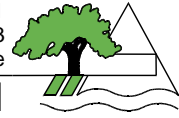


B-Plan Nr.2 „Projekt Zurück in die Zukunft“
Projekt-Nr.: 18-006
Stand: September 2020
Bebauungsplanung: Dipl.Ing.J.Volk
Umweltplanung: Dipl.Biol. K.Neubert

15537 Erkner, Am Wasserwerk 11
Fon (03362) 5844-0, Fax (03362) 75043
www.landplan.de, postmaster@landplan.de



LANDPLAN GMBH

Bebauungsplan Nr.2

„Projekt Zurück in die Zukunft“

in der Gemeinde Garzau-Garzin

2.Entwurf

Begründung
gemäß § 2 a BauGB

Auftraggeber: Projekt „Zurück in die Zukunft“ GmbH
Alte Mühle 12
15345 Garzau-Garzin

Gliederung	Seite
1 Einleitung	3
1.1 Anlass der Aufstellung des B-Plan	3
1.2 Lage des Plangebiets	4
2 Ausgangssituation	4
2.1 Aktuelle Nutzung	4
2.2 Verkehrserschließung	4
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt	4
3. Planungsbindungen	5
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2 Flächennutzungsplanung (FNP)	6
4. Inhalt des Bebauungsplans	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO	7
4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO	7
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3.1 Bauweise	7
4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4 Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Gestaltungsfestsetzungen	8
4.5 Grünflächen	8
4.6 Erschließung	
5 Hinweise aus der Trägerbeteiligung	9
6 Rechtsgrundlagen und Verfahren	12
5.1 Rechtsgrundlagen	12
5.2 Verfahren	13
Anhang	
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	

1 Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung des B-Plan

Das Projekt „Zurück in die Zukunft“ plant den Bau eines integrativen Wohnparks in der Gemeinde Garzau-Garzin.

Es soll ein integrativer Wohnpark entstehen.

Auf dem Gelände entstehen 13 Doppelhäuser, wobei 12 davon als Wohnhäuser genutzt werden können. Das Haus an der Heerstraße ist für die Verwaltung und medizinische Versorgung gedacht.

Es wird eine Parkanlage angelegt.

Alle Wohneinheiten sind barrierefrei konzipiert.

Solarpaneele auf den Dächern der Gebäude sorgen für eine energetische Versorgung. Die Abwärme des BHKW wird zur Wärmeversorgung genutzt. Alle Dienstfahrzeuge sind elektrisch. Entsprechende Ladestationen stehen bereit. Diese können auch öffentlich genutzt werden.

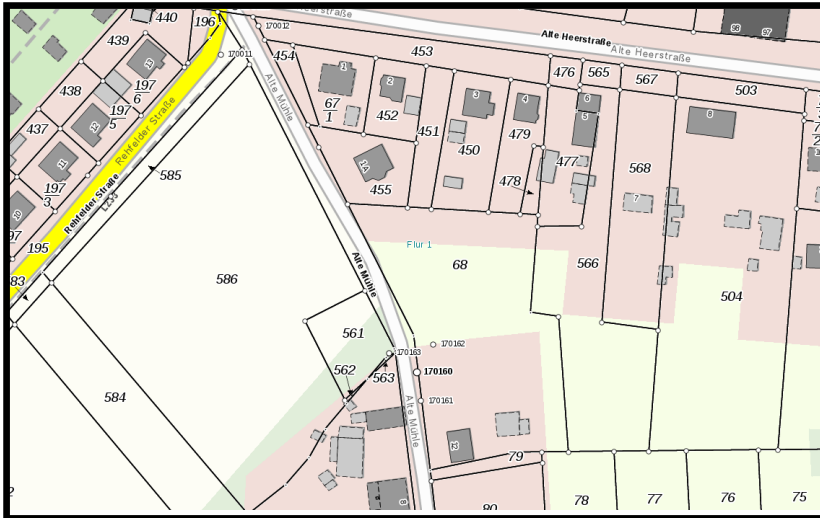
Das Gelände bleibt öffentlich begehbar. Alle Mehrzweck- und Freizeiteinrichtungen sind öffentlich nutzbar. Es werden öffentliche Veranstaltungen durchgeführt. Es wird Kooperationen mit KITA's und Schulen für Projektarbeiten geben. Nähere Beschreibung hierzu erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, Unterlage Betriebsbeschreibung.

Es entstehen 34 Parkplätze.

Laut Stellplatzverordnung der Gemeinde Garzau-Garzin dürfen so 34 WE bis 100qm entstehen.

Im Gegensatz zum 1.Entwurf entfällt der Standort für das KWK. Das Haus an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs (bestehendes Gebäude) bleibt bestehen.

1.2 Lage des Plangebiets



Es handelt sich um die Gemarkung Garzau, Flur 1, Flurstücke 68,565,566 und 568.

Das Plangebiet liegt östlich von Rehfelde, an den Naturpark „Märkische Schweiz“ angrenzend und ausgegrenzt aus dem LSG „Niederungssystem des Zinndorfer Mühlenfließes und seiner Vorfluter“.

2 Ausgangssituation

2.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet, bestehend aus den Flurstücken 68,565,566 und 568 der Flur 1 in der Gemarkung Garzau liegt südlich der Alten Heerstraße und östlich der Straße „Alte Mühle“.

Es handelt sich um ein von wenigen Bäumen und zwei Gebäuden bestehendes Grundstück, das z.Z. vollständig als Weide genutzt wird. Am der Straße „Alte Mühle“ steht ein bereits saniertes und als Wohngebäude genutztes Gebäude. Dahinter befindet sich ein altes Heulager.

An der Alten Heerstraße wird ein zum Plangebiet gehörendes Gebäude gerade saniert.

2.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Alte Heerstraße und über die Straße „Alte Mühle“ erschlossen.

Durch das Plangebiet führt eine gebietserschließende Privatstraße, als Einbahnstraße konzipiert..

2.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Landschaft

Landschaftsgeografisch liegt der Naturpark Märkische Schweiz dem norddeutschen Tiefland zugeordnet. Das Gebiet hat eine Fläche von 205 km². Es befindet sich im östlichen Teil des

Bundeslandes Brandenburg zwischen Berlin und Polen. Der größte Teil des Naturpark gehört zur Buckower Hügel- und Kessellandschaften.

Die Umgebung des Plangebiets prägen:

- nach Westen und Osten hin direkt angrenzend dörfliche Bebauung,
- nach Norden hin der Naturpark
- nach Süden hin Feld- und Ackerflächen

Naturschutz

Schutzgebiete gemäß europäischem Recht (Natura-2000-Gebiete) und nationalem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete) gibt es nicht im Plangebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete mit Naturschutz- und Landschaftsgebieten bzw. europäischen Schutzgebieten beginnen in geringer Entfernung. Schon die Alte Heerstraße liegt im Naturpark „Märkische Schweiz“ und im LSG.

Alleen, geschützt gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG, und geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Belastungen der Umwelt

Vorbelastungen der Umwelt mit Relevanz für das Planziel sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

Lärm- und Schadstoffbelastungen – verursacht vom Kraftfahrzeugverkehr – sind nicht gegeben

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der neue LEP-HR trat am 01.07.2019 in Kraft.

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Garzau-Garzin.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr.2 soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Gemäß Grundsatz 5.1 (G) Abs. Nr. 1 und 2 ist die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

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

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

Landesentwicklungsplan 2019 (LEP HR 2019) vom 01.07.2019

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Regionalplan Oderland-Spree, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41/2018 vom 16. Oktober 2018 in Kraft getreten.

3.2 Flächennutzungsplanung (FNP)

Die Gemeinde Garzau-Garzin verfügt über keinen rechtskräftigen FNP. Es besteht ein Entwurf aus dem Jahre 1998, der nicht weiter verfolgt wurde.

4. Inhalt des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

4.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der B-Plan Änderung wird auf der ganzen Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

Ausnahmsweise sind gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Auch wenn der Hauptzweck dieses Gebiets die Wohnnutzung sein wird, sollen doch keine gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, um beispielsweise zu ermöglichen (konkrete Ansatzpunkte bestehen dafür gegenwärtig nicht):

- Anlagen für soziale Zwecke – z.B. Räume einer Tagesmutter für die Betreuung von Kleinkindern,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke – z.B. die Einrichtung der Praxis eines Zahnarztes oder eines Therapeuten,
- Anlagen für sportliche Zwecke – dafür bestehen im Wohngebiet die geringsten räumlichen Möglichkeiten; die Einrichtung z.B. eines Tischtennis- oder Fitnessraumes in einem der Gebäude soll aber nicht ausgeschlossen sein.

Tankstellen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

Dem Gegenstand der Planung entsprechend und um in das entwickelte Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs zu passen, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

4.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Als Grundflächenzahl (GRZ) – m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Die gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen und § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird um 25 von 100 zugelassen.

4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

In B-Plänen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Da der Begriff des Vollgeschosses im Landesrecht nicht mehr definiert ist, wird aus dem Bestimmtheitsgebot heraus die Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe festgesetzt. Aufgrund der umliegenden Wohngebäude im Dorfbereich wird als Maximalwert eine Firsthöhe von 10,00 m über OK Straße festgesetzt. Bezugshöhe ist die OK der Straße „Alte Heerstraße“ 64,75 m. Diese Höhe gilt incl. aller möglichen Technischen Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen).

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es ist eine offene Bauweise zulässig.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann im B-Plan mit Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen auch im geringfügigen Maße wird aufgrund der Größe des Baufensters nicht zugelassen.

Im B-Plan wird eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenze muss gebaut werden. Alle Baugrenzen (außer Nord und Süd) sind mit 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze (3m Hecke + 2m Pflegeabstand) festgesetzt.

4.4 Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Gestaltungsfestsetzungen

Regelungen zur Gestaltung der Dächer

Die max. zulässige Dachneigung beträgt 45°.

Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist festgelegt:

„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches...“

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Im B-Plan erfolgt auf dieser Grundlage eine textliche Festsetzung, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans zu versickern ist.

4.5 Grünflächen

Die vorhandenen Bäume im B-Plangebiet werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt und sind in der Bauphase entsprechend zu schützen. Der Ausgleich zu den Versiegelungsflächen hat auf dem Grundstück zu erfolgen. Es wird eine Eingrünung der östlichen Geländegrenze mit einer 3-reihigen Hecke aus einheimischen Sträuchern festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Pro 50 qm überbaute Fläche sind 10 lfm Hecke oder 1 Baum zu pflanzen.

Die Kompensation der Flächen erfolgt nach Baufortschritt.

An dieser Stelle noch ein Hinweis zur Flächenbilanz:

Das Projekt „Zurück in die Zukunft“ kann im Moment noch nicht genau sagen wieviel Fläche im Endeffekt versiegelt wird, da so eine sich langhinziehende Baustelle sich immer entwickelt. Wie aber schon erwähnt, erfolgt die Kompensation nach Baufortschritt.

4.6 Erschließung

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist über die Alte Heerstraße und die Straße „Alte Mühle“ gegeben.

Innere Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine durch das Gebiet führende Privatstraße als Einbahnstraße von der Straße „Alte Mühle“ zur Heerstraße. (siehe B-Plan). Die Straßenplanung incl. Radien für dreiachsige Müllfahrzeuge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt und richtet sich dann nach der geplanten Bebauung.

Technische Erschließung

Der Geltungsbereich des B-Plans ist an das örtliche zentrale Trinkwassernetz der WSE angeschlossen. Ein Anschluss an zentrale Abwassernetze ist gegeben.

Die ortsgenaue Lage der Leitungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen infrage:

- Trinkwasserrohrnetz (2 Stk. Unterflurhydranten)

5 Hinweise aus der Trägerbeteiligung

Landkreis Märkisch Oderland, Straßenverkehrsamt, Stellungnahme vom 04.04.2019

Seitens des SVA bestehen keine Einwände. Die Erschließung für den Bau sowie der späteren Unterhaltung der Zufahrt, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

Landkreis Märkisch-Oderland, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.04.2019

Zum Artenschutz

Einwände sind mit dem B-Plan aus naturschutzfachlicher Prüfung, wenn die Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag von August 2018 umgesetzt und eingehalten werden, nicht verbunden.

- Einhaltung der Bauzeitenregelung
- erneute Kontrolle der Gebäude vor Abriss und vor Fällung der Gehölze über einen qualifizierten Sachverständigen im Artenschutz mit anschließender Übergabe der Ergebnisse an die untere Naturschutzbehörde.
- Dauerhafter Erhalt und Pflege der nicht mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehenden Gehölze.

R.: § 44 BNatSchG

Zum Flächenschutz

Das Flurstück 565, geplanter Zuwegungsbereich, liegt im LSG „Naturpark- Märkische Schweiz“. Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage, ist mit dem Schutzzweck des LSG vereinbar und bedarf im Baugenehmigungsverfahren keiner Befreiung gemäß § 67 (1) BNatSchG.

R.: § 67 (1) BNatSchG

Untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde (uAWB/uB), Stellungnahme vom 16.04.2019

Seitens der uAWB/uB bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Einwände.

Gemäß §§ 23 und 31 (1) BbgAbfBodG sind während weiterer Erhebungsarbeiten innerhalb kommender Bearbeitungsphasen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle/Aufschüttungen der uAWB/uB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Die nachhaltige Sicherung und der Schutz des Bodens sind im § 1 BBodSchG geregelt. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen so weit wie möglich primär vermieden, verhindert oder analog

ausgeglichen werden. Gemäß § 7 BBodSchG ist den Voraussetzungen zur Erfüllung der Vorsorgepflicht gegenüber den Bodenfunktionen Rechnung zu tragen.

Nach dem Datenbestand Umweltdaten Bodenschutz der Fachinformation -Kartendienste der Verwaltung des Landkreises Märkisch-Oderland, Projekt „Standard“ (auf der Basis von Web Office)- befindet sich innerhalb des in den Antragsunterlagen dargestellten Vorhabens gegenwärtig keine registrierte schädliche Bodenveränderung, Verdachtsfläche für eine schädliche Bodenveränderung, Altlast- oder altlastverdächtige Fläche (Altstandort, Altablagerung) i.S. des § 2 BBodSchG.

Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB/uB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen. In diesem Gesamtzusammenhang ist im Rahmen der behördlichen Überwachung das Erfordernis einer abfallrechtlichen Betrachtung - mit Entsorgungskonzept – gegeben

(§ 47 KrWG).

Alle bei den künftigen Maßnahmen selbst voraussichtlich anfallenden mineralischen, organischen und sonstigen Abfallgruppen, im besonderen gefährliche Abfälle, sind der uAWB/uB in einem Entsorgungskonzept oder einer abfallrechtlichen Betrachtung, getrennt nach Abfallschlüsselnummer, gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung, zu benennen.

Der Erhebungsbogen ist über die Internetseite des Landkreises Märkisch-Oderland elektronisch abrufbar (www.maerkisch-oderland.de > Formulare > Amt für Landwirtschaft und Umwelt: untere Abfallwirtschafts- und untere Bodenschutzbehörde).

Die Entsorgung gefährlicher Abfälle unterliegt gemäß §§ 49, 50 KrWG i.V.m.

§ 24 NachwV der elektronischen Nachweis- und Registerführung. Die Register sind der zuständigen Behörde LfU und/oder uAWB/uB nach deren Maßgabe zur Verfügung zu stellen und 3 Jahre aufzubewahren. Es besteht ein Vermischungsverbot gemäß § 9 (2) KrWG).

Gefährliche Abfälle sind gemäß § 4 der SabfEV des Landes Brandenburg der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin (SBB) mbH, Berliner Straße 27 a, 14469 Potsdam anzudienen. Von dieser Stelle werden die gefährlichen Abfälle dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen zugewiesen.

Die jeweils projektbezogene abfallrechtliche Beurteilung und Zuordnung von einzubauenden RC-Baustoffen ist nach der LAGA M 20 i.V.m. LAGA M 32 PN 98 vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen:

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)

vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) in der gültigen Fassung

Verordnung über die Organisation der Sonderabfallentsorgung im Land Brandenburg (Sonderabfallentsorgungsverordnung-SabfEV vom 8. Januar 2010)

am 11. Januar 2010 neu bekannt gemacht (GVBl. II S. 1)

LAGA-Merkblatt 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln

Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 Stand 6. 11.2003

LAGA Merkblatt 32: PN 98 – Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung / Beseitigung von Abfällen, in der derzeitigen Fassung

Bau- und Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 18.04.2019

Auflagen Bodendenkmalpflege:

- Die Termine der Erdarbeiten sind der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland (Tel. 03346 8507566/Mail: denkmalschutz@landkreismol.de) 3 Wochen vorher anzuzeigen (§ 11 I, II BbgDSchG).
- Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich weitere Auflagen vor, wenn diese zur Erhaltung oder Dokumentation des Bodendenkmals erforderlich sind (§ 36 II Nr. 5 VwVfG).

MLUL, Potsdam

Wasserwirtschaft Stellungnahme vom 27.03.2019

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

EWE Netz GmbH, Stellungnahme vom 28.02.2019

Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

6 Rechtsgrundlagen und Verfahren

6.1 Rechtsgrundlagen

Die B-Plan Nr. 2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ der Gemeinde Garzau-Garzin wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020

Baunutzungsverordnung - BauNVO

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung - PlanzV

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018
(GVBl.I/18, [Nr. 39])

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3])
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
zuletzt geändert durch Art. 103 VO vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328, 1340)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

6.2 Verfahren über den B-Plan Nr.2

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garzau-Garzin hat am 09.04.2018 beschlossen, den B-Plan Nr. 2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ der Gemeinde Garzau-Garzin aufzustellen.

Mit der Begleitung des Verfahrens der B-Plan-Änderung wurde die Landplan GmbH Erkner beauftragt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garzau-Garzin billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ sowie die dazugehörige Begründung mit Artenschutzfachbeitrag am 03.12.2018. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung sowie die Trägerbeteiligung beschlossen.

Der Entwurf lag in der Amtsverwaltung in Buckow (Märkische Schweiz) für die Dauer eines Monats (§ 3 Abs. 2 BauGB) aus. Die genauen Informationen wurden ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf lag vom 02.01.2019-08.02.2019 öffentlich aus.

Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung mit Artenschutzfachbeitrag gebeten. Die Trägerbeteiligung zum Entwurf war vom 26.02.2019-02.04.2019.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Garzau-Garzin billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ sowie die dazugehörige Begründung mit Artenschutzfachbeitrag am Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung sowie die Trägerbeteiligung beschlossen.

Der Entwurf liegt in der Amtsverwaltung in Buckow (Märkische Schweiz) für die Dauer eines Monats (§ 3 Abs. 2 BauGB) aus. Die genauen Informationen wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung mit Artenschutzfachbeitrag gebeten.

Am hat die Gemeinde Garzau-Garzin den B-Plan Nr.2 „Projekt Zurück in die Zukunft“ als Satzung beschlossen.