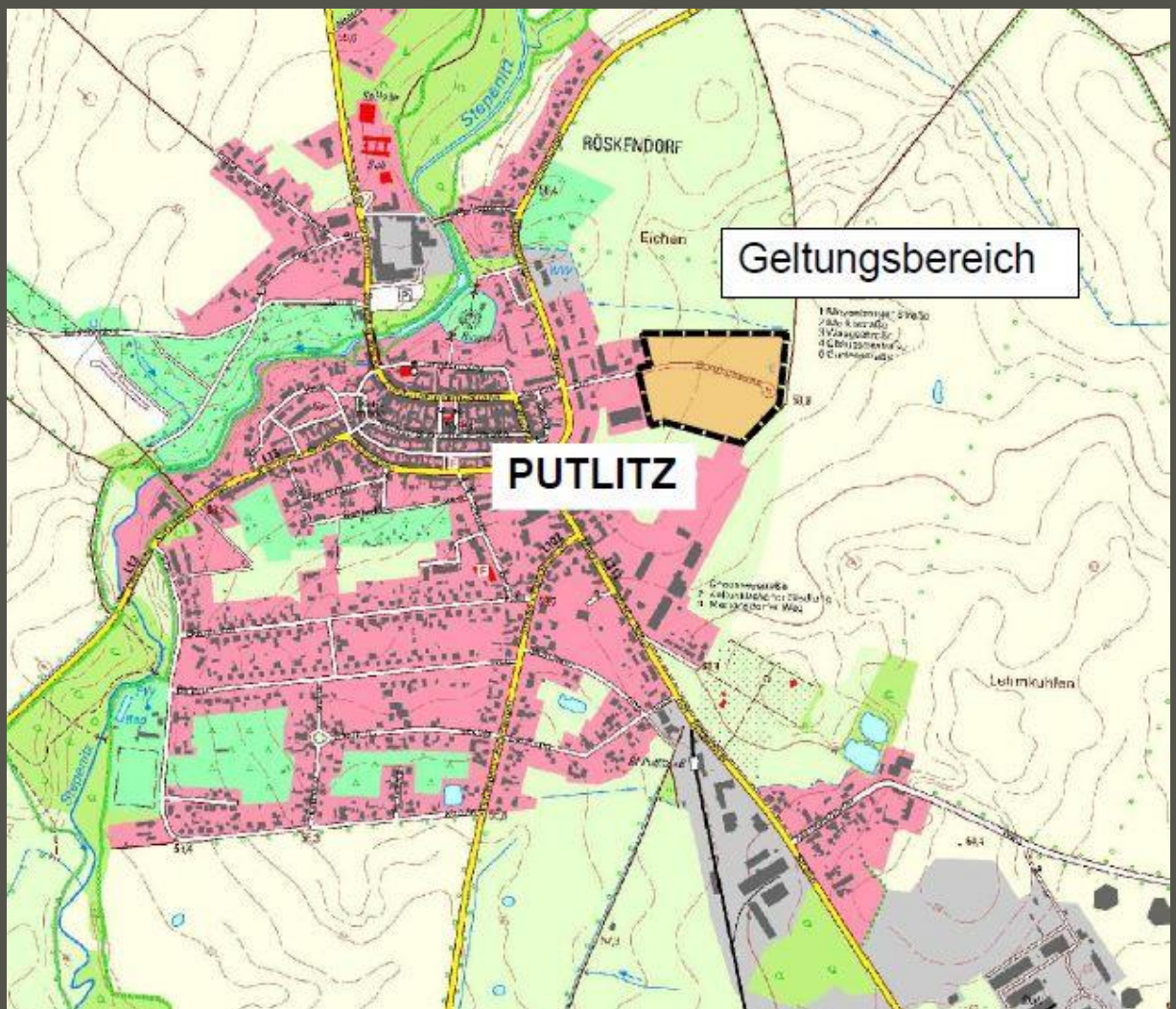


3. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Begründung
Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Beschaffenheit des Plangebietes	5
5.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
6.	Inhalt des Bebauungsplans	6
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
6.4	Örtliche Bauvorschriften	9
6.5	Umweltprüfung	10
6.6	Verkehrskonzept	10
7.	Immissionsschutz	10
8.	Wirtschaftliche Infrastruktur	11
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	12
8.2	Gewässer	12
8.3	Telekommunikation	12
8.4	Abfallrecht	12
8.5	Brandschutz	12
9.	Denkmalschutz	12
9.1	Baudenkmale	14
9.2	Bodendenkmale	14
10.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	15

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

In ihrer Sitzung am 20.03.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz die 1. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Mit Ablauf der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.07.18 bis 14.08.18 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

In ihrer Sitzung am 28.10.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Putlitz die 2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Mit Ablauf der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.11.2021 bis 29.12.2021 trat die 2. Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ wurden Änderungen im Maß der baulichen Nutzung vollzogen.

Mit der 3. Änderung soll nunmehr die Anpassung der inneren Erschließung gemäß dem Vermarktungsfortschritt der Wohnbauflächen erfolgen. Hierzu soll durch Hinzuziehung der Flurstücke 64/7 und 64/19 eine separate zusätzliche Anbindung an die Straße zur Burghofwiese erfolgen.

Aufgrund der Vorprägung des Standortes bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter. Die 3. Änderung des Bebauungsplans begründet zu dem keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch die Grenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9] S. 11)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19] S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S. 6)
- **Hauptsatzung der Stadt Putlitz** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros F.-W. Krause, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur des Landes Brandenburg vom 28.10.2008; Höhenbezug DHHN 92, Lagebezug ETRS 89
- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2023; Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet zur Burghofwiese“ der Stadt Putlitz, rechtskräftig seit 02.11.2011
- 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zur Burghofwiese“ der Stadt Putlitz, rechtskräftig seit 15.08.2018
- 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zur Burghofwiese“ der Stadt Putlitz, rechtskräftig seit 30.12. 2021

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:750 dargestellt und umfasst mit 4,6 ha das gesamte Areal des wirksamen Bebauungsplans, d. h. die Flurstücken 64/7, 64/19, 64/21, 120, 615, 622, 623, 640, 641, 649, 650 und 651 der Flur 2 in der Gemarkung Putlitz.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Ausgehend von den Landesstraßen L 13 und L 111 ist der Geltungsbereich durch die Kommunalstraße „Zur Burghofwiese“ an das öffentliche Wegenetz angebunden und vollständig verkehrlich und medial erschlossen.

Ein Großteil der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet ist bereits verkauft und teilweise schon mit Wohnhäusern bebaut.

Im westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich die schon langjährig in Nutzung befindliche Rettungswache. Hieran schließen sich außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 64/6 ein Supermarkt und verschiedene Dienstleistungsunternehmen unmittelbar an den Geltungsbereich an.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Putlitz ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. LI/19, [Nr. 35])
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Regionalpläne Prignitz-Oberhavel** am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension der Freiflächen-Photovoltaikanlage, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Bereits mit der Stellungnahme vom 05. Dezember 2017 schrieb die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist. Die Stadt Putlitz verfügt über

einen genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung der 1. Änderung vom 22.05.2006.

Dieser weist den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans bereits allgemeines Wohngebiet und sonstiges Sondergebiet „betreutes Wohnen“ aus. Die 3. Änderung des Bebauungsplans gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Putlitz entwickelt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Ansatz der Verdichtung bzw. Ergänzung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet der Stadt Putlitz bleibt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans bestehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit Verweis auf das Ziel 5.5 (2) LEP HR ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen für den in Rede stehenden Planungsraum im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption auf eine Fläche von ca. 1,5 ha begrenzt.

Unter Berücksichtigung des besagten Ziels der Raumordnung wird mit der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der vorhandenen Erschließungsstraße die Flächenvorgabe nahezu vollständig ausgeschöpft.

Für das allgemeine Wohngebiet WA soll eine kostengünstige und zukunftsorientierte Bebauung zu Wohnzwecken besonders für Familien mit hohem Platzbedarf und begrenzten finanziellen Ressourcen möglich sein. Möglich sind sowohl zweigeschossige Stadtvillen als auch eingeschossige Wohnbungalows.

Die Zahl der möglichen Vollgeschosse und die Dachneigung wurden dazu entsprechend großzügig festgesetzt bzw. bestimmt. Eine Änderung ist mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ nicht vorgesehen.

Abweichend von den allgemeinen Zulässigkeiten gemäß § 4 BauNVO soll innerhalb des SO BW kein klassisches Wohnen möglich sein. Tatsächlich handelt es sich bei der hier geplanten Nutzung ausschließlich um eine gewerblich betriebene Sonderform; dem „betreuten Wohnen“. Nur diese Nutzung soll zukünftig möglich sein. Damit unterscheiden sich die eingeschränkten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung deutlich von den durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Baugebieten.

Weil beispielsweise die Zulässigkeiten des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht durch die gemeindliche Festsetzungssystematik eingeschränkt werden darf, bleibt nur die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Die vorliegenden Investitionsabsichten für das sonstige Sondergebiet SO BW zielen darauf ab, dass die künftigen Mieter in ihrer Wohnung unabhängig leben, aber auf Wunsch Pflege, Betreuung und Unterstützung erhalten. Dafür wird ein eigenes Pflegekonzept entwickelt und die Immobilie optimal darauf abgestimmt. Die Mieter entscheiden selbst, wie sie ihren Alltag gestalten und haben die Möglichkeit, jederzeit in der Gemeinschaft etwas zu unternehmen und am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Die hier geplante Wohnanlage umfasst ebenerdige Apartments mit einer eigenen Terrasse. Die Apartments sollen eine Atmosphäre der Gemütlichkeit und Vertrautheit vermitteln und so gestaltet sein, dass individuelle Bedürfnisse,

pflegerische Erfordernisse und die Anforderungen an eine wohnliche Umgebung berücksichtigt werden. Alle Apartments werden behindertengerecht konzipiert und umfassen ca. 30 m² Wohnfläche.

Weiter soll es einen Gemeinschaftsbereich geben. Neben kulturellen Angeboten werden zum Beispiel Bewegungstraining sowie gemeinsames Kochen und handwerkliche Aktivitäten angeboten. Die Mieter können sich dort in kleinen Gruppen aufhalten und an den Aktivitäten teilnehmen. Zur besseren Koordination der Betriebsabläufe ist eine Zweigeschossigkeit. Für die Angestellten sollen in der oberen Etage Umkleide-, Pausen-, Büro- und Archivräume entstehen. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die GRZ auf 0,6 erhöht.

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ermächtigt die Gemeinden, für bestimmte Personengruppen, die eine besondere Art von Wohnungen benötigt, Baugebiete mittels entsprechender Festsetzungen zu reservieren.

Vorliegend sollen innerhalb des sonstigen Sondergebietes nur solche Einrichtungen möglich sein, die in Gänze dem besonderen Wohnbedarf von alten, pflegebedürftigen oder behinderten Menschen gerecht werden. Dabei kommt der besondere Nutzungszweck auch in baulichen Besonderheiten der Wohngebäude und Wohnungen zum Ausdruck.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. *Das allgemeine Wohngebiet WA dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO sind unzulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt.*
2. *Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO im Vernehmen mit § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „betreutes Wohnen“ (SO BW) ausschließlich Betriebe, Einrichtungen und Gebäude für das betreute Wohnen sowie die dazu notwendigen Nebeneinrichtungen zulässig. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnausstattung aufweisen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.*

6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die dem Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes dienen. Diese bleiben auch

weiterhin erhalten. Die Flurstücke 64/7 und 64/19 werden im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes in die Planung mit aufgenommen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Offenlandbiotop zu sichern. Die Mahd ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig und mit einem Balkenmäher durchzuführen. Die Schnitthöhe im Bereich der mit A gekennzeichneten Fläche hat mindestens 10 cm zu betragen. Das Mähgut ist zur Aushagerung zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.*
- 2. Die mit dem Buchstaben B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Kleingewässer (Teich ohne Gehölzsaum) zu erhalten.*
- 3. Die mit dem Buchstaben C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Hecke zu entwickeln.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 81 Absatz 1 der Bauordnung des Landes Brandenburg gegeben. Für den Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplans ist in diesem Zusammenhang keine Regelung notwendig.

6.5 Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann für die vorliegende Bebauungsplanänderung das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist durch die beabsichtigte Änderung nicht zu befürchten.

6.6 Verkehrskonzept

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ist über die Kommunalstraße „Zur Burghofwiese“ verkehrlich erschlossen.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nutzungen geplant, die zu immissionsrechtlichen Konflikten im Sinne der TA-Lärm oder der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Grundsätzlich geht die Stadt davon aus, dass alle für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Medien am Planungsraum anliegen.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs, oder in der Nähe, befinden sich keine Gewässer oder Feuchtbiotope. Lediglich ein sehr kleines Stillgewässer befindet sich am westlichen Rand des Planungsraumes. Dieses wird, wie bereits zur 1. Änderung des Bebauungsplans nicht überplant und im Zuge der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten bleiben

Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin innerhalb des Planungsraumes versickern, da selbst bei maximaler Bebauung der Großteil der Fläche als Offenlandbiotop erhalten bleibt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten.

8.3 Telekommunikation

Mit Stellungnahme vom 07.12.2023 bestätigte die Telekom Deutschland GmbH, dass sich Telekommunikationslinien der Telekom im Geltungsbereich befinden.

8.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der

Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorrangehend an die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Zur Burghofwiese“ steht der Bebauungsplan „Gewerbegebiet zur Burghofwiese“ der Stadt Putlitz und die 2 Änderungen, welche indes vorgenommenen wurden. Demnach wurden Betroffenheiten von Schutzgütern, Immissionen und andere Umweltbelange in den Vorrangegangenen Planungen im Detail geklärt, ausbalanciert und kompensiert.

Im Folgenden werden demnach die Anpassungen der 3. Änderungen des Bebauungsplans „Zur Burghofwiese“ bilanziert und mit den Kompensationen gegenübergestellt.

Eine Veränderung findet in den Verkehrsflächen und der Freilandbiotopsfläche statt. Weiter findet die Schaffung einer Hecke als Ausgleichmaßnahme einen weiteren Veränderungsbestand.

Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Bisherige Festsetzungen	Geplante Neuordnung
Allgemeines Wohngebiet WA	12.132 m ²	12.132 m ²
Sonstiges Sondergebiet SO BW	8.287 m ²	8.287 m ²
Verkehrsflächen	4.860 m ²	6.603 m ²
Freilandbiotopfläche	17.765 m ²	16.825 m ²
Gewässer	313 m ²	313 m ²
Heckenmaßnahmenfläche	0 m ²	2.121 m ²
Summe	43.357 m²	46.281 m²

Eingriffsrelevantes Vorhaben

Als relevanter Eingriff ist die Erweiterung der bisher vorhandenen Verkehrsflächen um 1743 m² EFÄ Vollversiegelung als Kompensationsbedarf zu kompensieren. Dieser Bedarf ist im Verhältnis der gültigen HVE (siehe Abbildung 1) zu kompensieren.

Kompensationsbedarf: **1.743 m² EFÄ (bei Entsiegelung 1:1)**

Kompensationsplanung

Dem gegenüber stehen die Kompensationsmaßnahmen, welche ebenfalls im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Maßnahme 1*Extensivierungsflächen*

Im Geltungsbereich werden intensiv genutzte Flächen des Flurstück 64/7 extensiviert und zusätzlich sollen Gehölzpflanzungen auf diesen Flächen entwickelt werden. Im Bebauungsplan sind diese als Flächen C festgesetzt und belaufen sich in der 3. Änderung auf insgesamt 2.121 m². Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), ist die Fläche zur Umwandlung von Intensiv- in Extensiv Grünland mit dem Faktor 3,0 zu berechnen.

Kompensationswert: **3,0**

Anrechenbare Fläche der Maßnahme in m ²	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.121		3,0		707
Kompensationsflächenäquivalent				707

Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung/Teilversiegelung

Maßnahmen	Boden allgemeiner Funktionsausprägung	Boden besonderer Funktionsausprägung
Entsiegelung	1,0 / 0,5	2,0 / 1,0
Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	2,0 / 1,0	4,0 / 2,0
Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Anlage von Ackerrandstreifen, minimal 15m breit	3,0 / 1,5	6,0 / 3,0
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1,5 / 1,0	3,0 / 1,5

Abbildung 1: Auszug aus den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Brandenburg

Maßnahme 2*Gehölzpflanzungen (Hecke)*

Im Geltungsbereich werden Gehölzpflanzung, in Form von Hecken umgesetzt. Im Bebauungsplan werden diese als Flächen C festgesetzt und belaufen sich in der 3. Änderung des B-Planes auf insgesamt 2.121 m². Gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), sind Gehölzpflanzungen (mindestens 100 m² bei mind. 5m breite) mit dem Faktor 2,0 zu berechnen.

Kompensationswert: **2,0**

Anrechenbare Fläche der Maßnahme in m ²	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
2.121		2,0		1.060
Kompensationsflächenäquivalent				1.060

Gesamtbilanzierung

Maßnahme 1 m ² KFÄ	+	Maßnahme 2 m ² KFÄ	+	Gesamtbilanzierung m ² KFÄ
707		1.060		1.767
Kompensationsflächenäquivalent gesamt				1.767

Der Kompensationsbedarf beträgt **1.743 m² EFÄ**. Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der Maßnahmen 1 und 2 betragen **1.767 m² KFÄ**. Der **Eingriff gilt damit als vollständig ausgeglichen**.