

TOP: 7**Beschlussvorlage**
Öffentlich :JaAmt/Geschäftszeichen
Federführendes Amt :BauamtDatum
01.09.2017

Drucksache-Nr.:01-69-2017

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Stadtverordnetenversammlung	14.09.2017					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Billigungs- und Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg"

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremen billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" (Stand Juli 2017) mit Begründung und beschließt hierzu, die Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlagen

- . Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg", Entwurf Juli 2017
- . Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum
 - Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" Vorentwurf vom Januar 2017 sowie zur
 - Änderung des Flächennutzungsplanes Hohenbruch der Stadt Kremen für die Teilfläche Döringsbrücker Weg (Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58) Vorentwurf vom Januar 2017 (Stand Juli 2017)

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja..... Nein..... Enthalt.....
Laut Besch.vorlage.....	Abweichender Beschl.(Rückseite).....	

eingebraucht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Frau Susanne Tamms

.....
Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Das Plangebiet umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döringsbrücker Weges.

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und zugehörige Freiflächennutzungen sowie für einen Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch durch Wohnnutzungen geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Umweltbericht liegt als Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird in einem gesonderten Verfahren parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweise wurden im vorliegenden Entwurf der Bauleitplanung abwägend berücksichtigt. (Siehe hierzu auch Ausführungen in den Anlagen.)

Mit der Billigung des Planentwurfes wird bestimmt, dass nun die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Planentwurf durchzuführen ist.

gez. Susanne Tamms
Bau- und Ordnungsamtleiterin

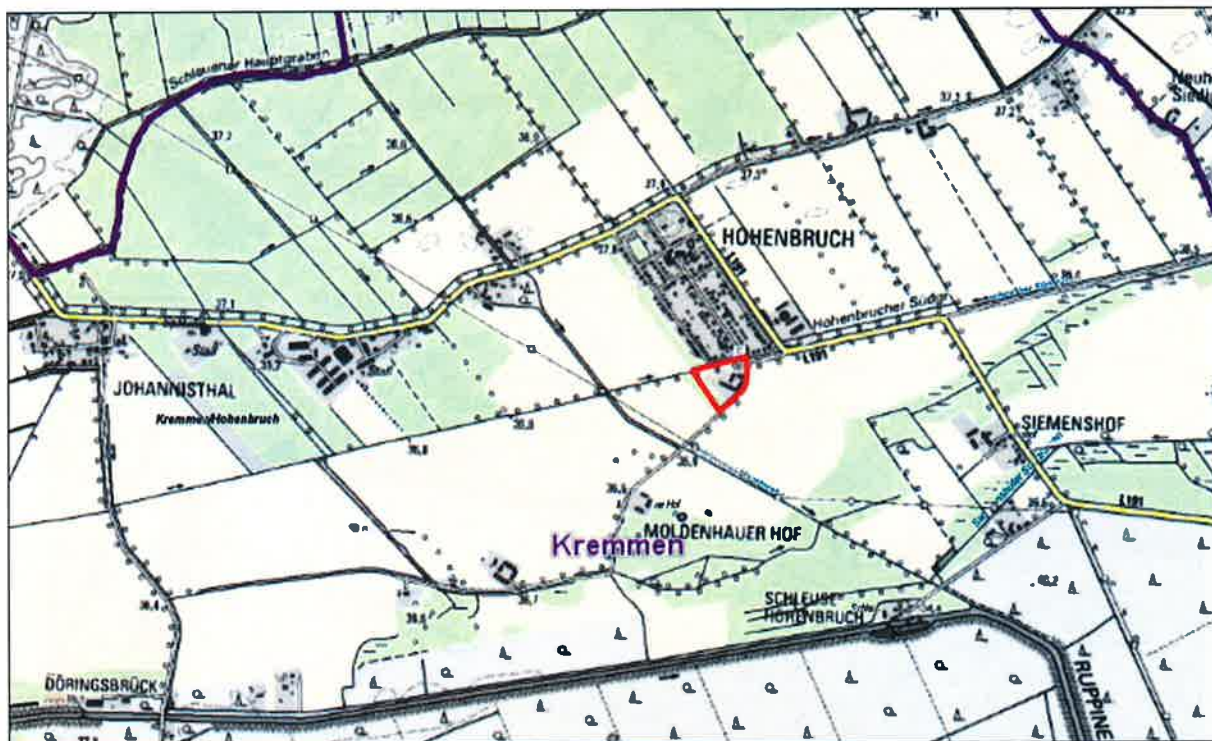
.....

.....

Stadt Kremen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg" gemäß § 12 BauGB



Begründung (Kurzfassung) Festsetzungen



Entwurf
Juli 2017

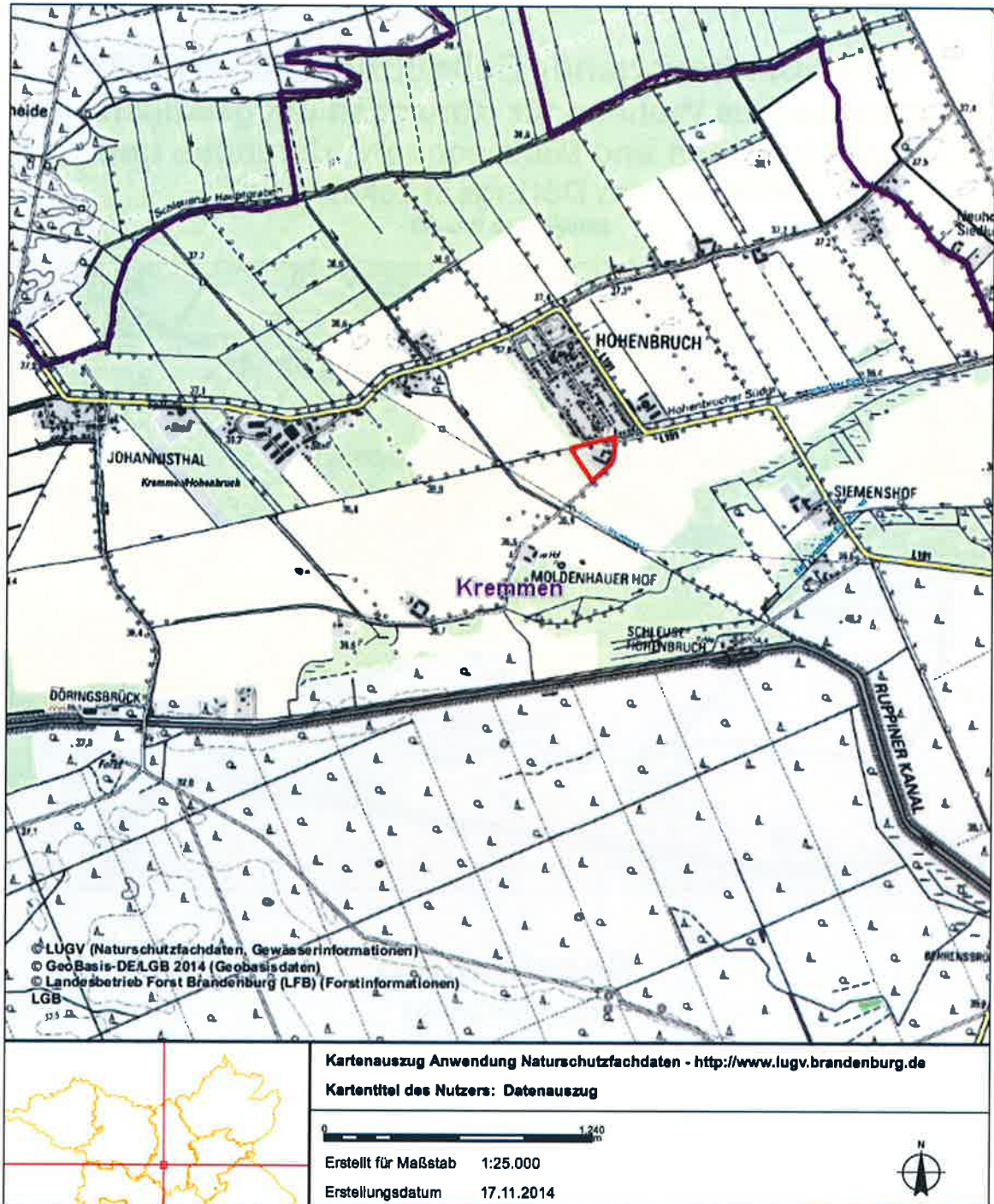
Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Kurzfassung)


1. Lage des Plangebietes

(...)

1.2 Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet

Das Plangebiet umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döringsbrücker Weges.



 Umgrenzung des Plangebietes

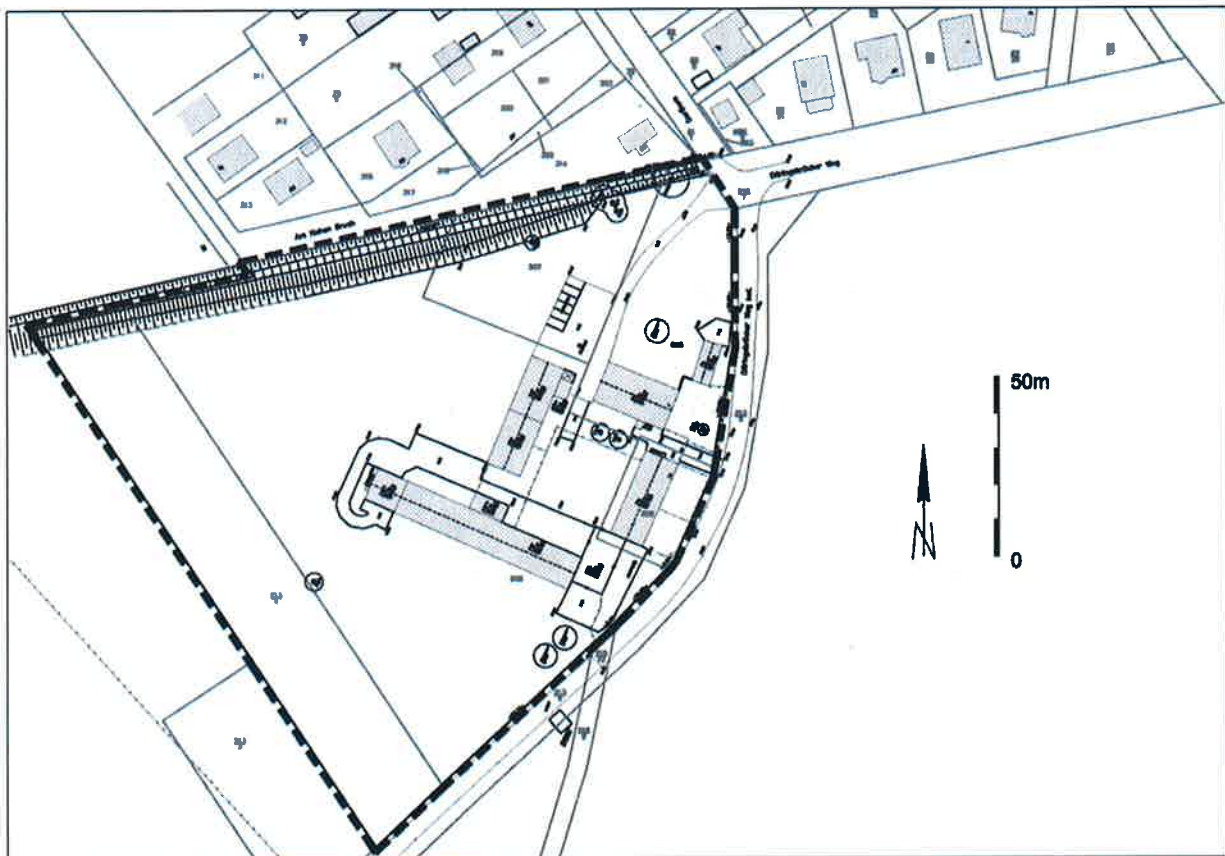
1.3 Geltungsbereich

Das **Plangebiet** umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Hohenbruch:

505, 507, 508, 509 und 213/4

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,14 ha. Es ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der betreffenden Änderung des Flächennutzungsplanes



Umgrenzung des Plangebietes

2. Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel ist es, entsprechend dem unter 8. dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und zugehörige Freiflächnennutzungen sowie einen Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch durch Wohnnutzungen zu schaffen.

Hierfür sollen vorhandene Gebäude genutzt bzw. durch Ersatzneubauten ersetzt werden, die erforderlichenfalls auch mit einander verbunden werden können. Die hofartige Struktur der bisherigen Bebauung wird erhalten und um einen baulichen Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch ergänzt.

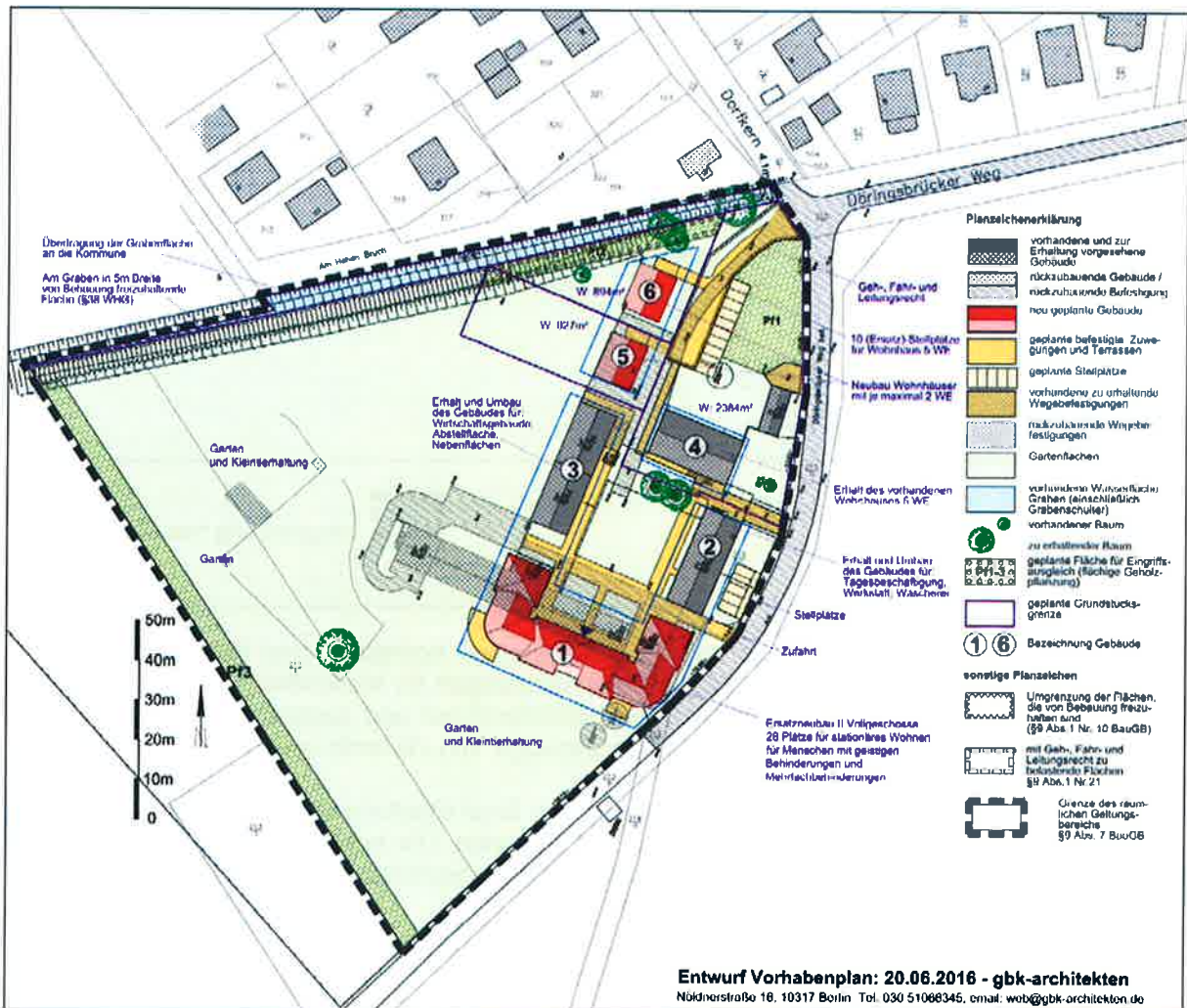
(...)

8. Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin

8.1 Erläuterung des Planungskonzeptes

Entsprechend der nachfolgenden Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin sind folgende Nutzungen im Plangebiet vorgesehen:

- 28 Plätze für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen einschließlich Tagesbeschäftigung in Wirtschafts- und Werkstattträumen sowie im Freien (gärtnerische Tätigkeiten) (Gebäude-Nr. 1-3)
- Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes (Gebäude-Nr.4) (5WE) und Herstellung eines Lückenschlusses zur bebauten Ortslage von Hohenbruch durch 2 weitere Wohngebäude (Gebäude-Nr.5 und 6) (je max. 2 WE)
- planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Grabens, soweit er im Plangebiet liegt, Freihalten des Uferbereiches von baulichen Anlagen (Übertragung der Grabenfläche an die Stadt Kremen)
- Gehölzpflanzungen als Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht



In den in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit 1 bis 5 bezeichneten Gebäuden sind folgende Nutzungen geplant:

Gebäude Nr.	geplante Nutzung	Erhalt / Umbau / Neubau
1	stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen (28 Plätze)	Ersatzneubau für das rückzubauende Stallgebäude
2	Tagesbeschäftigung für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen, Werkstatt, Wäscherei	Erhalt / Umbau
3	Wirtschaftsgebäude, Abstellflächen, Nebenflächen	Erhalt / Umbau
4	Wohngebäude (5 WE)	Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes
5	Wohngebäude (max. 2 WE)	Neubau
6	Wohngebäude (max. 2 WE)	Neubau

Das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 29.03.2017 mit:

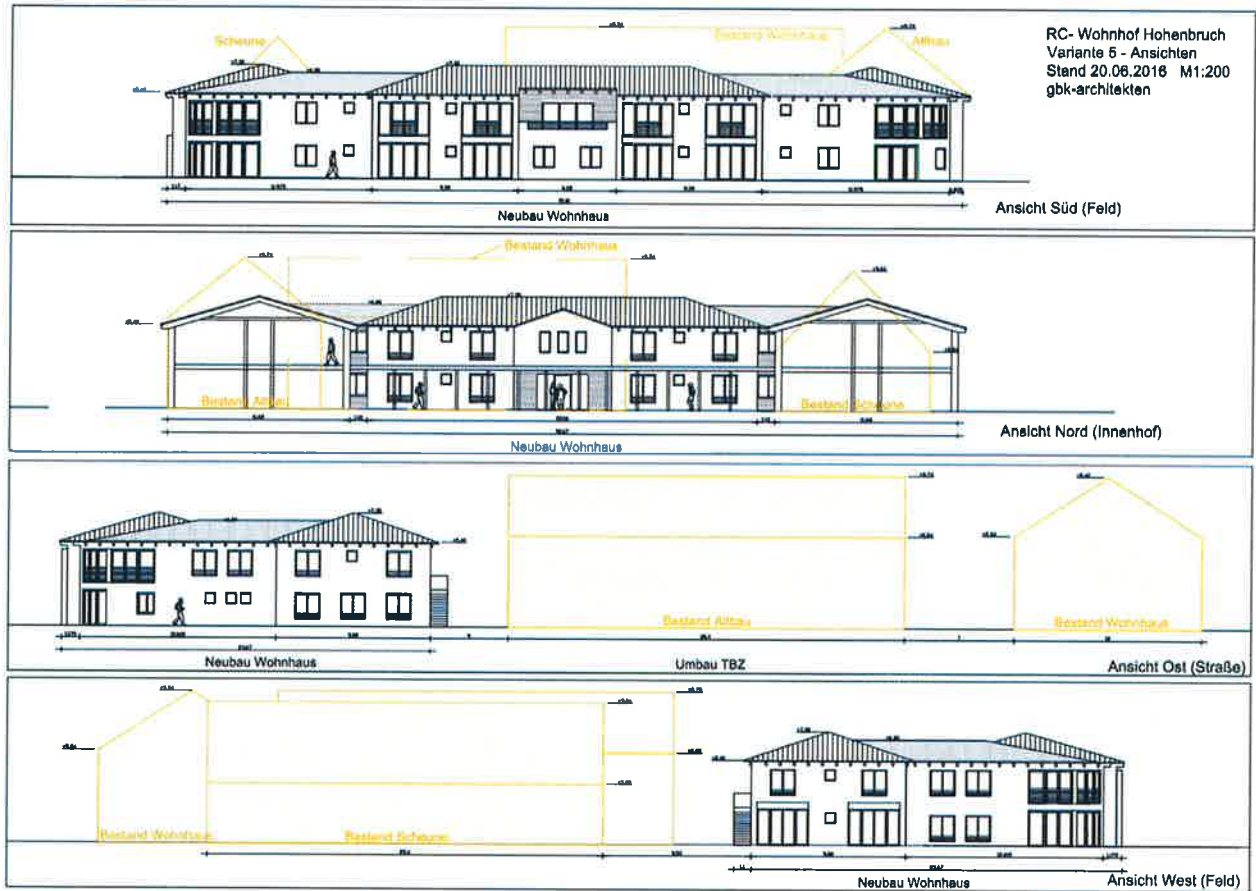
„Beim Umbau der beiden Wirtschaftsgebäude sollten möglichst die typischen Strukturen der ehemals ldw. genutzten Nebengebäude erhalten bleiben bzw. wieder hergestellt werden (u.a. Backsteinfassade, Schmuckbänder, Luken etc.), um die ursprüngliche Hofstelle als solche zu erhalten.“

Berücksichtigung: Die Hinweise sollen bei der Umsetzung der Planung entsprechend beachtet werden, soweit die konkreten Gebäudenutzungen dies in angemessener Weise ermöglichen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht für die geplanten und teilweise vorhandenen Nutzungen Stellplätze wie folgt vor:

Gebäude	Nutzung	Stellplätze
1	stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen (28 Plätze)	5 Stellplätze (für Mitarbeiter / Betreuer)
2	Tagesbeschäftigung für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen, Werkstatt, Wäscherei	
3	Wirtschaftsgebäude, Abstellflächen, Nebenflächen	
4	Wohngebäude (5WE)	10 Stellplätze für Bewohner und Besucher (zusätzlich ist 1 Garage vorhanden)
5	Wohngebäude (max. 2 WE)	2 Stellplätze (1 Carport / Garage, 1 Stellplatz)
6	Wohngebäude (max. 2 WE)	2 Stellplätze (1 Carport / Garage, 1 Stellplatz)

8.2 Geplantes Gebäude 1 - Ersatzneubau für das rückzubauende Stallgebäude



An Stelle des rückzubauenden Pferdestalls, der bisher die Hofstelle im Süden abschließt, jedoch in westlicher Richtung erheblich über diese hinausgeht, ist vorliegend ein Neubau (Gebäude 1) geplant.

Mit dem geplanten Neubau (Gebäude 1) wird nach dem geplanten Rückbau des ehemaligen Pferdestalls der Vierseithof auf seiner Südseite wieder baulich geschlossen. Der geplante Pferdestall gehörte nicht zur historischen Bebauung des Vierseithofes. (Bestandsdarstellung siehe unter 5.) Er ging im Westen wesentlich über die eigentliche Hofbebauung hinaus.

Ebenso wie die übrige Hofbebauung soll das neu geplante Gebäude 1 zwei Vollgeschosse haben. Um eine zweckentsprechende Nutzbarkeit für das stationäre Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen zu gewährleisten, soll sich das zweite Vollgeschoss beim neu geplanten Gebäude 1 jedoch nicht in einem Dachraum befinden, sondern als Geschoss mit senkrechten Außenwänden ausgeführt werden.

Um dem ortsüblichen Bebauungscharakter dennoch angemessen Rechnung zu tragen, ist ein zusätzliches geneigtes Dach geplant, das wegen der geringen Höhe kein weiteres Vollgeschoss ist.

Wie auf der vorstehenden Abbildung zu erkennen ist, bleibt das neu geplante Gebäude 1 bezüglich der geplanten Firsthöhe hinter den übrigen Gebäuden der Hofbebauung zurück. Auch der Pferdestall, der sich bisher im Bereich des Standortes des geplanten Gebäudes 1 befand, hatte eine geringere Gebäudehöhe als die übrigen Gebäude der Hofbebauung.

8.3 Wohnnutzungen als Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch

Im Wohngebäude der bisherigen Hofstelle sind 5 Wohnungen vorhanden. Das Wohngebäude ist als ehemaliges Dorfschulzenhaus ortsbildprägend und soll im Rahmen der vorliegenden Planung mit seiner bisherigen Nutzung erhalten bleiben. (Darstellung des Bestandes siehe unter 5.)

Eine großflächige asphaltierte Stellplatzanlage, die sowohl durch die Bewohner des vorhandenen Wohnhauses als auch durch die Nutzer der übrigen Hofbebauung (frühere Pferdehaltung) genutzt wurde, befindet sich nördlich von Gebäude 3. Diese Stellplatzanlage soll rückgebaut und stattdessen eine ergänzende Wohnbebauung aus 2 Wohnhäusern mit je maximal 2 Wohnungen errichtet werden. Hierdurch entsteht ein baulicher Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch.

Die als Lückenschluss geplanten beiden Wohnhäuser sollen gegenüber dem Döringsbrücker Weg zurückgesetzt angeordnet werden, sodass der Blick auf das ortsbildprägende historische Wohnhaus des Vierseithofes unverbaut bleibt.

8.4 Geplante Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Döringsbrücker Weg. Für die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung sollen die bestehenden Anschlüsse des Plangebietes an die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze für Schmutzwasser, Frischwasser und Elektroenergie weiterhin genutzt bzw. erforderliche zusätzliche Anschlüsse über den Döringsbrücker Weg hergestellt werden. Die Teilfläche des bestehenden Grabens nördlich des Plangebietes (Hohenbrucher Südgraben), die innerhalb des Plangebietes liegt, soll im Rahmen der vorliegenden Planung als Wasserfläche festgesetzt werden. Auch für diese Fläche ist eine Übertragung an die Stadt Kremen geplant.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.04.2017 mit:

„8. Belange des Bereiches Verkehr

8.1 Weiterführende Hinweise

8.1.1 Allgemein

Gegen die Planungen bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.“

Der **Landesbetrieb Straßenwesen** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 31.03.2017 mit:

„Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet westlich der L 191 befindet für die der Landesbetrieb für Straßenwesen Dienststätte Eberswalde die Baulast verwaltet.

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist über den bestehenden kommunalen Döringsbrücker Weg aus über mehrere Zufahrten erschlossen.

Unsererseits bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ keine Einwände und wird zugestimmt.“

9. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Plangebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung durch ein Baugebiet gemäß BauNVO bzw. durch ein Sondergebiet fest.

§12 BauGB regelt hierzu:

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Dem entsprechend ist folgende textliche Festsetzung geplant:

„1.3 Bindung an den Durchführungsvertrag

Gemäß §12(3a) BauGB wird festgesetzt, dass in Anwendung des §9(2) BauGB im Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“

In der **Arbeitshilfe Bebauungsplanung** (Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, November 2007) wird hierzu ausgeführt:

Daneben eröffnet der zum 1.1.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a auch die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. (...). Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen. Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

(...)

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (...). Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Gemeinde den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrages ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

9.1.2 Geplantes Sondergebiet WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen

Gemäß §11(1) BauNVO sind als „sonstige Sondergebiete“ solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Da die geplante Baugebietsfläche **SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** im vorliegenden Plangebiet vollständig durch eine Anlage für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen einschließlich der zugehörigen Tagesbeschäftigung in Anspruch genommen werden soll, kommen die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nach ihrer Zweckbestimmung für das vorliegende Plangebiet nicht in Betracht. (zum konkret geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan siehe unter 8.)

Für sonstige Sondergebiete sind gemäß §11(2) BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dem entsprechend wird festgesetzt:

1.1 **SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen gemäß §11(3) BauNVO**

Das in der Planzeichnung festgesetzte **SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** dient dem Wohnen und der Tagesbeschäftigung für Menschen mit geistiger Behinderung und Mehrfachbehinderungen.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des **SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen
- nicht wesentlich störende Werkstätten, Wäschereien, Gartenbaubetriebe und Dienstleistungen als Tagesbeschäftigungen für Menschen mit geistiger Behinderung
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen
- Anlagen für Verwaltung
- Wirtschaftsgebäude, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

Die vorstehenden Nutzungen bieten einen Rahmen, in dem die Nutzung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig sind. Teilweise gehen sie auch über das dort konkret formulierte Vorhaben hinaus, so dass ein Entwicklungsspielraum verbleibt. Das festgesetzte Nutzungsspektrum geht nicht über den Störgrad eines Mischgebietes gemäß §6 BauNVO hinaus. Entsprechend der vorstehenden Festsetzungen sind *Werkstätten, Wäschereien, Gartenbaubetriebe und Dienstleistungen* nur dann zulässig, wenn sie *nicht wesentlich störend* sind.

Da das Plangebiet eine ehemalige Hofffläche im Außenbereich umfasst, auf der zuletzt eine Pferdehaltung erfolgte, war auch bisher der Störgrad eines Mischgebietes für das Plangebiet einschließlich der hier bestehenden Wohnnutzung zu Grunde zu legen. Insofern erhöht sich der zulässige Störgrad durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht.

Da in Mischgebieten Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, wird davon ausgegangen, dass die geplanten Nutzungen das Wohnen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht erheblich stören.

9.1.3 Geplantes Allgemeines Wohngebiet

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb der geplanten Fläche des allgemeinen Wohngebietes der Erhalt des historischen Wohngebäudes (5 WE) des Vierseithofes sowie die Errichtung von 2 Wohnhäusern mit je maximal 2 Wohnungen als Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch geplant. Aus städtebaulicher Sicht wären hier jedoch auch weitere Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes

verträglich und angemessen. Dies betrifft insbesondere solche Nutzungen, die im ergänzenden Zusammenhang mit der geplanten Nutzung des übrigen Plangebietes für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen einschließlich der zugehörigen Tagesbeschäftigung stehen. Dem entsprechend ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, für das folgende textliche Festsetzung geplant ist:

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

- 1. Wohngebäude,*
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
 - 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.*

(3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltung,*
- 4. Gartenbaubetriebe*

Von den Nutzungen, die gemäß §4 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden Tankstellen ausgeschlossen, da sie die teilweise bereits vorhandene Wohnnutzung beeinträchtigen könnten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche baulicher Anlagen

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt hierzu:

19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.

(2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

(3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,*
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,*
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden*

- 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder*
- 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.*

Sondergebiet SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen

Für dieses Gebiet ist folgende Festsetzung geplant:

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen, Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen **Grundflächenzahl GRZ 0,25**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf im Sondergebiet **SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 60% bis zu **GRZ 0,4** überschritten werden.

Auf der Fläche des geplanten Sondergebietes **WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** ist bereits eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 (Haupt- und Nebenanlagen) vorhanden. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe unter 8.), für dessen Umsetzung mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, ist auf der betreffenden Fläche der Erhalt bzw. eine Ersatzbebauung vorhandener Gebäude geplant. Die geplante Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und belässt einen geringen Spielraum für die spätere Ergänzung eventuell zusätzlich erforderlicher Nebenanlagen.

Insgesamt wird auf der Sondergebietsfläche die geplante Grundfläche baulicher Anlagen nicht über das vorhandene Maß hinausgehen. Die Obergrenze gemäß §17 BauNVO, die für Sondergebiete bei GRZ 0,8 liegt, wird durch die geplante Festsetzung weit unterschritten.

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Für dieses Gebiet ist folgende Festsetzung geplant:

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen, Grundflächenzahl

(§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 1 Grundflächenzahl **GR 300 m²**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ 0,4 überschritten werden.

Mit der geplanten Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen von 300 m² wird dem beabsichtigten Erhalt des vorhandenen historischen Wohnhauses (5WE) planungsrechtlich entsprochen. Die geplante zulässige Überschreitung gemäß §19(4) BauNVO trägt dem Erfordernis der Erschließung über die bestehende Zufahrt vom Döringsbrücker Weg und der Herstellung von Stellplätzen gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe unter 8.) Rechnung. Zur geplanten Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht siehe unter 8.4)

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Für dieses Gebiet ist folgende Festsetzung geplant:

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen, Grundflächenzahl

(§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 2 Grundflächenzahl **GRZ 0,2**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf im **allgemeinen Wohngebiet WA 2** die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 50% bis zu **GRZ 0,3** überschritten werden.

Die Grundflächenzahl **GRZ 0,2** ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von 2 Vollgeschossen eine zweckentsprechende Nutzung der beiden geplanten Baugrundstücke und sichert zugleich einen ausreichend großen Grundstücksanteil, der unversiegelt bleibt und zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung steht. Damit kann die angestrebte Durchgrünung gesichert werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unter den Obergrenzen gemäß §17(1) BauNVO, die für allgemeine Wohngebiete bei GRZ 0,4 liegt. Die Festsetzung der GRZ trägt der Lage am Landschaftsraum und der bisher nur geringen Bebauung der betreffenden Fläche angemessen Rechnung. Durch die Beschränkung der zulässigen GRZ wird ein entsprechend großer Anteil der Baugrundstücke dauerhaft von Bebauung freigehalten und so eine ungehinderte Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht.

Gemäß **§19(4) BauNVO** darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen für Garagen, Carports, Nebenanlagen u.s.w. um bis zu **50%** überschritten werden. Bei einer zulässigen GRZ 0,2 ergibt sich bei einer Überschreitung um 50% durch die genannten Anlagen insgesamt eine GRZ 0,3.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Geschossigkeit im Plangebiet. Die Dachgeschosse der Hofbebauung waren jedoch bisher nur teilweise genutzt.

In der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung des Gesetzes zur Novellierung der

Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016 ist zum Begriff des Vollgeschosses geregelt:

„(2) Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.“

Gemäß §2(4) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) ist der Begriff des Vollgeschosses wie folgt bestimmt:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Hiernach sind alle **Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, Vollgeschosse und auf die Geschossfläche anzurechnen.**

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ermöglicht im Zusammenhang mit der festgesetzten GRZ eine zweckentsprechende Nutzung der Baugrundstücke im Plangebiet einschließlich der Umsetzung der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

9.2.3 Trauf- und Firsthöhe

Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung:

2.3 Traufhöhe, Firsthöhe (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zulässig.

Firsthöhe: maximal 47,3 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Traufhöhe: maximal 43,5 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Im Plangebiet ist ein Vierseithof vorhanden. Die Gebäude 2, 3 und 4 gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind Bestandteil der historischen Hofbebauung. Sie sollen erhalten bleiben und als Maßstab für die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet dienen.

Das geplante Gebäude 1 ist ein Ersatzneubau für ein bestehendes Stallgebäude, welches jedoch nicht zur ursprünglichen Hofbebauung gehört. Es soll sich an den Trauf- und Firsthöhen der zu erhaltenden Hofbebauung orientieren. Gleiches gilt für die Gebäude 5 und 6, die als Lückenschluss zur Siedlungsbebauung des OT Hohenbruch neu geplant sind.

Höhenangaben im m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016	Gebäude 2 (Erhalt Bestand)	Gebäude 3 (Erhalt Bestand)	Gebäude 4 (Erhalt Bestand)	Gebäude 1 (geplanter Ersatzneubau gemäß VEP, siehe unter 8.)
Firsthöhe	46,9	46,2	46,9	46,0
Traufhöhe	43,0	41,0	43,1	41,0

Bei einer Geländehöhe von ca. 37,1m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 liegen die vorhandenen Gebäudehöhen der zu erhaltenden Gebäude 2, 3 und 4 im Plangebiet bei:

Firsthöhe max. 46,9m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 (Gebäude 2 und 4), entspricht 9,8m über Gelände

und

Traufhöhe max. 43,1m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 (Gebäude 4), entspricht 6m über Gelände

Unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 40cm für eventuelle Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes an den Bestandsgebäuden erfolgt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet als Obergrenze wie folgt:

Firsthöhe: maximal 47,3 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Traufhöhe: maximal 43,5 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Das gemäß VEP geplante Gebäude 1 bleibt hinter diesen festgesetzten Maximalhöhen zurück. Da das neu zu errichtende Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellt ist, erübrigen sich gestalterische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

9.2.4 Geschossfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Geschoßflächenzahl bzw. Geschossfläche geplant, da sich diese gemäß §20 BauNVO wie folgt bereits aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ergeben:

§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschossfläche

- (1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- (2) Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- (3) Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
- (4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

In der nachfolgenden Tabelle wird für die einzelnen Teilflächen des Plangebietes die Geschossflächenzahl angegeben, die sich aus der geplanten Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse ergibt und mit den Obergrenzen gemäß §17 BauNVO verglichen.

	Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche baulicher Anlagen (GR)	Zahl der Vollgeschosse (VG) als Obergrenze	sich ergebende Geschossflächenzahl (GFZ)	Obergrenze Geschossflächenzahl gemäß §17 BauNVO
SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen	GRZ 0,25	II VG	GFZ 0,5	in sonstigen Sondergebieten GFZ 2,4
WA 1– Allgemeines Wohngebiet	GR 300, entspricht bei 2.384 m ² zugehöriger Grundstücksfläche einer GRZ 0,126	II VG	GFZ 0,252	in allgemeinen Wohngebieten GFZ 1,2
WA 2– Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,2	II VG	GFZ 0,4	in allgemeinen Wohngebieten GFZ 1,2

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §17 BauNVO deutlich unterschritten.

Für Gebiete, die dem Wohnen dienen, sieht §17 die höchste Obergrenze für eine Geschossflächenzahl mit einer GFZ 1,6 für besondere Wohngebiete vor. Das geplante SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen unterschreitet auch diese Obergrenze erheblich, sodass davon ausgegangen wird, dass hier das geplante Maß der baulichen Nutzung gesunden Wohnverhältnissen nicht entgegensteht.

9.3 Geplante Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt geplant:

3. Bauweise (§12 BauGB, BauNVO)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche des Sondergebietes WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen wird gem. §22(4) BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

(2) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Die geplante abweichende Bauweise des Sondergebietes WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen entspricht bezüglich der Errichtung der Gebäude mit seitlichen Abstandsflächen der offenen Bauweise, sie lässt jedoch eine größere Baukörperlänge zu. In der offenen Bauweise wären gemäß §22(2) BauNVO nur maximal 50m Gebäudelänge zulässig.

Durch die geplante Festsetzung der abweichenden Bauweise mit entsprechend größerer maximal zulässiger Gebäudelänge soll die Errichtung des geplanten Ersatzneubaus für den bisherigen Pferdestall (Gebäude 1, siehe unter 8.) ermöglicht werden und zugleich eine mögliche bauliche Verbindung der Gebäude 1, 2 und 3 planerisch vorbereitet werden. Dies kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung notwendig werden, um einen Zugang zwischen den Gebäuden trockenen Fußes zu ermöglichen. Das vorhandene Stallgebäude, an der Südseite des Vierseithofes, welches durch den geplanten Ersatzneubau (Gebäude 1) ersetzt werden soll, hat bisher ebenfalls eine Gebäudelänge von 62,6m und entspricht somit der offenen Bauweise gemäß BauNVO nicht. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Wahrung der städtebaulichen Grundform des Vierseithofes planerisch gesichert. Das bisherige Stallgebäude entspricht dieser Grundform hingegen nicht, da es das bauliche Hofensemble im Westen deutlich überragt. (siehe hierzu auch nachfolgend unter 9.3.2)

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise. Das bestehende Wohngebäude hat eine Gebäudelänge deutlich unter 50m und entspricht der offenen Bauweise. Die beiden neu zu errichten Wohngebäude, die den geplanten Lückenschluss zur Siedlungsbebauung von Hohenbruch bilden, sollen ebenfalls in der für den übrigen OT Hohenbruch typischen offenen Bauweise errichtet werden.

Die erforderlichen Abstandsflächen der baulichen Anlagen, die insbesondere zu Nachbargrenzen einzuhalten sind, ergeben sich aus der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

9.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung frei zu haltende Fläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch **Baugrenzen**.

§23 BauNVO regelt hierzu:

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.

...

(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.

...

(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Bereich des Vierseithofes folgen die Baugrenzen der Hofstruktur unter Berücksichtigung des geplanten Ersatzneubaus (Gebäude 1, siehe unter 8.) Der westlich über den Vierseithof bisher hinausragende Pferdestall soll rückgebaut werden. Hier erfolgt außerhalb der Hofbebauung keine Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. So wird für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet die bauliche Struktur des Vierseithofes planerisch gesichert.

Zwischen dem Vierseithof und dem Siedlungsgebiet von Hohenbruch ist die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche geplant, um hier einen baulichen Lückenschluss planerisch zu ermöglichen. Die geplante überbaubare Grundstücksfläche wird hier jedoch gegenüber dem Döringsbrücker Weg zurückgesetzt, sodass die Ansicht des ortsbildprägenden Wohngebäudes des Hofes weiterhin städtebaulich wirksam bleibt. Die hier im Bereich WA2 geplante überbaubare Grundstücksfläche wird in Verlängerung des zu erhaltenden westlichen Hofgebäudes festgesetzt und nimmt so die städtebauliche Geometrie der Hofstruktur auf.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können gemäß §22(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Dies gilt jedoch nicht für die Fläche entlang des Grabens, die in 5m Breite als Fläche festgesetzt wird, die **von Bebauung frei zu halten** ist. Das bedeutet, dass bauliche Anlagen jeglicher Art, auch Zäune, hier nicht zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Rechnung getragen, in dem geregelt ist:

§ 38 Gewässerrandstreifen

(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte

- 1. Gewässerrandstreifen im Außenbereich aufheben,*
- 2. im Außenbereich die Breite des Gewässerrandstreifens abweichend von Satz 1 festsetzen,*
- 3. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.*

Die Länder können von den Sätzen 1 und 2 abweichende Regelungen erlassen.

(4) Eigentümer und Nutzungsberechtigte sollen Gewässerrandstreifen im Hinblick auf ihre Funktionen nach Absatz 1 erhalten. Im Gewässerrandstreifen ist verboten:

- 1. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,*
- 2. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,*
- 4. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.*

Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung.

Auch auf der Teilfläche, auf der mit der vorliegenden Planung der Lückenschluss zwischen der Hofstelle im Plangebiet und dem benachbarten Siedlungsgebiet von Hohenbruch hergestellt wird, wird mit Festsetzung einer Fläche, die von Bebauung frei zu halten ist, gewährleistet, dass sich der Zustand im Uferbereich des Grabens auf Grund der vorliegenden Planung nicht durch die Errichtung baulicher Anlagen verschlechtert. Zur Verbesserung der ökologischen Qualität im Uferbereich des Grabens sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen im Bereich der geplanten Wohngebietsfläche vor. Hierdurch wird trotz Herstellung des Lückenschlusses zum Siedlungsgebiet von Hohenbruch die naturräumliche Qualität im Uferbereich des Grabens verbessert.

9.4 Private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung

Zur Einfassung der baulichen Struktur des Vierseithofes und Schaffung eines Überganges zum umgebenden Landschaftsraum ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche geplant. Die Nutzung der Grünfläche soll im Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen erfolgen.

Die geplante private Grünfläche dient der Tagesbeschäftigung und Erholung der Bewohner des geplanten stationären Wohnens für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen. Hier soll die Möglichkeit für gärtnerische und gartengestalterische Tätigkeiten, Kleintierhaltung, der Haltung von maximal 12 Schafen sowie für den erholsamen Aufenthalt im Freien bestehen.

Um eine zweckentsprechende Nutzung der Grünfläche zu ermöglichen, ist auch die Anlage von untergeordneten baulichen Anlagen erforderlich. Hierfür sind folgende Festsetzungen geplant:

5. Private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung (§12 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Garten und Kleintierhaltung“ ist die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen*
- Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung und Stallgebäude und Unterstände für Kleintierhaltung und maximal 12 Schafe.*
- Gartenfreisitze, Gartenwege*

Die insgesamt versiegelte Grundfläche auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche darf 5% dieser Fläche nicht überschreiten.

Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer bebauten Grundfläche bis zu 10% der festgesetzten privaten Grünfläche ist zulässig, wenn auf der privaten Grünfläche bauliche Anlagen errichtet werden, deren Befestigungsaufbau soweit wasserdurchlässig ist, dass insgesamt eine 5%-ige Gesamtversiegelung der festgesetzten privaten Grünfläche nicht überschritten wird.

Die Festsetzungen orientieren sich an den für große ländliche Gartenbereiche typischen Bebauungen und begrenzen die maximal zulässige Versiegelung auf 5% und die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf insgesamt 10 % der Grünfläche. Somit bleibt ein Anteil dieser Fläche von 90% unbebaut und ist gärtnerisch zu gestalten. Dies kann auch durch eine naturnahe landschaftsparkartige Gestaltung geschehen.

Der Landkreis Oberhavel teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.04.2017 mit:

„1. Belange des Bereiches Planung

1.1 Weiterführende Hinweise

1.1.2 Festsetzungen des vBPL

(...)

Punkt 4. Private Grünfläche Garten:

Geprüft werden sollte die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung nach § 9 Absatz 1 Nr. 19 BauGB, da der Begriff des Kleintiers auch Schafe umfasst. Das Erfordernis der Festsetzung von „maximal 12 Schafen“ ist nachvollziehbar zu begründen.“

Der Hinweis wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Nach §9(1)19. BauGB können im Bebauungsplan auch „*Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dergleichen;*“ festgesetzt werden.

Um für die zukünftige Nutzung der Freiflächen eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten, die eine Anpassung der Nutzung an die Bedürfnisse der Bewohner ermöglicht, soll die Festsetzung einer konkreten Fläche für die Kleintierhaltung im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht erfolgen. Um dem Hinweis Rechnung zu tragen, wird die Bezeichnung der Zweckbestimmung der geplanten Grünfläche entsprechend ergänzt, sodass sie nun lautet: **„Private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung (§12 BauGB)“**

Die Haltung der Kleintiere und Schafe ist Bestandteil der Tagesbeschäftigung der zukünftigen Bewohner des Objektes. Darüber hinaus soll die Grünfläche durch die Bewohner auch für den Anbau von Obst und Gemüse sowie als Aufenthaltsbereich im Freien genutzt werden. Die Grünfläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1ha und ist somit ausreichend groß, um die genannten Nutzungen einschließlich der Haltung von max. 12 Schafen aufzunehmen. Nach dem Konzept der Nutzer ist eine Anzahl von max. 12 Schafen ausreichend für eine kleine Herde, die im Rahmen der Tagesbeschäftigung durch die Bewohner betreut werden kann. Aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgte eine entsprechende Begrenzung der Anzahl der im Plangebiet unterzustellenden Schafe. Hiermit wird gewährleistet, dass die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen nicht durch die Haltung einer größeren Anzahl von Schafen auf der Grünfläche erheblichen Geruchsbelästigungen ausgesetzt werden.

9.5 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Innere Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die vorhandene asphaltierte Zufahrt zum Döringsbrücker Weg. (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan unter 8.) An dieser Zufahrt liegen die geplanten Stellplätze in der Teilfläche WA 1. Auch die Erschließung der Teilfläche WA 2 erfolgt über diese Zufahrt.

Hierzu erfolgt folgende textliche Festsetzung:

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im geplanten allgemeinen Wohngebiet liegenden Baugrundstücke,*
- 2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.)*
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel*
- 4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind*

Neben der Sicherung der Erschließung des Plangebietes für Grundstücksnutzer, Eigentümer und Besucher dient die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch der Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zusätzlich soll eine vorhandene Zufahrt vom Döringsbrücker Weg im Bereich der Teilfläche WA 1 zu einer bestehenden Garage erhalten bleiben. Die Garage gehört zum baulichen Ensemble der historischen Hofbebauung.

Das geplante Sondergebiet SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen soll direkt über den Döringsbrücker Weg erschlossen werden. Neben der Erneuerung der bisherigen südlichen Zufahrt zum Döringsbrücker Weg ist die Anordnung von 5 Stellplätzen in Queraufstellung mit direkter Zufahrt zum Döringsbrücker Weg geplant.

9.6 Wasserfläche Graben

Am Nordrand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben (Hohenbrucher Südgraben), der teilweise im Plangebiet liegt. Für den Graben einschließlich der Grabenböschung ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als Wasserfläche geplant. Für diese Fläche soll im Durchführungsvertrag eine Übertragung an die Stadt Kremen vereinbart werden. Entlang des Grabens ist zum Schutz des Uferbereiches die Festsetzung einer 5m breiten Fläche geplant, die von Bebauung frei zu halten ist. (zur Begründung hierzu siehe unter 9.3.2)

Im Bereich des geplanten Lückenschlusses zum Siedlungsgebiet von Hohenbruch durch eine Wohngebietsfläche ist entlang des Grabens eine Festsetzung zum Anpflanzen von Gehölzen geplant (siehe auch unter U1.b) 6.).

Der **Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel** wurde zur Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 09.07.2017 teilte der **Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel** zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„gegen die oben genannten Planungen bestehen keine grundsätzlichen Einwände unseres Verbandes.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Graben L 156/2 (östlicher Mittelgraben) begrenzt.

Überwiegend erfolgt die Gewässerunterhaltung des Grabens L 1156/2 von der nördlichen Uferseite. Teilweise muss jedoch auch der südliche Uferrandstreifen in Anspruch genommen werden.

In der Planung ist an der südlichen Uferseite des Grabens L 156/2 ein 5m breiter Uferrandstreifen ausgewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Um diesen Uferrandstreifen auch zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten nutzen zu können, ist auch eine Bepflanzung nur sehr eingeschränkt möglich.

Bepflanzungen, mit Ausnahme in dem als Pflanzfläche Pf2 ausgewiesenen Abschnitt, sind daher mit unserem Verband abzustimmen und dürfen die Ausführung der Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen

Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.“

Berücksichtigung: Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist lediglich innerhalb der geplanten Pflanzfläche Pf2 Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese Fläche liegt auf der geplanten Wohngebietsfläche. Innerhalb der geplanten Grünfläche sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang des Grabens keine Gehölzpflanzungen vor. Zur Berücksichtigung werden die Hinweise in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, und die Vorhabenträgerin wird auf den Abstimmungsbedarf von eventuellen zusätzlichen Bepflanzungen im Nahbereich des Grabens hingewiesen.

Im betreffenden Bereich ist entlang des Grabens ein Wall vorhanden, der bereits eine abschirmende Wirkung hat, sodass eine zusätzliche Bepflanzung hier entbehrlich sein wird.

9.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die bereits bebaut und in erheblichem Maße versiegelt ist. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin (siehe unter 8.) ist der Erhalt bzw. Ersatz der vorhandenen Gebäude sowie in geringem Umfang eine Ergänzung der Bebauung geplant.

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird der Eingriff in das Schutzgut Boden gemindert. 3 vorhandene Bäume, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind, werden als zu erhalten festgesetzt.

Der verbleibende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der über das bisherige Eingriffsmaß hinausgeht, soll im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht sind folgende Festsetzungen geplant:

6.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze

Stellplätze in der Teilfläche WA 1 sind mit einem wasserdurchlässigen Befestigungsaufbau als Rasenschotter mit maximal 50% Versiegelungsgrad herzustellen.

6.2 Anpflanzen von Gehölzen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind jeweils frei wachsende Hecke mit 5 m Breite wie folgt zu pflanzen:

- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 1 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der Baugebietsfläche WA 1**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf1 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen der Baugebietsfläche WA 1 ab Überschreitung einer GRZ 0,335 (einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO) je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen.
Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.
- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 2 und Pf 1 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der Baugebietsfläche WA 2**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf2 oder Pf1 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen der Baugebietsfläche WA 2 ab Überschreitung einer GRZ 0,171 (einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO) je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen.
Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in 5m Mindestbreite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.
- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 3 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der privaten Grünfläche Garten und Kleintierhaltung**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf3 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche Garten und Kleintierhaltung ab Überschreitung einer versiegelten Fläche von 107m² je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen.
Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.
- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 3 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der Baugebietsfläche SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf 3 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen der Baugebietsfläche SO WmB ab Überschreitung einer GRZ 0,397 (einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO) je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen.
Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in mindestens 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.

6.3 Artenschutz Brutvögel

- (1) Der Nordteil des Gebäudes Nr. 3 (altes Wirtschaftsgebäude) ist als Bruthabitat für nischenbrütende Vogelarten herzurichten. Hierfür sind mindestens 2 Einflugöffnungen mit einer Größe von ca. 20 cm mal 20 cm unterhalb der Traufe des Daches herzustellen. Innerhalb des Nordteiles des Gebäudes 3 sind mindestens 10 Nisthilfen für Nischenbrüter (in Nischen Nistbretter ca. 15 cm mal 15 cm mit seitlicher Aufkantung 2cm) herzustellen.
- (2) Am neu zu errichtenden Gebäude im SO WmB sind 5 Nisthilfen für Nischenbrüter an bzw. in den südlichen oder südöstlichen Gebäudefassaden / Dachkästen herzustellen

Zur Begründung siehe unter A.5. und A.9.

Die Vereinbarung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung von drohenden Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG erfolgt im Durchführungsvertrag, da die Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht umfassend festsetzbar sind. (siehe auch unter 10. und Fachbeitrag Artenschutz, insbesondere unter A 9).

Der Landkreis Oberhavel teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.04.2017 mit:

„4. Belange der unteren Naturschutzbehörde

4.1 Weiterführende Hinweise

4.1.1 vBPL-Aufstellung

(...)

Allgemeiner Hinweis

Bezüglich der geplanten Pflanzmaßnahmen am Hohenbrucher Südgraben wird vorab eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband empfohlen.“

Der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel wurde zur Planung beteiligt. Mit Schreiben vom 09.07.2017 teilte der Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit:

„gegen die oben genannten Planungen bestehen keine grundsätzlichen Einwände unseres Verbandes.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Graben L 156/2 (östlicher Mittelgraben) begrenzt.

überwiegend erfolgt die Gewässerunterhaltung des Grabens L 1156/2 von der nördlichen Uferseite. Teilweise muss jedoch auch der südliche Uferandstreifen in Anspruch genommen werden.

In der Planung ist an der südlichen Uferseite des Grabens L 156/2 ein 5m breiter Uferandstreifen ausgewiesen, der von Bebauung freizuhalten ist.

Um diesen Uferandstreifen auch zur Durchführung von Gewässerunterhaltungsarbeiten nutzen zu können, ist auch eine Bepflanzung nur sehr eingeschränkt möglich.

Bepflanzungen, mit Ausnahme in dem als Pflanzfläche Pf2 ausgewiesenen Abschnitt, sind daher mit unserem Verband abzustimmen und dürfen die Ausführung der Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigen

Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.“

Berücksichtigung: Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist lediglich innerhalb der geplanten Pflanzfläche Pf2 Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese Fläche liegt auf der geplanten Wohngebietsfläche. Innerhalb der geplanten Grünfläche sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang des Grabens keine Gehölzpflanzungen vor. Zur Berücksichtigung werden die Hinweise in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, und die Vorhabenträgerin wird auf den Abstimmungsbedarf von eventuellen zusätzlichen Bepflanzungen im Nahbereich des Grabens hingewiesen.

Im betreffenden Bereich ist entlang des Grabens ein Wall vorhanden, der bereits eine abschirmende Wirkung hat, sodass eine zusätzliche Bepflanzung hier entbehrlich sein wird.

9.8 Nachrichtliche Übernahme

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält folgende nachrichtliche Übernahmen:

Baumschutzsatzung (siehe Anlage)

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kremen (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

9.9 Flächenübersicht vorhabenbezogener Bebauungsplan

Flächennutzung	Planung (ha)	Bestand (ha)	Bilanz (ha)
Allgemeines Wohngebiet / Wohnnutzung Bestand	0,420	0,238	0,182
SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen	0,633	0	0,633
Landwirtschaftliche Hofstelle (Flächenangabe ohne Wohnen)	0	0,815	-0,815
Private Grünfläche (geplant Garten und Kleintierhaltung / zuvor Freiflächen des ehemaligen Reiterhofes)	1,020	1,020	0
Wasserfläche (Hohenbrucher Südgraben)	0,064	0,064	0
gesamt	2,137	2,137	

10. Durchführung der Planung, Durchführungsvertrag

Vor dem Satzungsbeschluss ist gemäß §12 BauGB der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens einschließlich hierfür erforderlicher Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen in angemessener Frist verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin verfügt als Eigentümerin über das Grundstück und ist somit grundsätzlich bereit und in der Lage, das Vorhaben umzusetzen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe unter 8.) sollen im Durchführungsvertrag auch vereinbart werden:

- **Übertragung der Teilfläche des Grabens** im Norden des Plangebietes (Hohenbrucher Südgraben), die im Plangebiet liegt und sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, an die Stadt Kremen
- **Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft** (siehe unter 9.7 und U 5.7.2)
- **Durchführung folgender Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** (siehe auch unter A 9)

Maßnahmen bei Abriss, Umbau und Sanierung baulicher Anlagen

• **Hausrotschwanz, Bachstelze (Stallgebäude und westliches Wirtschaftsgebäude)**

Der **Abriss des Stallgebäudes** und die **Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes** sollen außerhalb der Brutzeit des **Hausrotschwanzes** und der **Bachstelze** erfolgen.

Die Brutzeiten sind:

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang September
- Bachstelze (*Motacilla alba*): Fortpflanzungsperiode: Anfang April bis Mitte August

Innerhalb der Brutzeit sind der Abriss des Stallgebäudes und die Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze an den betreffenden Gebäuden vorhanden sind.

Zur **Vermeidung des Verlustes der bisherigen Brutreviere des Hausrotschwanzes und der Bachstelze** durch Abriss des Stallgebäudes sind folgende **Maßnahmen** gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzen

6.3 Artenschutz Brutvögel

- (1) *Der Nordteil des Gebäudes Nr. 3 (altes Wirtschaftsgebäude) ist als Bruthabitat für nischenbrütende Vogelarten herzurichten. Hierfür sind mindestens 2 Einflugöffnungen mit einer Größe von ca. 20 cm mal 20 cm unterhalb der Traufe des Daches herzustellen. Innerhalb des Nordteiles des Gebäudes 3 sind mindestens 10 Nisthilfen für Nischenbrüter (in Nischen Nistbretter ca. 15 cm mal 15 cm mit seitlicher Aufkantung 2cm) herzustellen.*
- (2) *Am neu zu errichtenden Gebäude im SO WmB sind 5 Nisthilfen für Nischenbrüter an bzw. in den südlichen oder südöstlichen Gebäudefassaden / Dachkästen herzustellen"*

Die Durchführung der Maßnahme nach (1) soll so rechtzeitig erfolgen, dass mit Beginn der Brutsaison nach dem Abriss des Stallgebäudes die Ersatznistplätze zur Verfügung stehen.

Die Durchführung der Maßnahme nach (2) soll zeitgleich mit dem Neubau des Gebäudes erfolgen und mit der Baufertigstellung ebenfalls abgeschlossen sein.

• **Hausperling am Wohngebäude (5WE)**

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am **Dachkasten des bestehenden Wohngebäude (5 WE)** soll, falls erforderlich, nur außerhalb der Brutzeit der **Hausperlinge** erfolgen. Hierbei müssen mindestens 90% der Nistplätze des Hausperlings erhalten bleiben.

Als Fortpflanzungsstätte des Hausperlings ist gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze geschützt. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Die Brutzeiten sind:

- Hausperling (*Passer domesticus*): Fortpflanzungsperiode Ende März bis Anfang September

• **Fledermäuse**

Im Ergebnis der bisherigen Erfassungen zum Artenschutz liegen **keine Nachweise von Fledermausquartieren** an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet vor.

Sofern der Abriss des Stallgebäudes oder die Sanierung des westlichen Wirtschaftsgebäudes zeitnah zu den bisher durchgeführten Erfassungen zu Artenschutz (letzter Stand 08.06.2017) erfolgen, bestehen keine Anhaltspunkte für drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG.

Sollten die Abriss- und Baumaßnahmen erst im Jahr 2018 oder später durchgeführt werden, ist eine erneute Absuche der genannten Gebäude erforderlich, falls die Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen sollen.

Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Für diesen Zeitraum ist bereits aus Gründen des Schutzes der Avifauna eine erneute Absuche erforderlich.

Maßnahmen bei der Pflege der Brachflächen und grundhaften Umgestaltung der geplanten Grünfläche

• **Grauammer**

Innerhalb der geplanten Grünfläche ist die **Pflege der Brachflächen und grundhafte Umgestaltung im Nahbereich der westlichen Grundstücksgrenze (bis zu 20m Abstand)** während der Brutzeit der **Grauammer** zu vermeiden.

Die Brutzeiten sind:

- Grauammer (*Emberiza calandra*): Fortpflanzungsperiode Anfang März bis Ende August

11. Auswirkungen der Planung

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer bestehenden Hofstelle zur Schaffung von Plätzen für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen einschließlich der Gebäude und Freiflächen für die Tagesbeschäftigung.

Der Erhalt des vorhandenen Wohngebäudes des Vierseithofes, in dem sich 5 Wohneinheiten befinden, wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Zugleich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lückenschluss zum Siedlungsgebiet von Hohenbruch geschaffen.

Mit der vorliegenden Planung wird einem Bedarf an stationärem Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen Rechnung getragen. Die vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten, die das Vorhabengebiet für die Tagesbeschäftigung in Gebäuden und im Gartenbereich bietet, ermöglicht es Menschen mit geistiger Behinderung so weit als möglich ein selbstbestimmtes Leben zu führen und an einem gesellschaftlichen Leben teilzuhaben.

Im Plangebiet werden ca. 25 Arbeitsplätze für die Betreuung und Versorgung der Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen geschaffen. Das Arbeitsplatzangebot im ländlichen Raum wird hierdurch verbessert.

Mit der vorliegenden Planung werden die planerischen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung von ortsbildprägender Bebauung eines vorhandenen Vierseithofes durch Ermöglichung einer neuen Nutzung geschaffen. Mit dem geplanten Lückenschluss zum Siedlungsgebiet von Hohenbruch wird die Entwicklung einer Splittersiedlung im Außenbereich vermieden. Die bestehenden und geplanten baulichen Nutzungen im Plangebiet werden in die Siedlungsstruktur eingebunden.

Die geplanten Nutzungen verursachen keine erheblichen Emissionen, die die im Wohngebiet vorhandenen Wohnnutzung oder die Wohnnutzung im nahe gelegenen OT Hohenbruch wesentlich stören könnten. (siehe unter U1.b) 12.)

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, den die vorliegende Planung verursacht, ist auf Grund der baulichen Vornutzung des Plangebietes gering und kann durch Gehölzpflanzungen im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. (siehe unter U1.b) 6.)

Die geplanten baulichen Nutzungen werden über den bestehenden Döringsbrücker Weg erschlossen und verursachen insofern keinen erheblichen Erschließungsaufwand.

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung soll eine Teilfläche eines Entwässerungsgrabens (Hohenbrucher Südgraben), die sich bisher im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, an die Stadt Krammen übertragen werden.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 21.04.2017 mit:

„5. Belange des Bereiches Landwirtschaft

5.1 Weiterführende Hinweise

5.1.1 Allgemein

Eine landwirtschaftliche Nutzung der vom Plan betroffenen Flächen ist nicht angezeigt. Aufgrund der Größe und Lage der Grundstücke ergeben sich aus der Sicht des Bereiches Landwirtschaft keine Einwände.

(...)

7. Belange des Bereiches Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten

7.1 Weiterführende Hinweise

7.1.1 Allgemein

Fischereirechtliche Belange sind durch die Planungen (BPL/FNP) nicht betroffen. Sollten die Planungen Auswirkungen auf bejagbare Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdenossenschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.“

Berücksichtigung: Die Fläche des Plangebietes ist auch bisher vollständig eingezäunt und insofern keine bejagbare Fläche.

Der **Kreisbauernverband Oberhavel e. V.** teilte zum Vorentwurf der Bauleitplanung mit Schreiben vom 04.04.2017 mit:

„aus unserer Sicht gibt es keine Einwände, da unsere Belange nicht berührt werden.“

Sollten die Abriss- und Baumaßnahmen erst im Jahr 2018 oder später durchgeführt werden, ist eine erneute Absuche der genannten Gebäude erforderlich, falls die Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen sollen.

Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Für diesen Zeitraum ist bereits aus Gründen des Schutzes der Avifauna eine erneute Absuche erforderlich. (siehe unter A4)

Sicherung: Vereinbarung im Durchführungsvertrag

(...)

Umweltprüfung

(...)

U.3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben des Umweltberichtes

Das **Plangebiet** umfasst eine frühere Hofstelle mit vorhandenen Wohnnutzungen, Stall- und Wirtschaftsgebäuden sowie zugehörigen Freiflächen südlich der bebauten Ortslage von Hohenbruch, westlich des Döningsbrücker Weges.

Es umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Hohenbruch: 505, 507, 508, 509 und 213/4. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,14 ha. Es ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Planungsziel ist es, entsprechend dem unter 8. dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und zugehörige Freiflächennutzungen sowie einen Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch durch Wohnnutzungen zu schaffen.

Hierfür sollen vorhandene Gebäude genutzt bzw. durch Ersatzneubauten ersetzt werden, die erforderlichenfalls auch mit einander verbunden werden können. Die hofartige Struktur der bisherigen Bebauung wird erhalten und um einen baulichen Lückenschluss zur bebauten Ortslage von Hohenbruch ergänzt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §8(3) BauGB **parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes** aufgestellt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschafts- oder Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat**. Im Plangebiet sind keine **Naturdenkmale, geschützten Landschaftsbestandteile oder geschützten Biotope** nach BNatSchG i. V. m. BbgNatschGA vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Naturparkes**, eines **Vogelschutzgebietes** oder eines Schutzgebietes nach der **Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie**.

Auf Grund der erheblichen Entfernung des Plangebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete haben wird oder vorbereitet.

Im Plangebiet sind keine **Biotope** vorhanden, die nach BNatSchG bzw. BbgBatSchAG geschützt sind. Auch **FFH-Lebensraumtypen** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich Biotope geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Die vorliegende Planung verursacht keinen erheblichen Eingriff in den **Biotopverbund**, da das Plangebiet selbst für den Biotopverbund nicht von erheblicher Bedeutung ist.

Der **Hohenbrucher Südgraben** weist ein technisch ausgebautes Grabenprofil auf. In den Jahren 2015 und 2016 führte er über lange Zeiträume kein Wasser. Für den Biotopverbund ist der Graben deshalb ebenfalls kaum von Bedeutung. Im vorliegenden Bebauungsplan ist entlang des Grabens die Festsetzung einer Fläche geplant, die von baulichen Anlagen frei zu halten ist. Auf der Fläche wird zur Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion teilweise eine Gehölzpflanzung festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet **Auswirkungen auf die Schutzgüter** wie folgt vor:

Schutzgut Boden

- Eingriff in Natur und Landschaft durch zusätzliche Versiegelung max. 727 m²
- geringe Auswirkungen durch Errichtung von baulichen Anlagen, da die natürliche Bodenstruktur durch bisherige bauliche Nutzung im Plangebiet bereits erheblich gestört ist

Schutzgut Wasser

- jahreszeitlich bedingt kann für die Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden
- nutzungsbedingt keine erheblichen Auswirkungen, da die geplante zusätzlich zulässige Versiegelung nur in verhältnismäßig geringem Umfang über die Bestandsversiegelung hinaus gehen wird und ebenso wie bis-

her vorzugsweise eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone geplant ist

- Eingriffe in den vorhandenen Graben sind nicht geplant

Schutzgut Klima, Luft

- keine erheblichen Auswirkungen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Eingriff in die Hofstruktur durch Abriss des Stallgebäudes, welches jedoch nicht zur ursprünglichen Hofbebauung gehört und hierfür eine zu große Länge und zu geringe Höhe aufweist
- Orts- und Landschaftsbild werden durch Neubebauung als Ersatz für das frühere Stallgebäude neu gestaltet

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- vorübergehende Störungen der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen durch Baulärm und Staub
- von den geplanten Nutzungen geht keine besondere Gefahr durch Störfälle oder Katastrophen aus, sie sind derartigen Gefahren auch nicht durch umgebende Nutzungen ausgesetzt.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist eine **Munitionsfreigabebescheinigung** erforderlich.

Schutzgut Mensch Verkehr

- zusätzliches Verkehrsaufkommen während der Bauphase durch Baufahrzeuge

Wegen dieses geringen Umfangs des zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet im Rahmen der geplanten Nutzung sind hieraus keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

- keine Baudenkmale im Plangebiet, vorhandenes Wohngebäude ist ortsbildprägend, bleibt erhalten
- Erhalt der Hofstruktur und des ortsbildprägenden vorhandenen Wohngebäudes, Ersatz des Stallgebäude durch Neubau kein erheblicher Eingriff, da das Stallgebäude vom Charakter der ursprünglichen Hofbebauung abweicht
- keine Bodendenkmale bekannt
- Leitungsbestände der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind zu berücksichtigen
- insgesamt nur geringe Auswirkungen

Schutzgut Flora und Baumbestand

- keine Baumfällungen erforderlich
- Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen der Stadt Kremen (Baumschutzsatzung) wird nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen

Schutzgut Fauna, Artenschutz

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet mögliche Eingriffe in Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Tierarten wie folgt vor:

- vorhandene Nistplätze Elster, Blaumeise, Kohlmeise, Haussperlinge von der Planung nicht betroffen
- Zerstörung von bisherigen Brutrevieren des Hausrotschwanzes und der Bachstelze durch Abriss des Stallgebäudes und Umbau des Wirtschaftsgebäudes (West)
- mögliche Störung der Graumammer westlich des Plangebietes während der Fortpflanzungszeit

Als **Vermeidungsmaßnahmen** sind geplant:

- Nutzung einer bereits bebauten und versiegelten Fläche für das geplante Vorhaben
- Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze im WA 1
- Festsetzung einer von Bebauung frei zu haltenden Flächen entlang des Grabens
- Festsetzung zum Erhalt von 3 Bäumen

Als **Ausgleichsmaßnahmen** sind geplant:

- Anlage flächiger Gehölzpflanzungen

Zur **Vermeidung drohender Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG** sind folgende **Maßnahmen** geplant:

- **Maßnahmen bei Eingriffen in den Gehölzbestand**

Nistplätze Elster (auf Baum am Graben), Blaumeise, Kohlmeise (in Nistkästen im Garten des Mehrfamilienhauses)

- keine Eingriffe geplant

- falls dennoch eine Beseitigung der betreffenden Bäume bei gleichzeitiger Nutzung der Nistplätze durch Elster, Blaumeise oder Kohlmeise erforderlich werden, muss diese außerhalb der Brutzeit der betreffenden Arten erfolgen. Die Brutzeiten sind:

- Elster (*Pica pica*): Fortpflanzungsperiode Anfang Januar bis Mitte September
- Kohlmeise (*Parus major*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang August

- Blaumeise (*Parus caeruleus*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang August
Grundsätzlich sind die zeitlichen Regelungen des §39 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für Eingriffe in Gehölzbestände (nur außerhalb der Brutzeit) zu berücksichtigen.

- **Maßnahmen bei Abriss, Umbau und Sanierung baulicher Anlagen**

Hausrotschwanz, Bachstelze (Stallgebäude und westliches Wirtschaftsgebäude)

- Der Abriss des Stallgebäudes und die Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes sollen außerhalb der Brutzeit des Hausrotschwanzes und der Bachstelze erfolgen.

Die Brutzeiten sind:

- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*): Fortpflanzungsperiode Mitte März bis Anfang September
- Bachstelze (*Motacilla alba*): Fortpflanzungsperiode: Anfang April bis Mitte August

Innerhalb der Brutzeit sind der Abriss des Stallgebäudes und die Sanierungen der Außenhüllen des westlichen Wirtschaftsgebäudes nur zulässig, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aktuell keine Brutplätze an den betreffenden Gebäuden vorhanden sind.

- Zur **Vermeldung des Verlustes der bisherigen Brutreviere des Hausrotschwanzes und der Bachstelze** durch Abriss des Stallgebäudes sind folgende **Maßnahmen** geplant, die durch nachfolgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden sollen:

„6.3 Brutvögel

(1) Der Nordteil des Gebäudes Nr. 3 (altes Wirtschaftsgebäude) ist als Bruthabitat für nischenbrütende Vogelarten herzurichten. Hierfür sind mindestens 2 Einflugöffnungen mit einer Größe von ca. 20 cm mal 20 cm unterhalb der Traufe des Daches herzustellen. Innerhalb des Nordteiles des Gebäudes 3 sind mindestens 10 Nisthilfen für Nischenbrüter (in Nischen Nistbretter ca. 15 cm mal 15 cm mit seitlicher Aufkantung 2cm) herzustellen.

(2) Am neu zu errichtenden Gebäude im SO WmB sind 5 Nisthilfen für Nischenbrüter an bzw. in den südlichen oder südöstlichen Gebäudefassaden / Dachkästen herzustellen“

Die Durchführung der Maßnahme nach (1) soll so rechtzeitig erfolgen, dass mit Beginn der Brutsaison nach dem Abriss des Stallgebäudes die Ersatznistplätze zur Verfügung stehen.

Die Durchführung der Maßnahme nach (2) soll zeitgleich mit dem Neubau des Gebäudes erfolgen und mit der Baufertigstellung ebenfalls abgeschlossen sein.

- **Hausperling am Wohngebäude (5WE)**

Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am **Dachkasten des bestehenden Wohngebäude (5 WE)** soll, falls erforderlich, nur außerhalb der Brutzeit der **Hausperlinge** erfolgen. Hierbei müssen mindestens 90% der Nistplätze des Hausperlings erhalten bleiben.

Als Fortpflanzungsstätte des Hausperlings ist gemäß §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze geschützt. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Die Brutzeiten sind:

- Hausperling (*Passer domesticus*): Fortpflanzungsperiode Ende März bis Anfang September

- **Fledermäuse**

Im Ergebnis der bisherigen Erfassungen zum Artenschutz liegen **keine Nachweise von Fledermausquartieren** an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet vor.

Sofern der Abriss des Stallgebäudes oder die Sanierung des westlichen Wirtschaftsgebäudes zeitnah zu den bisher durchgeführten Erfassungen zu Artenschutz (letzter Stand 08.06.2017) erfolgen, bestehen keine Anhaltspunkte für drohende Verstöße gegen Verbote des §44(1) BNatSchG.

Sollten die Abriss- und Baumaßnahmen erst im Jahr 2018 oder später durchgeführt werden, ist eine erneute Absuche der genannten Gebäude erforderlich, falls die Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse erfolgen sollen.

Diese liegt zwischen Anfang April bis Anfang September. Für diesen Zeitraum ist bereits aus Gründen des Schutzes der Avifauna eine erneute Absuche erforderlich.

- **Maßnahmen bei der Pflege der Brachflächen und grundhaften Umgestaltung der geplanten Grünfläche**

Grauammer

Innerhalb der geplanten Grünfläche ist die **Pflege der Brachflächen und grundhafte Umgestaltung Nahbereich der westlichen Grundstücksgrenze (bis zu 20m Abstand) während der Brutzeit der Grauammer zu vermeiden.**

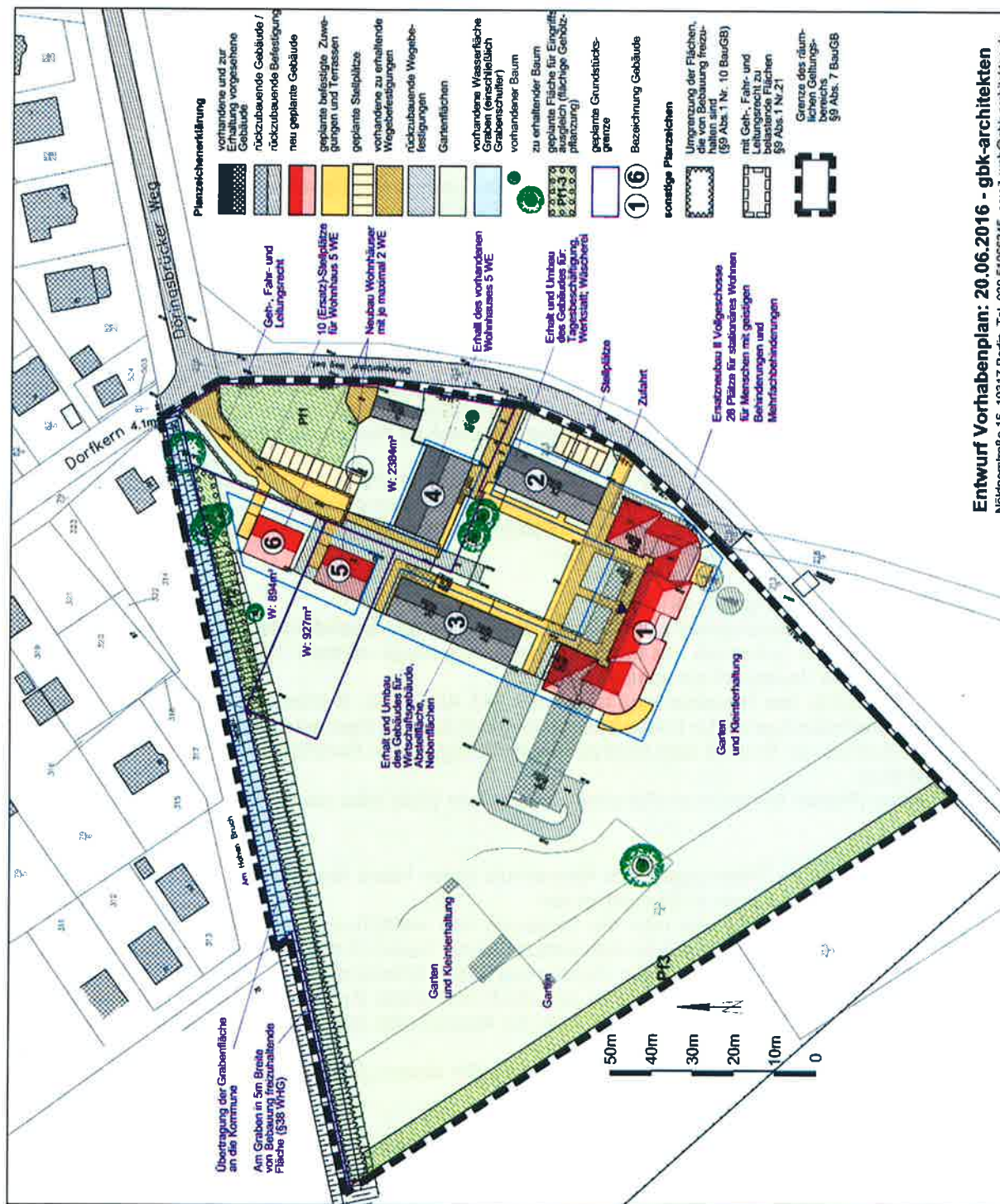
Die Brutzeiten sind:

- Grauammer (*Emberiza calandra*): Fortpflanzungsperiode Anfang März bis Ende August

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag.

Vorhaben- und Erschließungsplan "Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg"

Planzeichnung (Verkleinerung)



Entwurf Vorhabenplan: 20.06.2016 - gbk-architekten
Nöckerstraße 16, 10317 Berlin Tel. 030 51066345, email: web@gbk-architekten.de

Textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“

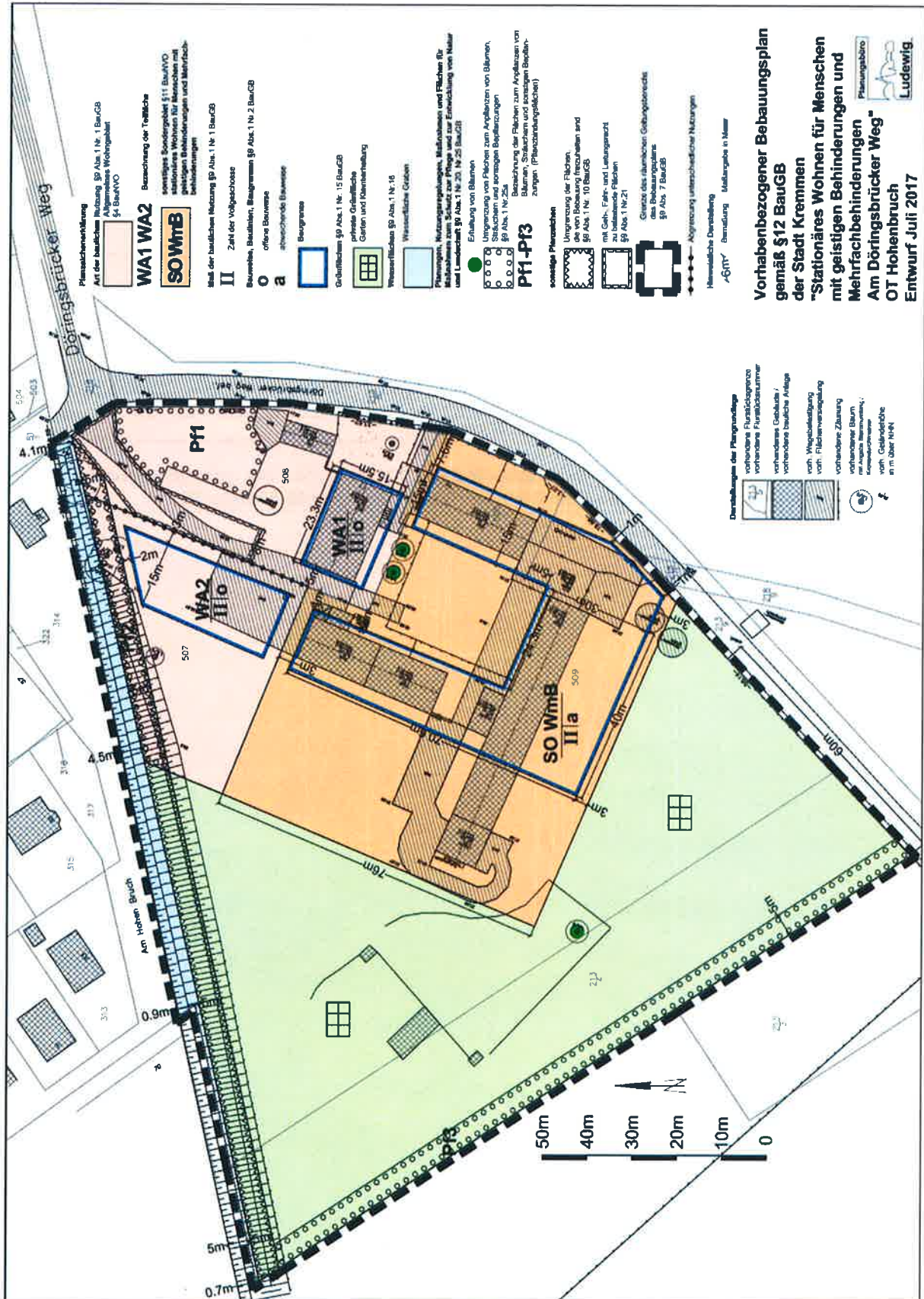
Geplante Gebäudenutzungen

In den in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit 1 bis 5 bezeichneten Gebäuden sind folgende Nutzungen geplant:

Gebäude Nr.	geplante Nutzung	Erhalt / Umbau / Neubau
1	stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen (28 Plätze)	Ersatzneubau für das rückzubauende Stallgebäude
2	Tagesbeschäftigung für Menschen mit geistiger Behinderung, Werkstatt, Wäscherei	Erhalt / Umbau
3	Wirtschaftsgebäude, Abstellflächen, Nebenflächen	Erhalt / Umbau
4	Wohngebäude (5WE)	Erhalt des ortsbildprägenden Wohngebäudes
5	Wohngebäude (max. 2 WE)	Neubau
6	Wohngebäude (max. 2 WE)	Neubau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen und Wohnen am Döringsbrücker Weg“ gemäß §12BauGB

Planzeichnung (Verkleinerung)



Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (§12 BauGB i. V. m. §9 BauGB und BauNVO)

1.1 SO WmB – Sondergebiet stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen gemäß §11(3) BauNVO

Das in der Planzeichnung festgesetzte **SO WmB – Sondergebiet stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** dient dem Wohnen und der Tagesbeschäftigung für Menschen mit geistiger Behinderung und Mehrfachbehinderung.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche des **SO WmB – Sondergebiet stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude für stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen
- nicht wesentlich störende Werkstätten, Wäschereien, Gartenbaubetriebe und Dienstleistungen als Tagesbeschäftigungen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke für Menschen mit geistiger Behinderung
- Anlagen für Verwaltung
- Wirtschaftsgebäude, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO

1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:

(1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Das sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

(3) Nutzungen nach §4(3) Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe

1.3 Bindung an den Durchführungsvertrag

Gemäß §12(3a) BauGB wird festgesetzt, dass in Anwendung des §9(2) BauGB im Plangebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§12 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen, Grundflächenzahl (§9(1)1. BauGB, §16(2)1. BauNVO und §19(4) Satz 3 BauNVO)

SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen Grundflächenzahl **GRZ 0,25**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf im Sondergebiet **SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen** die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 60% bis zu **GRZ 0,4** überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 Grundfläche baulicher Anlagen **GR 300 m²**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes **WA 1** die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl **GRZ 0,4** überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Grundflächenzahl **GRZ 0,2**

Durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, darf im **allgemeinen Wohngebiet WA 2** die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 50% bis zu **GRZ 0,3** überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Traufhöhe, Firsthöhe (§9(1)1. BauGB, §16(2)3. BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind maximal zulässig.

Firsthöhe: maximal 47,3 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Traufhöhe: maximal 43,5 m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

3. Bauweise (§12 BauGB, BauNVO)

(1) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche des Sondergebietes WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen wird gem. §22(4)BauNVO eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale zulässige Länge der baulichen Anlagen ergibt sich aus den gemäß Planzeichnung festgesetzten Bau- grenzen.

(2) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird gem. §22(2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Private Grünfläche Garten und Kleintierhaltung (§12 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen „Garten und Kleintierhaltung“ ist die Herstellung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- Grundstückseinfriedungen in Form von sockellosen Zäunen
- Nebengebäude für die gärtnerische Nutzung und Stallgebäude und Unterstände für Kleintierhaltung und maximal 12 Schafe
- Gartenfreisitze, Gartenwege

Die insgesamt versiegelte Grundfläche auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche darf 5% dieser Fläche nicht überschreiten.

Die Errichtung baulicher Anlagen mit einer bebauten Grundfläche bis zu 10% der festgesetzten privaten Grünfläche ist zulässig, wenn auf der privaten Grünfläche bauliche Anlagen errichtet werden, deren Befestigungsaufbau soweit wasserdurchlässig ist, dass insgesamt eine 5%-ige Gesamtversiegelung der festge- setzten privaten Grünfläche nicht überschritten wird.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1)21. BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist wie folgt zu belasten:

- 1.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer aller im geplanten allge- meinen Wohngebiet liegenden Baugrundstücke,
- 2.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besucher der Grundstücke unter 1.)
- 3.) mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Landkreises Oberhavel
- 4.) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, die für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke unter 1.) zuständig sind

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich im Sinne des §1a(3) BauGB (§12 BauGB)

6.1 Wasserdurchlässige Befestigungsaufbauten für Stellplätze

Stellplätze in der Teilfläche **WA 1** sind mit einem wasserdurchlässigen Befestigungsaufbau als Rasenschot- ter mit maximal 50% Versiegelungsgrad herzustellen.

6.2 Anpflanzen von Gehölzen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind jeweils frei wachsende Hecken mit mindestens 5 m Breite wie folgt zu pflanzen:

- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 1 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der Baugebietsfläche WA 1**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf1 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen der Baugebietsfläche WA 1 ab Überschreitung einer GRZ 0,335 (einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO) je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen. Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in mindestens 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.
- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 2 und Pf 1 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der Baugebietsfläche WA 2**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf 2 oder Pf1 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen der Baugebietsfläche WA 2 ab Überschreitung einer GRZ 0,171 (einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO) je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen. Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.
- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 3 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der privaten Grünfläche Garten und Kleintierhaltung**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf 3 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche Garten und Kleintierhaltung ab Überschreitung einer versiegelten Fläche von 107m² je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen. Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.
- **Gehölzpflanzungen in der Pflanzbindungsfläche Pf 3 als Ausgleich für zusätzliche Versiegelung in der Baugebietsfläche SO WmB - stationäres Wohnen für Menschen mit geistigen Behinderungen und Mehrfachbehinderungen**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche Pf 3 sind als Ausgleich für bauliche Anlagen der Baugebietsfläche SO WmB ab Überschreitung einer GRZ 0,397 (einschließlich der baulichen Anlagen gemäß §19(4) BauNVO) je 1m² versiegelter Fläche 2 m² frei wachsende Hecke herzustellen. Die zu pflanzende Hecke ist aus 1 Stück Strauch je 1,5m² Pflanzfläche aus standortgerechten heimischen Arten in mindestens 5m Breite herzustellen; Pflanzqualität: Forstbaumschulware, mindestens 1,2m hoch.

6.3 Artenschutz Brutvögel

(1) Der Nordteil des Gebäudes Nr. 3 (altes Wirtschaftsgebäude) ist als Bruthabitat für nischenbrütende Vogelarten herzurichten. Hierfür sind mindestens 2 Einflugöffnungen mit einer Größe von ca. 20 cm mal 20 cm unterhalb der Traufe des Daches herzustellen. Innerhalb des Nordteiles des Gebäudes 3 sind mindestens 10 Nisthilfen für Nischenbrüter (in Nischen Nistbretter ca. 15 cm mal 15 cm mit seitlicher Aufkantung 2cm) herzustellen.

(2) Am neu zu errichtenden Gebäude im SO WmB sind 5 Nisthilfen für Nischenbrüter an bzw. in den südlichen oder südöstlichen Gebäudefassaden / Dachkästen herzustellen

II. Nachrichtliche Übernahme (§12 BauGB)

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kremen (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

