Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01
„Kunst und Kultur im Garten“
Gemeinde Neulewin, OT Neulewin

Begründung
gemäß § 12 (1) BauGB

- Planfassung -

Stand 06/2013

Auftraggeber: Familie Nolting
Neulewin 16
16259 Neulewin

Auftragnehmer: Technisches Büro für Wasserwirtschaft
und Landeskultur GmbH
Goethestraße 1
16259 Bad Freienwalde

Tel.: 03344/4165-0
Fax: 03344/4165-44
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Wolfgang Skor

In Zusammenarbeit mit
Dr. Marx Ingenieure GmbH
Spechthausen 4
16225 Eberswalde

Tel.: 03334/21590
Bearbeitung: Dipl.-Geoök. Thomas Hahmann
B.Sc. Kathrin Kraft

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
1. EINFÜHRUNG 5
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets 5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5
2. AUSGANGSSITUATION 5
2.1 Stadträumliche Einbindung 5
2.2 Bebauung und Nutzung 6
2.3 Erschließung 6
Verkehrsanbindung 6
Ruhender Verkehr 6
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen 7
2.5 Ver- und Entsorgung 7
Energieversorgung 7
Fernmeldeanlagen 7
Gasversorgung 7
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser 7
Abfallwirtschaft 7
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt 7
Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt 7
Topographie 7
Böden 8
Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt 8
Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung 8
2.7 Eigentumsverhältnisse 8
3. PLANUNGSBINDUNGEN 9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 9
3.2 Landes- und Regionalplanung 9
Gemeinsame Landesplanungsabteilung 9
Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree 9
3.3 Flächennutzungsplanung 10
3.4 Landschaftsplanung 10
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde 10
3.6 Fachplanungen 10
4. PLANUNGSKONZEPT 10
4.1 Ziele und Zwecke der Planung 10
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 11
5.1 Nutzung der Baugrundstücke 11
5.1.1 Art der Nutzung 11
Sondergebiet Kunst und Kultur 11
5.1.2 Maß der Nutzung 11
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 11
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 12
5.3 Gemeinbedarfsflächen 12
5.4 Grünflächen / Wasserflächen 12
5.5 Pflanzbindungen 13
5.6 Ausgleichsmaßnahmen 13

5.7 Gestaltungsregelungen 13
5.8 Kennzeichnungen 13
5.9 Nachrichtliche Übernahmen 13
Bodendenkmal 13
Einzeldenkmal 14
Trinkwasserschutzzone 14
5.10 Hinweise 14
Grenzpunkte/Grenzmarkierungen 14
Kampfmittelbelastung 14
Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen 14
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde 15
Risikobereich Hochwasser 15
Untere Wasserbehörde 15
Bauordnungsamt 15
5.11 Flächenbilanz 15
6. UMWELTBERICHT 16
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 16
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 16
7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 16
7.3 Verkehr 16
7.4 Ver- und Entsorgung 16
Energieversorgung 16
Fernmeldeanlagen 16
Gasversorgung 17
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser 17
Abfallwirtschaft 18
7.5 Natur, Landschaft, Umwelt 18
Lärmimmissionen 18
7.6 Bodenordnende Maßnahmen 19
7.7 Kosten und Finanzierung 19
8. VERFAHREN 19
9. RECHTSGRUNDLAGEN 22

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neulewin (Landkreis Märkisch-Oderland, Land Brandenburg), Flur 1. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 393, 394 sowie 401 und hat eine Größe von ca. 4.461 m².
Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich durch das Flurstück 395, Flur 1, Gemarkung Neulewin
- östlich durch die Flurstücke 401 und 391 der Flur 1, Gemarkung Neulewin
- südlich durch das Flurstück 392 der Flur 1, Gemarkung Neulewin
- westlich durch die Hofflächen der Flurstücke 393 und 394 (Innenbereich) der Flur 1, Gemarkung Neulewin.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Vorhabenträgerin möchte im Plangebiet das Vorhaben „Kunst und Kultur im Garten" verwirklichen. Das Vorhaben schließt das bereits errichtete Gerätehaus und die Einfriedung ein. Darüber hinaus sollen ein Gartenteich, eine temporäre Überdachung für Musiker / Vortragende und entsprechende unbefestigte Wege errichtet, angelegt bzw. gestaltet werden. Die Flächen des Plangebietes sollen parkähnlich mit Bäumen und Sträuchern gestaltet werden.
Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommt die Gemeinde Neulewin der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1, Abs. 5, BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Erforderlich ist das Planverfahren, insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Nutzung des Grundstückes nicht gesichert ist. Eine Bebauung bedarf deshalb eines entsprechenden öffentlich rechtlichen Planverfahrens. Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 „Kunst und Kultur im Garten" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung (Beschluss-Nr. GV-Nlw/20110427/Ö11) am 27.04.2011 eingeleitet. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Neulewin liegt vor. Bei dem Vorhaben an diesem Standort handelt es sich um ein neues städtebauliches Ziel, das bisher noch nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neulewin berücksichtigt worden ist. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gleichzeitig an die neue Zielsetzung angepasst. Dies geschieht im Parallelverfahren gem. § 8, Abs.3, BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neulewin wurde am 14.12.2011 gefasst und im Amtsblatt Nr. 02 vom 01.02.2012 bekannt gemacht.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neulewin der Gemeinde Neulewin. Die westlich gelegenen Hofflächen liegen im Innenbereich und grenzen an die Landesstraße

L 34.
Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Garten- / Grünfläche sowie Ackerflächen.
Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen.
Umweltaspekte entsprechend den Anforderungen des BauGB werden im Umweltbericht erörtert.
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Seine Lage ist aus dem Übersichtsplan ersichtlich.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Teilfläche des Flurstückes 393 der Plangebietsfläche ist unbebaut und wird als Garten- und Grünland genutzt. Die Teilfläche des Flurstückes 394 der Plangebietsfläche ist im Nordosten mit einem Gerätehaus bebaut und wird als Garten- und Grünland genutzt. Die Plangebietsfläche ist im Norden, Osten und Süden eingezäunt.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Hofflächen der Flurstücke an die Landesstraße L 34 einschl. der darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Verkehrsanbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten der Hofflächen der Plangebietsflurstücke zur Landesstraße L 34. Die Zufahrt ist hier für Rettungskräfte bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze möglich. Eine weitere Zuwegung besteht über die Flurstücke 391 und 387 der Flur 1 der Gemarkung Neulewin im Südosten des Plangebietes. Die vorhandenen Zufahrten sind ebenfalls Rettungs- und Fluchtwege für das Plangebiet. Eine innere Erschließung besteht für Fahrzeuge nicht.

Ruhender Verkehr

Flächen für ruhenden Verkehr sind im Plangebiet nicht vorhanden. Er wird in Abstimmung mit der Gemeinde Neulewin auf kommunalen Flächen geregelt (siehe Abb. 1)

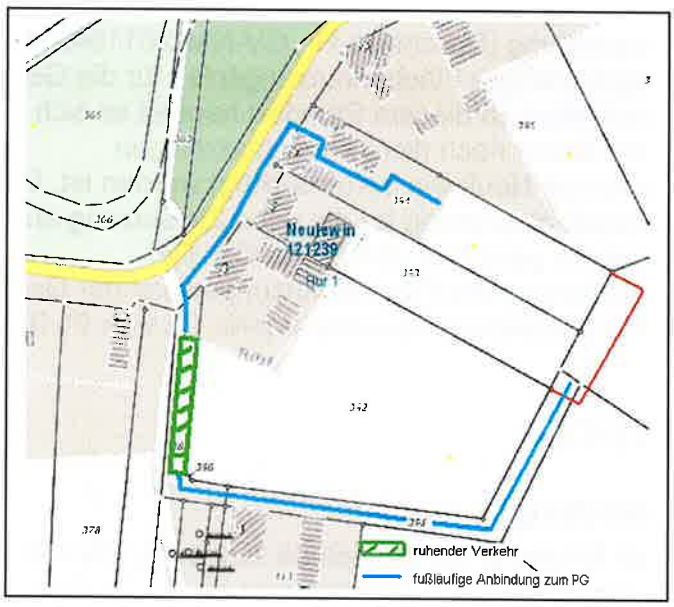

Abb. 1 ruhender Verkehr

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen nicht.

2.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die bedarfsdeckende Stromversorgung der Gemeinde erfolgt durch das regionale Energieversorgungsunternehmen, die E.ON edis AG. Die Hofflächen der Plangebietsflurstücke sind erschlossen.

Fernmeldeanlagen

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Die Hofflächen der Plangebietsflurstücke sind erschlossen.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EWE AG.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- / Löschwasser

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt. Die Hofflächen der Plangebietsflurstücke sind erschlossen.
Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt.
Oberflächenwasser
Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet.
Löschwasser
Die Löschwasserbereitstellung für die angrenzende Wohnbebauung gilt als gesichert.

Abfallwirtschaft

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umweltbericht aufgestellt, der die landschaftsplanerischen Aspekte unter Beachtung des Baugesetzbuches (BauGB), der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) behandelt.
Das Plangebiet befindet sich nach Schutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einem Schutzgebiet.

Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt

Topographie

Die Fläche des Plangebietes ist eben.
Die mittlere Höhe des Plangebietes liegt bei 5,50 m ü NHN.

Böden

Der Baugrund wird im Bereich für die beabsichtigten Maßnahmen als ausreichend tragfähig eingeschätzt.

Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung

Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 (3) und (4) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verwiesen, wonach die Versiegelung des Bodens oder andere die Grundwasserneubildung beeinträchtigende Maßnahmen nur soweit erfolgen dürfen, wie dies unvermeidbar ist. Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Der anstehende Boden wird als bedingt versickerungsfähig eingeschätzt.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse stellen sich im Plangebiet wie folgt dar:

Flurstück:	Eigentümer
393 (neu 140*)	Fam. Nolting
394 (neu 139*)	Fam. Nolting
391 und 401 anteilig (neu in 139 und in 140)	Fam. Nolting

*) derzeit befindet sich ein Bodenordnungsverfahren in Aufstellung, in welchem die sich im Osten des Plangebietes befindlichen Flächen aus Flurstück 391 und 401 den Flurstücken 393 und 394 zugeordnet wurden.
Die Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildete der Katasterplan des Bodenordnungsverfahren Neulewin (Verfahrensnr: 5-003-C), Ortslagenregulierung Neulewin (Grenzregulierung in der Ortslage).
Das Eigentum begründet sich auf die Verhandlungsniederschrift zur Grenzregulierung/Planvereinbarung vom 09.10.2008 (siehe Abb. 2).

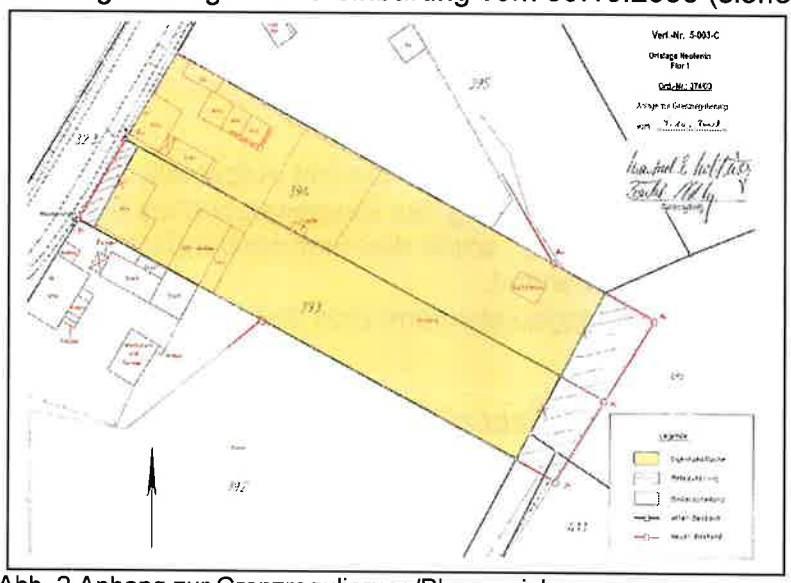

Abb. 2 Anhang zur Grenzregulierung/Planvereinbarung

Der Vorhabenträger wurde gemäß § 63 Absatz 2 des Landwirtschafts-anpassungsgesetzes (LwAnpG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) in Verbindung mit § 65 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2005 (BGBl. I S. 2354), in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen (Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. 5, Seite 11 vom 01.06.2010). Mit den in den Überleitungsbestimmungen vom 30. April 2010 bestimmten Zeitpunkten gehen der Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Grundstücke auf den in der neuen Feldeinteilung benannten Empfänger über. Die Beteiligten erhalten also zu diesen Zeitpunkten den Besitz, die Verwaltung und die Nutzung der neuen Grundstücke.
Die sofortige Vollziehung der vorläufigen Besitzeinweisung wurde nach § 80 Absatz 2, Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.08.2005 (BGBl. I S. 1440), angeordnet.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation für das Plangebiet weist folgendes aus:

- Es befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Das Vorhaben ist nicht privilegiert (§ 35 (1) BauGB)

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die Gemeinsame Landesplanung wurde mit Schreiben vom 06.07.2011 um Stellungnahme gebeten.
Die Stellungnahme vom 21.07.2011 enthält folgende Bewertung:
„Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
Der Grundsatz der Raumordnung § 4, Abs. 2, LEPro 2007 wird durch die Planung bereits angemessen berücksichtigt. Der Grundsatz der Raumordnung 5.3 LEP B-B ist bei der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.
Durch die Lage des Plangebietes ist eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 4.2 LEP B-B gegeben.
Ob das Plangebiet oder Teile des Plangebietes (Gerätehaus; Überdachung) als neue Siedlungsflächen zu betrachten sind, ist daher für die Beurteilung unerheblich."
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.05.2012 mit:
„Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 21.07.2011."

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde ebenfalls mit Schreiben vom 06.07.2011 um Stellungnahme gebeten.

Sie teilte im Schreiben vom 21.09.2011 mit, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01 „Kunst und Kultur im Garten" der Gemeinde Neulewin bei Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen befindet.
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Schreiben vom 14.05.2012
mit: „Der VBP „Kunst und Kultur im Garten" der Gemeinde Neulewin befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen.
Die Gemeinde Neulewin befindet sich gemäß LEP B-B innerhalb des potenziell hochwassergefährdeten Bereiches des Oderbruchs, wo den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadenminimierung gegenüber anderen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Das raumordnerische Erfordernis wurde in der Begründung zum VBP berücksichtigt.
Das 0,4 ha große VB-Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen der Gemeinde Neulewin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft eine wichtige Voraussetzung zur Verbesserung der Handlungsgrundlagen für die Arbeit des Vereins „Kunst und Kultur im Oderbruch e. V.", der seit mehreren Jahren zu einer positiven Regionalentwicklung der Kulturlandschaft Oderbruch beiträgt (Förderung von Kultur und Tourismus).
Somit befindet sich das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree und wird befürwortet."

3.3 Flächennutzungsplanung

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 19.05.1993 vor.

3.4 Landschaftsplanung

Es liegt keine Landschaftsplanung als integrierter Bestandteil zu einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vor (siehe Pkt. 3.3).

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Die Gemeinde Neulewin hat für den Ortsteil Neulewin eine rechtskräftige Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 1 BauGB (01.06.2009). Das Plangebiet liegt nicht im Innenbereich.

3.6 Fachplanungen

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind außer der Fortschreibung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree keine das Plangebiet betreffenden Fachplanungen bekannt.
Das Plangebiet liegt bezüglich der o. g. Planung in der Tabuzone für Windenergieanlagen.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Verein K&K will das Plangebiet in seine Nutzung einbeziehen. Neben den bisherigen Aktivitäten im Bereich musikalischer Darbietungen sollen auch Ausstellungen der Bildhauerei und darstellenden Kunst ermöglicht werden. Letzteres

wird die touristische Anziehungskraft Neulewins stärken. Es sollen Wege aus durchlässigen Materialien den Hofbereich mit dem Freiraum verbinden. Weiterhin sollen ein Gartenteich, Randeingrünung, Gerätehaus (wurde zur Lagerung der Bestuhlung sowie temporärer Aufbewahrung wertvoller Ausstellungsstücke bereits errichtet) entstehen und der vorhandene Nutzgarten in das Ensemble integriert werden.
Ziel der Planung ist die städtebaulich geordnete, den Naturhaushalt schonende Entwicklung des Areals zu einer kleinteiligen, in sich harmonisch erscheinenden Bebauungsstruktur. Zweck der Planung ist die Erlangung des Baurechts für das Plangebiet.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Plangebietes lässt sich aus dem Flächennutzungsplan nicht ableiten, was die Änderung des Flächennutzungsplanes erfordert. Diese leitete die Gemeindevertretersitzung 14.12.2011 im Parallelverfahren ein. Im Plangebiet sollen die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bau- und Grünflächen in Sondergebietsflächen für Kunst und Kultur umgewandelt werden.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Sondergebiet Kunst und Kultur

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.
(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.
Festgesetzt wird ein Sondergebiet Kunst und Kultur
Begründung:
Keine andere Art der Nutzung der BauNVO ist auf das Vorhaben zutreffend.

5.1.2 Maß der Nutzung

Festsetzung

- Grundflächenzahl: 0,25
- Im Baugebiet ist die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 10,5 m über NHN zulässig.

Begründung:
Da der zu errichtende Teich gedichtet werden muss, ist er neben dem bereits vorhandenen Gerätehaus, der beabsichtigten Überdachung für die Musiker und dem befestigten Grillplatz bei der Festsetzung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die Höhenfestsetzung entspricht der Höhe des Gerätehauses und der Überdachung für die Musiker.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird folgendes festgelegt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die

Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
- Gebäude sind innerhalb des Baufeldes zu errichten.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z. B. für Veranden, Terrassen und architektonische Gliederungen, vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,5 m ist zulässig.
- Die Einfriedung des Geltungsbereichs bis zu einer Höhe von 2,0 m (einschl. Übersteigschutz) ist zulässig.

Begründung:
Eine Baulinie festzulegen, ist städtebaulich nicht erforderlich und nicht gewünscht. Außerhalb der Baugrenzen sieht das Vorhaben keine Errichtung von Gebäuden vor. Die Möglichkeit des Vortretens von Gebäudeteilen wurde eingeräumt, da bei der Errichtung einer kleinen Bühne innerhalb des Baufeldes ein bis zwei Treppenstufen benötigt werden, die außerhalb des Baufeldes liegen.
Die Einfriedung ist zur Sicherung der Ausstellungsstücke sowie zum Schutz der Anpflanzungen erforderlich.

5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich werden neben den bestehenden gepflasterten Wegen im Nutzgarten keine Befestigungen vorgenommen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Dienstbarkeiten) im Sinne von § 65 BbgBO sind für die Flächen des Plangebietes nicht vorgesehen.
Zur Sicherung der erforderlichen Parkplätze (ruhender Verkehr) wurden Vereinbarungen mit der Gemeinde Neulewin abgeschlossen, welche außerhalb des Plangebiets am kommunalen Weg zwischen Neulewin Nr. 18 und 19 temporär Flächen zur Verfügung stellt.
Zufahrten für Rettungskräfte und Feuerwehr zum Plangebiet bestehen über die Hoffläche Neulewin Nr. 16 (Eigentum des Vorhabenträgers) und über das Tor im Südwesten des Plangebiets und die Flurstücke 391 sowie 387 der Flur 1, Gemarkung Neulewin. Nach Rücksprache mit dem Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Neulewin stellt es kein Problem dar einen Löschangriff über die Hoffläche Dorfstraße 16 zum Plangebiet (vorhandenes Gerätehaus) zu führen (Länge von der Landesstraße bis zum Gerätehaus unter 100m).
Im unter 2.7 genanten Bodenordnungsverfahren wurden diese Flurstücke als kommunaler Weg eingetragen und die Gemeinde in den Besitz eingewiesen. Für die Nutzung dieses Weges sind für den Vorhabenträger keine Geh- Fahr- und Leitungsrechte erforderlich. Die Zufahrten sind gleichzeitig Rettungswege vom Plangebiet.

5.3 Gemeinbedarfsflächen

Im Plangebiet werden keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

5.4 Grünflächen / Wasserflächen

Grünflächen
Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.
Die nichtüberbaubaren Flächen werden weiterhin als Nutzgarten und Grünland (Rasenflächen) genutzt.

Wasserflächen
Es erfolgt eine Festsetzung von Wasserflächen im Plangebiet.

5.5 Pflanzbindungen

entfällt

5.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.
Im Einzelnen sind vorgesehen:

A1 Baumpflanzung
Mit dem Eingriff **E1** wurde eine Versiegelung von bis zu 880 m² bilanziert. Da im PG keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, sind als Ausgleich für die Eingriffe Baumpflanzungen im PG vorzusehen (siehe beispielhafte Darstellung in Zeichnung 2 – Maßnahmenkarte). Diese stellen eine anerkannte und analog zum Runderlass Eingriffsregelung Radwege 2012 für neuversiegelte Flächen empfohlene Maßnahme dar. Zudem dienen Baumpflanzungen als Bruthabitat und führen zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes und des Kleinklimas.
Je angefangene 50 m² Versiegelung ist im PG ein autochthoner Laubbaum zu pflanzen. Es sind Winterlinden (*Tilia cordata*) der Qualität 3xv Hochstämme mDb, StU 16-18 cm zu verwenden. Es ist ein Herkunftsnachweis (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland, 823 03) zu erbringen.
Bei einem Kompensationsbedarf von bis zu 880 m² versiegelter Fläche ist eine Kompensationspflanzung von bis zu **18 Bäumen** (siehe Tabelle 5-3) erforderlich.
Der Eingriff **E1** kann damit vollständig ausgeglichen werden.

5.7 Gestaltungsregelungen

- Dachgestaltung
  Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach SD, Zeltdach ZD oder Pultdach PD mit einer Dachneigung von 15 ° bis maximal 45 °.

Begründung:
Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist beschränkt auf die Dachform sowie deren zulässige Dachneigung in Anlehnung an die für die Gemeinde Neulewin typischen Gestaltungen.
Hierbei bildet das öffentliche Interesse zur Wahrung des typischen Ortsbildes und die Nähe zum Landschaftsraum die Begründung dieser gestalterischen Festsetzungen.
Das vorhandene Gerätehaus besitzt ein Satteldach. Die Dachform der Überdachung für die Musiker steht noch nicht fest.

5.8 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen, insbesondere kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale, sind nicht bekannt.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale.

Einzeldenkmal

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmale. Die untere Denkmalbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 03.05.2013 mit, dass in der unmittelbaren Umgebung des B-Planentwurfes ein Baudenkmal liegt, welches durch die Denkmalfachbehörde im Rahmen der Erarbeitung der Denkmaltopografie erkannt wurde. Somit kommen die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBL BB Nr.9 S.215) - BbgDSchG - zur Anwendung.
Gemäß § 2 Abs.3 BbgDSchG unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals den Bestimmungen der genannten Gesetzlichkeit. Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 4 BbgDSchG bedarf es der denkmalrechtlichen Erlaubnis, wenn durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstigen Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändert werden. soll.
Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen ist somit eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde schriftlich zu beantragen.

Trinkwasserschutzzone

Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

5.10 Hinweise

Grenzpunkte/Grenzmarkierungen

Bei den zukünftigen Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Festpunkte und Grenzmarkierungen beschädigt oder zerstört werden.
Festpunkte sind den Karten und den Festpunktbeschreibungen des Kataster- und Vermessungsamtes des LK Märkisch-Oderland zu entnehmen.

Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich das Plangebiet gemäß Kampfmittelverdachtsflächenkarte des Landkreises Märkisch-Oderland in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.
Mit Schreiben vom 09.07.2012 teilte der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit:
„Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.
Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es ist Pflicht, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen."

Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet registriert.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

- Generell ist im Bereich des Bebauungsplanes zu beachten, dass nach §§ 29 Abs.3 und 31 Abs.1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), in der derzeit geltenden Fassung, im Zuge der Baumaßnahmen festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie auf den Flächen abgelagerte Abfälle der UAWB/UB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen sind.
- Zu berücksichtigen ist, dass nach § 5 der Satzung über die Abfallentsorgung des LK Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung 2010) vom 01.01.2010 ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung besteht. Der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger des Landkreises MOL anzudienen.
- Hinsichtlich der Abfallentsorgung ist zu beachten, dass diese durch den Einsatz von 3-achsigen Fahrzeugen erfolgt.

Risikobereich Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Risikobereiches Hochwasser. Im Risikobereich Hochwasser ist den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

Untere Wasserbehörde

- Die Errichtung eines Teiches kann eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung gemäß § 8 und 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I 51 S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)), darstellen, wenn diese Maßnahme geeignet ist, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.
- Die Planung zur Herstellung des Teiches ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des LK MOL zur Feststellung der Erlaubnispflicht abzustimmen.

Bauordnungsamt

Bei der textl. Festsetzung 3.3 heißt es ...."Ein Vortreten von Gebäudeteilen, vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,5 m ist zulässig." In nördlicher Richtung ergeben sich dadurch Abstandsflächen, welche eine grundbuchrechtliche Sicherung erfordern können.

5.11 Flächenbilanz

Flächengröße vorhabenbezogener Bebauungsplan	4.461 m²	100 %
Nutzgarten	457 m²	10 %
Private Grünfläche	484 m²	11 %
Sondergebiet	3.520 m²	79 %
davon überbaubar lt. GRZ 0,25	880 m²	
Baufeld 1	796 m²	
davon Wasserfläche	365 m²	
Baufeld 2	42 m²	

6. UMWELTBERICHT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Die Gemeinde legt dazu für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um den naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Der Umweltbericht ist ein in sich geschlossener Rapport, der als Anlage zur Planbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Planung und anschließender Gestaltung des Plangebietes wird die Attraktivität der bisherigen Nutzung im Rahmen der Initiative „Straße der Sonnenblumen" deren Mitglied der Verein Kunst und Kultur e.V. ist erhöht, andere Nutzungen (Garten und Erholung) sind nicht betroffen.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

entfällt

7.3 Verkehr

Die Planung wird auf den Verkehr der Hauptstraße L34 keine bzw. nur geringe Auswirkungen haben.
Der ruhende Verkehr (Sicherung der Bereitstellung von Parkplätzen) ist durch Vereinbarungen mit der Gemeinde Neulewin geregelt, so dass es nicht zu Gefährdungen durch verkehrswidrig abgestellte Fahrzeuge kommt. Zuwegungen für Rettungskräfte einschl. Feuerwehr sowie Rettungs- / Evakuierungswege sind vorhanden.

7.4 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Versorgungsträger ist die E.ON e.dis AG.
Das Plangebiet wird über die in der Hauptstraße vorhandenen Leitungen erschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsträger zu treffen.

Fernmeldeanlagen

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Das Plangebiet wird über die in der Hauptstraße vorhandenen Leitungen an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsträger zu treffen.

Gasversorgung

Versorgungsträger ist die EWE AG. Das Plangebiet wird über die in der Hauptstraße vorhandene Gasleitung erschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsträger zu treffen.

Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächen- /Löschwasser

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt. Das Plangebiet wird über die in der Hauptstraße vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt. Zu Veranstaltungen werden Miettoiletten an der nördlichen Grenze des Plangebietes aufgestellt und das Abwasser durch den Vermieter entsorgt.

Oberflächenwasser

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 2 WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.
Benutzungen gemäß WHG sind u. a. die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser, die Absenkung des Grundwasserstandes, das Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer, das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen, das Aufstauen bzw. Absenken oberirdischer Gewässer. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist auf diesen zu versickern und nicht abzuleiten.
Entsprechende Erlaubnisse sind vom Vorhabenträger bei der Unteren Wasserbehörde des LK MOL einzuholen und deren Forderungen umzusetzen.

Löschwasser

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden erforderlich. Diese erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist vom Träger des Brandschutzes vorzuhalten. Bei der Entnahme des Löschwassers aus unabhängigen und abhängigen Löschwasserversorgungsanlagen darf die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und Objekteingang nicht mehr als 120 m betragen (§ 43 (1) BbgBO i. V. m. § 1 BSchG und DVGW-Arbeitsblatt W 405).
Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem zuständigen Träger öffentlicher Belange zu treffen.

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung wird über die für die Gemeinde Neulewin zuständige Entsorgungsfirma sichergestellt. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Entsorgungsträger zu treffen.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Umsetzung der Maßnahmen, wie Erschließung und Bebauung, ergaben sich insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser Beeinträchtigungen, welche mit der erforderlichen Versiegelung und der Ableitung des Niederschlagswassers verbunden sind. Die Beeinträchtigungen sind auf der Plangebietsfläche zu kompensieren.

Lärmimmissionen

Bei den ca. 6 x im Jahr durchgeführten Veranstaltungen mit bis zu 80 Besuchern, welche in der Regel samstags von 15.00 bis 18.00 Uhr stattfinden (angemeldet beim Amt Barnim-Oderbruch), handelt es sich zum Teil um musikalische Darbietungen, Lesungen etc., im Plangebiet immer <u>ohne</u> Tontechnik (Verstärker).
Die Abbildung 3 zeigt den Abstand von der temporären Bühne zu den benachbarten Wohngebäuden.

Abb. 3 Abstand temporäre Bühne zu Wohnbebauungen

Mit Ausnahme der beiden, dem Vorhabenträger gehörenden Wohngebäude (Abstand 80 m) beträgt der Abstand zu den nächsten Wohngebäuden mehr als 100 m.

Gemäß der Städtebaulichen Lärmfibel des Landes Brandenburg gelten für die Beurteilungspegel der von Freizeitanlagen verursachten Schallimmissionen die in Tabelle 1 aufgeführten Immissionsrichtwerte.

Nutzungen	Immissionsrichtwerte in dB(A) tags Werktage außerhalb der Ruhezeit	Werktage innerhalb der Ruhezeit u. Sonn- u. Feiertage	nachts
Industriegebiete	70	70	70
Gewerbegebiete	65	60	50
Kern-, Dorf- u. Mischgebiete	60	55	45

Tabelle 1 Immissionsrichtwerte nach der Freizeitlärmrichtlinie

Der Beurteilungspegel seltener Ereignisse (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, *letzteres trifft für die Vorhaben im Sondergebiet zu*) soll folgende Werte nicht überschreiten:

- tags außerhalb der Ruhezeit 75 dB(A)
- tags innerhalb der Ruhezeit 65 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

Geräuschspitzen sollen diesen Wert tags um nicht mehr als 20 dB und nachts nicht mehr als 10 dB überschreiten.
Die beabsichtigten Vorhaben im Sondergebiet und die nachgewiesenen Abstände werden nicht zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie führen.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grunderwerb und Umlegung, sind bei dieser Maßnahme nicht erforderlich. Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Bereich Neulewin ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt, welches in absehbarer Zeit zu anderen Flurstücksnummern führen wird. Aus dem Flurstück 393 wird 140 und 394 wird 139. Die Teile der Flurstücke 391 und 401 sind in den neuen Flurstücken aufgegangen. Die Besitzeinweisung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. 5 am 01.06.2010 erfolgt. In der Stellungnahme vom 16.05.2013 teilte das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung mit dass keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger getragen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag (§ 12, Abs. 1 BauGB) wurde abgeschlossen. Finanzielle Auswirkungen mit Ausnahme der Mitwirkung am Verfahren entstehen der Gemeinde Neulewin nicht.

8. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Am 27.04.2011 wurde von der Gemeindevertretung Neulewin der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01 „Kunst und Kultur im Garten" gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 07 vom 01.07.2011 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme
Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 06.07.2011 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 21.07.2011 mitgeteilt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 1, BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.09.11 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 21.10.11 äußerten sich 21 Träger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1, BauGB
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3, Abs. 1, BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 28.07.2011 in 16259 Neulewin, Neulewin 16, statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 15.07.2011 ortsüblich.

Überarbeitung des Vorentwurfs
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde überarbeitet.

Billigung / Auslegungsbeschluss
Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 03.05.2012 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3, Abs. 2 BauGB, und die Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 2 BauGB, gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand 04/2012 wurde vom 11.06.2012 bis zum 12.07.2012 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 06 vom 01.06.2012 bekannt gemacht. Bis zum 12.07.2012 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum aus gelegten Bebauungsplanentwurf bei der Amtsverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4, Abs. 2, BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4, Abs. 2, BauGB erfolgte gemäß § 4a, Abs. 2, BauGB, zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3, Abs. 2, BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.05.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand 04/2012 aufgefordert.
Bis zum 11.06.2012 gingen Behördenstellungnahmen bei der Amtsverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 25.10.2012 behandelt. In der

gleichen Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung von 10/2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Einreichung zur Genehmigung
Die Satzung einschließlich Verfahrensakte wurde am 12.12.2012 durch das Amt Barnim-Oderbruch zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde eingereicht.

Prüfvermerk und Zurückziehung des Antrages auf Genehmigung
Nach Zugang des Prüfvermerkes der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.01.2013 wurde nach der Anhörung am 14.02.2013 der Antrag auf Genehmigung mit Schreiben vom 19.02.2013 zurückgezogen.

Erarbeitung 2. Entwurf
Gemäß den Einwänden aus dem Prüfvermerk der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.01.2013 und dem Anhörungstermin vom 14.02.2013 wurde der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet.

Billigung
Der 2. Bebauungsplanentwurf wurde am 26.03.2013 von der Gemeindevertretung als Grundlage für die Behördenbeteiligung nach § 4a, Abs. 3 BauGB, gebilligt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4a, Abs. 3, BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4a, Abs. 3, BauGB erfolgte mit verkürzter Frist von 2 Wochen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.03.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Stand 03/2013 aufgefordert.
Es gingen 6 Behördenstellungnahmen bei der Amtsverwaltung ein.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung 06/2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss
Die Satzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die Satzung und ihre Begründung überarbeitet. Die Gemeindevertretung trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Barnim-Oderbruch Nr. ..... vom ..... in Kraft getreten.

9. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert am 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichenverordnung (PlanzV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.I S. 1509) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV)
vom 01. Dezember 2000 (GVBl.II/00, Nr. 24, S. 435), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. April 2006 (GVBl.I/06, Nr. 04, S. 46, 48)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 16], S.350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])