutvögel sowie Reptilien und Amphibien u.a. eine faunistische Betroffenheitsabschätzung im Plangebiet (= Untersuchungsgebiet [UG]) durchgeführt. Dazu fand am 23.06.2020 eine Ortsbegehung statt. Nach erster Einschätzung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem Bauvorhaben zu erwarten.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein künstlich angelegtes Gewässer. Insofern sind Amphibien als relevantes Taxon für die Planfläche nicht auszuschließen. Jedoch handelt es sich bei der Fläche selbst nicht um ein Laichgewässer, sodass lediglich eine Nutzung als Landhabitat und/oder Wanderungsraum zu erwarten ist. Hier kann ein Amphibienzaun als Vermeidungsmaßnahme die Sicherung des Baufeldes bereits im Vorfeld sicherstellen.

Bei Brutvögeln wird das übliche urbane Artensetting erwartet. Die Offenfläche ist aufgrund ihrer intensiven Nutzung frei von Brutvögeln, lediglich die Gehölze in den angrenzenden Gartenarealen sind relevant. Festgesellt wurden Sperling (*Passer spec.*), Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochrurus*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Grünfink (*Chloris chloris*) und Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*). Mit weiteren Arten des Siedlungsraumes ist zu rechnen.

Xylobionte Käfer und Nachtkerzenschwärmer sind aufgrund fehlender Brutbäume bzw. Nahrungspflanzen auszuschließen. Auch Fledermäuse werden, zumindest mit Quartieren, ausgeschlossen. Dazu sind die Bäume sämtlich zu jung; relevante Gebäude als Quartiere sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Zauneidechsen konnten nicht beobachtet werden, jedoch spricht die Vegetation der Offenlandfläche in Randbereichen für ein Vorkommen, zumal sich die Fläche auf flämingtypischen Sanden befindet. Zum Beleg eines möglichen Vorkommens bzw. des Nichtvorkommens werden weitere faunistische Untersuchungen empfohlen.

5.3 Immissionsschutz – Verkehrslärm

Verkehrslärm

Die Aufstellung des Bebauungsplans muss sicherstellen, dass das geplante Wohngebiet den geltenden immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Mögliche Beeinträchtigungen aus der benachbarten Umgebung dürfen die zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte zur Luftreinhaltung sowie zum Lärm nicht überschreiten.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gewerbe- oder Industriegebiete, von denen signifikante Emissionen von Lärm und Luftschadstoffen ausgehen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr. Die Vorbelastung auf der südlich verlaufenden Bundesstraße B 102 ist dabei maßgebend, weil hier Durchgangsverkehr zu verzeichnen ist. Die Prognosedaten der Verkehrsmengen für das Jahr 2030 belaufen sich auf DTVw=4.000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 8 %. Für die Kreisstraße ist konservativ von einer Verkehrsstärke bis 1.000 Kfz/24h auszugehen. Die Verkehrsbelegungen auf dem Mühlenweg sind demgegenüber marginal. Hier ist Ziel- und Quellverkehr der Anrainer maßgebend.

Für reine Wohngebiete gelten die schalltechnischen Orientierungswerte im Städtebau nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 für den Tag mit 50 dB(A) und die Nacht mit 40 dB(A).

Für die Beurteilung der Belange des Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-009-01 vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler durchgeführt. Der Untersuchungsbericht vom 17.06.2021 ist den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte für reine Wohngebiete um bis zu 11,3 dB(A) tags und bis zu 13,08 dB(A) nachts überschritten werden. Der Schwellenwert für Außenwohnbereiche in Höhe von 65 dB(A) wird bei allen Immissionsorten unterschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden um mindestens 8 dB(A) am Tag und um Mindestens 6 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind aus städtebaulichen, denkmalrechtlichen und finanziellen Gründen nicht umsetzbar. Es machen sich Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Festgesetzt wird nach den Empfehlungen des Gutachters, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des B-Plans ein bestimmtes bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß aufweisen müssen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.0 Kosten / Finanzierung / Durchführung

Die Kosten für die Bauleitplanung, die Erschließung und weitere damit in Verbindung stehende Kosten werden von der Vorhabenträgerin getragen. Einzelheiten dazu werden im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Mühlenfließ geregelt.

An dem Planvorhaben besteht ein öffentliches Interesse. Es soll zeitnah realisiert werden, um der anhaltenden Nachfrage von Bauinteressenten insbesondere für den Einfamilienhausbau entsprechen zu können.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Die erforderlich werdende Verschmelzung von Grundstücken bzw. die Bildung neuer Grundstücke obliegt der Vorhabenträgerin, welche Eigentümerin der Wohngebietsflächen ist. Dies betrifft auch die Grundstücksbildung für die festgesetzten Verkehrsflächen. Weitere Regelungen trifft der städtebauliche Vertrag.

7.0 Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächenbezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächengröße in ha	Flächenanteil in %
Reine Wohngebiete	WR	7.610	0,761	
Bauflächen	Summe	7.610	0,761	84,1%
Private Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	203	0,020	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	verkehrsberuh. Bereich	533	0,053	
Verkehrsflächen	Summe	736	0,073	8,1%
Private Grünflächen	Private Grünflächen	705	0,071	
Grünflächen		705	0,071	7,8%
Plangebiet gesamt	Summe	9.051	0,905	100,0%

Tab. 1: Flächenbilanz nach der Art der Nutzung

Ermittlung der Grundfläche

Für das reine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von 7.610 m² ist im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Demzufolge ergibt sich eine Grundfläche von 3.044 m² (7.610 m² x 0,4).

Da die Berechnung der zulässigen Grundfläche zur Ermittlung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB umstritten ist, wird die zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einbezogen. Daraus resultiert eine maximal erreichbare Grundfläche von 4.566 m² (3.044 m² + 1.522 m²). Die Überschreitung ist höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Grundfläche würde demnach 6.088 m² (7.610 m² x 0,8) betragen.

Die zulässige Grundfläche als Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB von 10.000 m² wird auch mit der zulässigen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht erreicht.

8.0 Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat in ihrer Sitzung am 25.11.2019 die Eröffnung des Planverfahrens nach § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ im Ortsteil Haseloff beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
2. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat am 16.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ in der Fassung vom 26.01.2021 mit Begründung beschlossen (Beschluss Nr.) und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ in der Fassung vom 26.01.2021, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 27.04.2021 während folgender Zeiten:

montags	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr
dienstags	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr
mittwochs	8.00 bis 12.00 Uhr
donnerstags	8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr
freitags	8.00 bis 12.00 Uhr

im Amt Niemeck, Raum 32, Großstraße 6, 14823 Niemeck öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
Die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter der Internetadresse www.amt-niemeck.de – Verwaltung/Rathaus/Bebauungspläne eingestellt.
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.04.2021 aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am geprüft (Beschluss Nr.). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der Bebauungsplan „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mühlenfließ unter der Beschluss-Nummer als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Mit der Ausfertigung wird beglaubigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Anforderungen zu diesem Bebauungsplan mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen.
8. Die Satzung des Bebauungsplanes „Wohnungsbau Mühlenweg Haseloff“ sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 - 216 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

9.0 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215)
- 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])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37])
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, genehmigt am 19.07.2006
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19 [Nr. 35]), in Kraft getreten am 1. Juli 2019
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) des Landes Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl. II Nr. 25 vom 16.10.2006)