



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohngebiet I Bliedorf“  
Gemeinde Bliedorf

Begründung  
gemäß § 12 (1) BauGB

- Vorentwurf -

Stand 03/2022

Auftraggeber: AGRAR GmbH Bliesdorf  
Am alten Kanal 2  
16269 Bliesdorf

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>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	5
<b>2. AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	5
2.2 Bebauung und Nutzung.....	6
2.3 Erschließung .....	6
Verkehrsanbindung.....	6
Ruhender Verkehr .....	6
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen .....	6
2.5 Ver- und Entsorgung .....	6
Energieversorgung.....	6
Fernmeldeanlagen.....	6
Gasversorgung .....	6
Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser .....	6
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
<b>3. PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	8
Gemeinsame Landesplanungsabteilung.....	8
Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree .....	9
3.3 Flächennutzungsplanung.....	9
3.4 Landschaftsplanung .....	9
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde.....	9
3.6 Fachplanungen .....	9
<b>4. PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>9</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
<b>5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>9</b>
5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....	9
5.1.1 Art der Nutzung .....	9
5.1.2 Maß der Nutzung .....	10
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
5.3 Gemeinbedarfsflächen .....	11
5.4 Grünflächen, Flächen für die Kleintierhaltung .....	11
5.5 Pflanzbindungen .....	11
5.6 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
5.7 Gestaltungsregelungen .....	11
5.8 Kennzeichnungen .....	12
5.9 Nachrichtliche Übernahmen .....	12

<b>Bodendenkmal</b> .....	<b>12</b>
<b>Einzeldenkmal</b> .....	<b>12</b>
<b>Trinkwasserschutzzone</b> .....	<b>12</b>
<b>5.10 Hinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>Grenzpunkte/Grenzmarkierungen</b> .....	<b>12</b>
<b>Kampfmittelbelastung</b> .....	<b>12</b>
<b>Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>5.11 Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>6. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>
<b>7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
<b>7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen</b> .....	<b>13</b>
<b>7.3 Verkehr</b> .....	<b>13</b>
<b>7.4 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>Energieversorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>Fernmeldeanlagen</b> .....	<b>13</b>
<b>Gasversorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser</b> .....	<b>13</b>
<b>Abfallwirtschaft</b> .....	<b>14</b>
<b>7.5 Natur, Landschaft, Umwelt</b> .....	<b>14</b>
<b>7.6 Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>14</b>
<b>7.7 Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>15</b>
<b>7.8 Planungsalternativen</b> .....	<b>15</b>
<b>8. VERFAHREN</b> .....	<b>15</b>
<b>9. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>16</b>

# 1. EINFÜHRUNG

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Bliesdorf (Landkreis Märkisch-Oderland, Land Brandenburg), Flur 4. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 72 und besitzt eine Flächengröße von 9.760 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich durch das Flurstück 143, Flur 004, Ackerfläche
- östlich durch das Flurstück 71, Flur 004, Wohnbebauung
- südlich durch das Flurstück 201, Flur 004, kommunale Straße
- westlich durch das Flurstück 95, Flur 004, Ackerfläche

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist der Wunsch der Gemeinde, im Rahmen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Bebauung, die sich an die vorhandene anschließt und die Ortsbebauung im Westen abschließt bzw. arrondiert, planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Auch die Erschließung der neuen Wohnbaufläche ist zu regeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde Bliesdorf 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 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 „Wohngebiet I - Bliesdorf“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung (Beschluss-Nr. GV Blies/20210823/Ö14) am 23.08.2021 eingeleitet. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bliesdorf liegt vor.

# 2. AUSGANGSSITUATION

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Bliesdorf, der Gemeinde Bliesdorf. Im Norden grenzt das Plangebiet an Ackerflächen, im Osten an Wohnbauflächen, im Süden an eine kommunale Straße mit unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße B 167 und im Westen ebenfalls 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**

Das Flurstück 72 ist unbebautes Ackerland, welches derzeit als Pferdekoppel genutzt wird. Es wird 2-mal jährlich gemäht. Die Ackerzahl wurde vom vormaligen Besitzer der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit 15 angegeben.

## **2.3 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die kommunale Straße mit Anbindung an die Bundesstraße B 167 einschließlich der darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

## **Verkehrsanbindung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene kommunale Straße zur Bundesstraße B 167 bzw. in Richtung Thöringswerder zur Landesstraße L 33. Eine innere Erschließung besteht derzeit nicht.

## **Ruhender Verkehr**

Flächen für ruhenden Verkehr bestehen derzeit im Plangebiet nicht.

## **2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Gemeinbedarfseinrichtungen bestehen nicht.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Die bedarfsdeckende Stromversorgung der Gemeinde erfolgt durch das regionale Energieversorgungsunternehmen, die E.DIS Netz GmbH.

Die Erschließung der künftigen Bauflächen ist noch nicht erfolgt. Der Netzbetreiber wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

### **Fernmeldeanlagen**

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG. Die Erschließung der künftigen Bauflächen ist noch nicht erfolgt. Der Netzbetreiber wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

### **Gasversorgung**

Versorgungsträger ist die EWE Netz GmbH. Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist noch nicht erfolgt. Der Netzbetreiber wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

## **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser**

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt. Die Erschließung der künftigen Bauflächen ist noch nicht erfolgt. Der Netzbetreiber wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der

Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt. Der Netzbetreiber wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

#### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Plangebiet.

#### Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung für die angrenzende Wohnbebauung Bliesdorfer Straße gilt als gesichert.

Der für die Löschwasserbereitstellung verantwortliche Träger des Brandschutzes wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gemäß § 4, Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

### **Abfallwirtschaft**

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

Nach § 5 der Satzung über die Abfallentsorgung des LK Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung 2021) vom 09.12.2020 besteht in der derzeit geltenden Fassung ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall ist dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger des Landkreises MOL anzudienen.

### **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 (BbgNatSchAG) behandelt.

Das Plangebiet befindet sich nach Schutzgebietsinformation des Landes Brandenburg nicht in einem Schutzgebiet.

### **Topographie/Böden/Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

#### **Topographie**

Die Flächen des Plangebietes sind relativ eben und liegen bei etwa 9,80 m ü NHN.

## **Böden**

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) weist für den Standort überwiegend podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden und verbreitet podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatilen Sand; gering verbreitet reliktsch vergleyte Braunerden und Reliktgley-Braunerden aus Sand aus. Die geologische Übersichtskarte 1:25.000 weist für den Standort Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig aus. Der Baugrund wird im Bereich der beabsichtigten Bebauung als ausreichend tragfähig eingeschätzt.

## **Oberflächengewässer/Grundwasserhaushalt**

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

## **Versickerungsfähigkeit in den Untergrund/Regenwasserbeseitigung**

Im Bereich Bodengeologie Brandenburg - Ableitungen zur Physik wird für den Standort in Bezug auf die Wasserdurchlässigkeit wassergesättigter Böden (1 m) extrem hoch (> 300 cm/d) ausgewiesen.

Bezüglich der Flächenbefestigungen und –versiegelungen sowie bei der Regenwasserentsorgung wird auf die Forderungen des § 54 (3) und (4) Brandenburgischen 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 versickerungsfähig eingeschätzt.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche befindet sich im Eigentum der AGRAR GmbH Bliesdorf.

# **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 nach (§ 35 (1) BauGB).
- Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.
- Die ausreichende Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

Die Gemeinsame Landesplanung wurde am 19.11.2021 um landesplanerische Stellungnahme gebeten. Es wurde mit Schreiben vom 16.12.2021 festgestellt, dass dem eingereichten Planentwurf (VBP „Wohngebiet 1 - Bliesdorf“) derzeit keine rechtsverbindlichen Ziele der Raumordnung mehr entgegenstehen.



### **Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree**

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde ebenfalls um Stellungnahme gebeten. Es wurde mit Schreiben vom 07.09.2021 mitgeteilt, dass sich das Vorhaben in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befindet.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Es liegt eine Landschaftsplanung als integrierter Bestandteil zu einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vor.

### **3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde**

Für den Ortsteil Bliesdorf der Gemeinde Bliesdorf liegt eine rechtskräftige Satzung über die Klarstellung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 (4), Satz 1, Nr. 1 und 3 BauGB vor.

### **3.6 Fachplanungen**

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung ist keine, das Plangebiet betreffende Fachplanung bekannt.

## **4. PLANUNGSKONZEPT**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

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 Bauplanungsrechts für das Plangebiet.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Entwicklung aus dem FNP ist nicht möglich, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, welche im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Bliesdorf für die diesbezügliche 13. Änderung des FNP (Beschluss-Nr. GV Blies/20210823/Ö13) wurde am 23.08.2021 gefasst.

## **5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)**

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **5.1.1 Art der Nutzung**

Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

#### Begründung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Größe des Plangebietes lässt die Ansiedlung der ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nicht zu.

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Festsetzung

- Grundflächenzahl: 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse: II (G)  
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung (G) ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.  
Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 50 Grad begrenzt sind.

#### Begründung:

Unter Beachtung der BauNVO mit ihrer Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. (3) festzusetzen:

- stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

In Bezug auf die Grundflächenzahl wurde die Obergrenze im Sinne § 17 der BauNVO festgesetzt, da bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind, im Sinne § 19 BauNVO.

Ein nicht beabsichtigtes Aufragen der Hauptgebäude soll durch die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse durch örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 BbgBO vermieden werden.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird folgendes festgelegt:

- Die mit Hauptgebäuden überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Baugrenze umgrenzt.
- Die Hauptgebäude sind innerhalb der Baufelder in offener Bauweise als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie z. B. für Veranden, Terrassen, Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Freitreppen und architektonische Gliederungen, vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,5 m ist in den Bauflächen ausnahmsweise zulässig.
- Einfriedungen sind auf der Plangebietsgrenze zulässig.

Begründung:

Eine Baulinie festzulegen, ist städtebaulich nicht erforderlich und nicht gewünscht.

### **5.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Asphalt bzw. Pflaster) hergerichtet. Die Straßenbreite wird mindestens 4,10 m betragen (Begegnungsfall Pkw – Pkw bei verminderter Geschwindigkeit nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06). Als typische Entwurfsituation nach der RAS 06 wird die Wohnstraße (ES V) mit der Belastungsklasse Bk1,0 angenommen. Öffentlicher Personennahverkehr wird die Straße nicht befahren. Am Verkehrsflächenende wird eine Wendemöglichkeit, bemessen auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug errichtet.

### **5.3 Gemeinbedarfsflächen**

Im Plangebiet werden keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

### **5.4 Grünflächen**

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

### **5.5 Pflanzbindungen**

Pflanzbindungen werden im Umweltbericht näher erörtert.

### **5.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben. Es ist vorgesehen:

Je 50 m<sup>2</sup> Versiegelung / je 100 m<sup>2</sup> Teilversiegelung / je 200 m<sup>2</sup> dauerhafte Abgrabung bzw. Überschüttung sind zu pflanzen:

- 1 heimischer Laubbaum (Arten siehe Pflanzenliste, Hochstamm StU 12-14 cm mit Ballen) oder
- 2 Obstbäume (Halbstamm oder Hochstamm) oder
- 30 heimische Sträucher (gemäß Pflanzenliste).

### **5.7 Gestaltungsregelungen**

#### 5.7.1 Dachgestaltung

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Satteldach SD, Walmdach WD und Krüppelwalmdach KWD mit einer Dachneigung von 25 ° bis maximal 50 °,

- Für Garagen und Nebengebäude können auch andere Dachformen zugelassen werden.

#### 5.7.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 1,6 m zulässig.

#### Begründung:

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist beschränkt auf die Dachform sowie deren zulässige Dachneigung, in Anlehnung an die für den Ortsteil Bliesdorf typischen Gestaltungen.

Hierbei bildet das öffentliche Interesse zur Wahrung des typischen Ortsbildes und die Nähe zum Landschaftsraum die Begründung dieser gestalterischen Festsetzungen. Einfriedungen sind zur Sicherung der Anpflanzungen und der Nutzgartenflächen erforderlich.

### **5.8 Kennzeichnungen**

Kennzeichnungen, insbesondere kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale, sind nicht bekannt.

### **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Bodendenkmal**

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Bodendenkmal.

#### **Einzeldenkmal**

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich kein Einzeldenkmal.

#### **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.

#### **Altlasten u. Altlastenverdachtsflächen**

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

### **5.11 Flächenbilanz**

Flächengröße des Bebauungsplans	9.760 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche	1.218 m <sup>2</sup>
Fläche WA	8.542 m <sup>2</sup>
davon bebaubar gemäß GRZ (0,4)	3.417 m <sup>2</sup>

## **6. UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht ist in der Anlage beigefügt.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Planung ist die Nutzung als Pferdekoppel nicht mehr möglich, andere Nutzungen sind nicht betroffen.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

entfällt

### **7.3 Verkehr**

Die Planung wird auf den Verkehr der Bliesdorfer Straße keine bzw. nur geringe Auswirkungen haben. Die Sichtverhältnisse sind gut.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

#### **Energieversorgung**

Versorgungsträger ist die E.DIS Netz GmbH.

Das Plangebiet wird über die in der Bliesdorfer Straße vorhandenen Leitungen erschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Versorgungsträger zu treffen.

#### **Fernmeldeanlagen**

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom AG.

Das Plangebiet wird über die in der Bliesdorfer Straße vorhandenen Leitungen an die Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Versorgungsträger zu treffen.

#### **Gasversorgung**

Versorgungsträger ist die EWE AG. Das Plangebiet wird über die in der Bliesdorfer Straße vorhandene Gasleitung erschlossen. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Versorgungsträger zu treffen.

#### **Wasserversorgung/Abwasserentsorgung/Oberflächenwasser**

##### Wasserversorgung

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

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch den Trink- und Abwasserverband Oderbruch-Barnim (TAVOB) sichergestellt.

Das Plangebiet wird über die in der Bliesdorfer Straße vorhandene Abwasserleitung erschlossen.

### 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 einzuholen und deren Forderungen umzusetzen.

### Löschwasser

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/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 Objektingang nicht mehr als 120 m betragen (§ 43 (1) BbgBO i. V. m. § 1 BSchG und DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange zu treffen.

### **Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung wird über die für die Gemeinde Bliesdorf zuständige Entsorgungsfirma sichergestellt.

### **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.

### **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen, wie Grunderwerb und Umlegung, sind bei dieser Maßnahme nicht erforderlich.

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens werden vom Vorhabenträger getragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) wird abgeschlossen. Finanzielle Auswirkungen mit Ausnahme der Mitwirkung am Verfahren entstehen der Gemeinde Bliesdorf nicht.

## **7.8 Planungsalternativen**

Die Gemeinde verfügt nicht über anderweitige, geeignete Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland und ist daher auf Initiativen von Flächeneigentümern angewiesen. Eine Planungsalternative besteht somit nicht.

# **8. VERFAHREN**

## **Aufstellungsbeschluss**

Am 23.08.2021 wurde von der Gemeindevertretung Bliesdorf der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohngebiet I - Bliesdorf“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10 vom 01.10.2021 bekannt gemacht.

## **Landesplanerische Stellungnahme**

Die Planungsabsicht wurde mit Schreiben vom 19.11.2021 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 16.12.2021 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 ..... 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.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet I - Bliesdorf“ mit Stand 03/2022 sowie textliche Erläuterungen sowie der Umweltbericht dazu lagen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Amtsverwaltung öffentlich zur Stellungnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am ..... im Amtsblatt Nr. ... vom ..... des Amtes Barnim-Oderbruch und durch Aushänge.

## **Billigung des Entwurfes / Auslegungsbeschluss**

Der Bebauungsplan „Wohngebiet I - Bliesdorf“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde am ..... 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 ..... Bebauungsplans „Wohngebiet I - Bliesdorf“ mit Stand ../2022 wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. .... vom ..... sowie Aushänge bekannt gemacht.

### **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 ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet I - Bliesdorf“ mit Stand ..... aufgefordert.

### **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 ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan „Wohngebiet I - Bliesdorf“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohngebiet I - Bliesdorf“ wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. .... vom ..... und Aushänge in Kraft getreten.

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

**Hauptsatzung der Gemeinde Bliesdorf** in der aktuellen Fassung

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)