



Amt Niemegk · Großstraße 6 · 14823 Niemegk

Bauamt- und Ordnungsamt

**Herr Griesbach**

Besucheranschrift:

Großstraße 7, Zimmer 4

Telefon: 033843 / 627 – 24

Telefax: 033843 / 51529

eMail: [thomas.griesbach@amt-niemegk.de](mailto:thomas.griesbach@amt-niemegk.de)

Webseite: [www.amt-niemegk.de](http://www.amt-niemegk.de)

Unser Zeichen: GR

Ihr Zeichen:

Datum: 26.06.2019

## **Bekanntmachung - B-Plan „Locktow Nr. 1“**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Planetal hat in öffentlicher Sitzung am 18.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes „Locktow Nr. 1“ beschlossen.

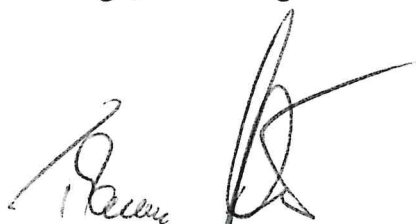
Die Urkunde, einschließlich Begründung werden als Aushang zu jedermanns Einsicht in der Bauverwaltung im Rathaus Niemegk, Großstraße 7, 14823 Niemegk während der Dienstzeit

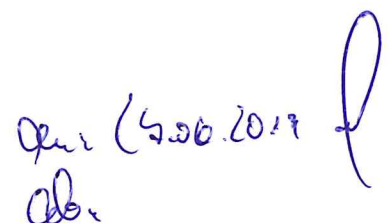
Montag, Mittwoch, Donnerstag	09.00 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	09.00 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	09.00 bis 12.00 Uhr

in der Zeit vom 28.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.

Während dieser Auslegung können Hinweise und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden.

Zugleich erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird.

  
Thomas Griesbach  
Stellv. Amtsdirektor

  
26.06.2019  
ab.

# Bebauungsplan „Locktow Nr. 1“ der Gemeinde Planetal

Aufstellung gemäß § 13b BauGB

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUSLEGUNGSVERMERK**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ... „Locktow Nr. 1“ der Gemeinde Planetal mit den Ortsteilen Dahnsdorf, Kranepuhl, Locktow und Mörz und den Gemeindeteil Ziezow, Stand 11.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... aufgrund der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark das Amt Brück und das Amt Niemeck am ..... im Bauamt des Amtes Niemeck öffentlich ausgelegt.

Niemeck, den .....  
Thomas Hemmerling (Amtsdirektor Niemeck)

**KATASTERVERMERK**  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ort, den .....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Planetal hat am 25.04.2019 den Bebauungsplan Nr. 1 „Locktow Nr. 1“, als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

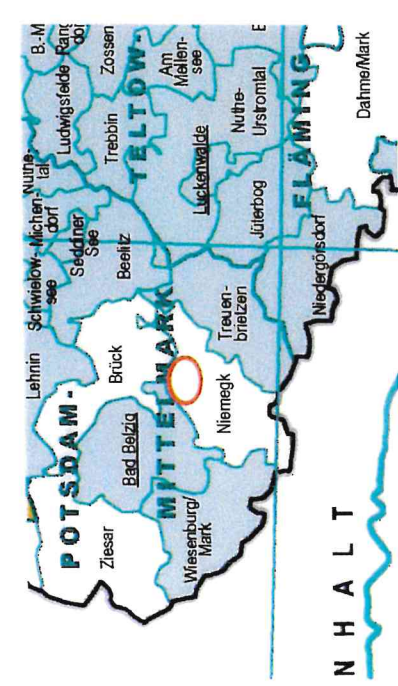
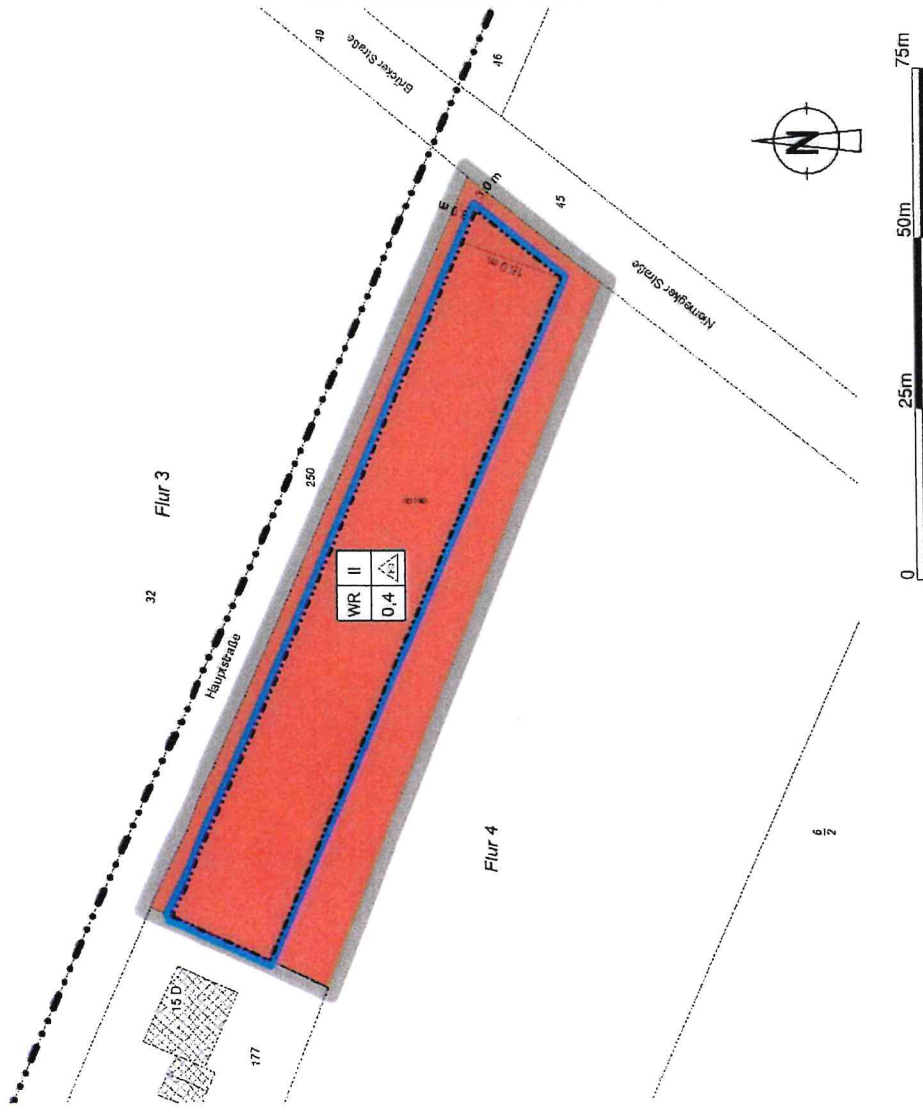
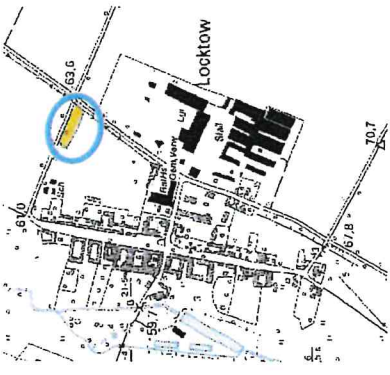
Niemeck, den .....  
Thomas Hemmerling (Amtsdirektor Niemeck)

**AUSFERTIGUNG**  
Der Bebauungsplan Nr. 1 „Locktow Nr. 1“ bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Niemeck, den .....  
Thomas Hemmerling (Amtsdirektor Niemeck)

**BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. ... „Locktow Nr. 1“ wurde am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark das Amt Brück und das Amt Niemeck ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Niemeck, den .....  
Thomas Hemmerling (Amtsdirektor Niemeck)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauWO)

Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

WR II	0,4	△
-------	-----	---

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauWO)

Grundflächenzahl  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 10 BauWO)

Baulinien und Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 10 BauWO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
Das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.  
(In Reinen Wohngebieten sind Wohngebäude zulässig.)

Ausnahmsweise können Gebäude, die teilweise oder ganz der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BogNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016.

**Am Niemeck**

Vorhaben: **Bebauungsplan „Locktow Nr. 1“**

Maßstab: **1:1.000**

# Gemeindevertretung Planetal

## BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Planetal hat in ihrer konstituierenden Sitzung am 18.06.2019 den folgenden Beschluss Nr. 09/GVPI gefasst.

Zum Bauleitplan Locktow Nr. 1 ist aus baurechtlichen Gründen eine Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich geworden. Damit die Überarbeitung möglich wird, beschließt die Gemeindevertretung die Aufhebung der bestehenden Satzung.

Die Satzung wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Wiesenburg/Mark, das Amt Brück und das Amt Niemeck „Flämingbote“ Nr. 5 vom 10.05.2019, Seite 33, bekannt gemacht. Seitens der zuständigen Behörde wurden baurechtliche Mängel angezeigt. Diese sind zu überarbeiten.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

### Stimmverteilung:

Gesetzliche Stimmzahl	Anwesende Stimmzahl	JA	NEIN	Enthaltung
11	11	11	0	0

Niemeck, 18.06.2019



Commichau

Vorsitzende der Gemeindevertretung Planetal  
Ehrenamtliche Bürgermeisterin

ausgegangen am:

27.06.2019

abzunehmen am:

20.07.2019

abgenommen am:

# Gemeindevertretung Planetal

## BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Planetal hat in ihrer konstituierenden Sitzung am  
18.06.2019 den folgenden Beschluss Nr. 10/GVPI gefasst.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand 18.06.2019 (Anlage) wird von der Gemeindevertretung gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Da die Grundsätze der Planung durch die Änderung nicht berührt wurden, wird der Auslegungszeitraum auf 14 Tage verkürzt.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst.

### Stimmverteilung:

Gesetzliche Stimmzahl	Anwesende Stimmzahl	JA	NEIN	Enthaltung
11	11	11	0	0

Niemegk, 18.06.2019



Commichau

Vorsitzende der Gemeindevertretung Planetal

Ehrenamtliche Bürgermeisterin

ausgegangen am:

27.06.2019

abzunehmen am:

20.07.2019

abgenommen am:

## Begründung des B-Planes gem. § 13 b BauGB

Im OT Locktow der Gemeinde Planetal können Neubauvorhaben nur noch im Wege der Außenbereichsentwicklung zugelassen werden. Die Gemeinde Planetal beabsichtigt hier nun die Ausweisung eines Standortes zur Wohnbebauung, auch vor dem Hintergrund einer konkret vorgebrachter Bauanfrage. Die Fläche liegt komplett im Außenbereich nach § 35 BauGB; das Vorhaben wäre damit nicht zulässig. Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Somit soll durch das Instrument de § 13 b BauGB eine Bebaubarkeit der Gesamtfläche erfolgen.

Dieser Bebauungsplan soll daher als Instrument dienen, innerhalb eines sehr kurzfristigen Zeitrahmens unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung in attraktiver Lage einer eingeschränkten Fläche Baurecht zu verschaffen.

### **1. Ziele und Zwecke der Planung**

Der B-Plan verfolgt folgende Ziele:

- kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung von Wohngebäuden
- Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer hinsichtlich der baurechtlichen Qualität ihrer Flächen
- der veränderten Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt und der Forderung nach einer effektiven Bodennutzung Rechnung tragen
- durch Bereitstellung lagemässig attraktiver Baufläche, Minderung der Einwohnerabwanderung und Stabilisierung der Einwohnerzahl

### **2. Städtebauliche Grundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Planetal liegt mit Genehmigung vom 21.04.2009 vor. Die Planung des Flächennutzungsplanes steht nicht im Widerspruch zum Geltungsbereich dieses Planes.

Der B-Plan entspricht den aktuellen Zielen der städtischen Entwicklung. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 BauGB gewährleistet.

### **3. Geltungsbereich / örtliche Verhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Planes umfasst eine Fläche von ca. 3002 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Locktow.

Er wird begrenzt:

- im Norden von der Gemeindestraße
- im Westen von der vorhandenen Bebauung
- im Osten von der Kreisstraße

#### **4. Erschließung**

Das Plangebiet gilt als ortsüblich erschlossen:

- Alle Flächen liegen unmittelbar straßenbegleitend.
- Die Gemeindestraße ist befestigt

(Asphaltbitumen) und mit den Hauptleitungen aller Versorgungsträger versehen:

- Wasser- und Abwasser
- Elektro / e.dis AG
- Telefon

Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzungszwang.

Die grundstücksbezogene Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße, nicht über die Kreisstrasse.

#### **5. Künftige Bebauung / Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplan kann Bauland der Umgebung entsprechend bebaut werden.

Die städtebauliche Ordnung wird durch die vorhandene Bebauung dahingehend bestimmt, dass sich die Hauptgebäude deutlich zur Verkehrsfläche hin orientieren, die hier dominieren und sich die Nebengebäude, Garagen und Carports zurückgesetzt bzw. hinter dem Hauptgebäude befinden.

Das Plangebiet wird gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiete sind Wohngebäude zulässig:

Ausnahmsweise können Gebäude, die teilweise oder ganz der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO zugelassen werden.

#### **6. UVP-Pflicht**

Nach § 3a Satz 1 UVPG ist auf Antrag von der zuständigen Behörde festzustellen, ob für ein Vorhaben nach den §§ 3b bis 3f UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Hängt nach diesen Vorschriften die Durchführung einer UVP von dem Ergebnis einer (allgemeinen oder standortbezogenen) Vorprüfung des Einzelfalls ab, so ist diese Vorprüfung im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen (Vgl. hierzu den Leitfaden „Anwendung und Auslegung der neuen UVP-Vorschriften“ – Endfassung vom 14.08.2003).

Ist nach dem UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, ist eine UVP nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wäre.

##### **Ergebnis:**

Im Fall des Planverfahrens „Bebauungsplan „Locktow Nr. 1“ der Gemeinde Planetal gem. § 13 b BauGB wird eingeschätzt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen von dem Baugebiet ausgehen. Somit entfällt eine UVP-Pflicht.