

Gemeinde Groß Kreutz

Bebauungsplan

"Potsdamer
Landstraße 7"
OT Jeserig

Begründung



Impressum

Begründung zum Bebauungsplan "Potsdamer Landstraße 7" OT Jeserig

Stand: Februar 2025

VORENTWURF

Aufgestellt

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49 b
14550 Groß Kreutz (Havel)

www.gross-kreutz.de

Bearbeitung:



Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe
fon 033872 / 70 854

mobil 0151 / 2112 888 0

e-mail rossmann@wassersuppe.de

www.wassersuppe.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlage	- 5 -
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	- 5 -
1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren	- 5 -
1.3 Räumliche Lage	- 6 -
1.4 Planunterlage	- 7 -
2 Planungsrelevante Vorgaben	- 8 -
2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	- 8 -
2.2 Regionalplanung	- 8 -
2.3 Ziele der Kommunalen Planungen	- 9 -
2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben	- 10 -
3 Ausgangssituation	- 12 -
3.1 Geltungsbereich	- 12 -
3.2 Bebauung und Nutzung	- 12 -
3.3 Verkehrliche Erschließung	- 13 -
3.4 Ver- und Entsorgung	- 13 -
3.5 Altlasten	- 14 -
3.6 Kampfmittel	- 14 -
4 Erläuterung des Planungskonzeptes	- 15 -
4.1 Art der baulichen Nutzung	- 15 -
4.2 Maß der baulichen Nutzung	- 16 -
4.2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche	- 16 -
4.2.2 Gebäudehöhe, Vollgeschosse	- 16 -
4.3 Bauweise und Baugrenzen	- 16 -
4.4 Gestalterische Festsetzungen	- 16 -
5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	- 17 -
6 Grünflächen	- 17 -
7 Verkehrliche Erschließung	- 17 -
8 Immissionsschutz	- 18 -
9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete u. Überschwemmungsgebiete	- 19 -
10 Denkmalschutz	- 20 -
11 Belange der Land- und Forstwirtschaft	- 21 -
12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	- 21 -
13 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	- 22 -
13.1 Rechtliche Grundlagen	- 22 -

13.2	Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten	- 23 -
13.3	Kontrollen und Untersuchungen	- 23 -
13.4	Relevanzprüfung Anhang IV-Arten	- 24 -
14	Umweltbericht	- 25 -
15	Rechtsgrundlagen, Quellen	- 26 -

1 Grundlage

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ein privater Investor beabsichtigt eine größere Baulücke innerhalb des Siedlungskörpers für die Entwicklung von Wohnbebauung und ggf. beigeordneter verträglicher Gewerbenutzung zu ertüchtigen.

Mit der Entwicklung der Fläche kann eine erschlossene und bereits vorgeprägte Fläche als Standort genutzt werden. Im Hinblick auf die gesamte Flächenentwicklung für die Gemeinde wurde die Entwicklung am Standort bereits mit der Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan gewürdigt. Die grundsätzliche Abwägung der allgemeinen Belange zur Entwicklung des Standortes hat auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bereits stattgefunden, die Gemeinde hat hier eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Lage am Rand des bebauten Siedlungskörpers ist die Erlangung eines Baurechtes nur über einen Bebauungsplan möglich.

Die Gemeindevertretung hat deshalb die Aufstellung des B-Planes "Potsdamer Landstraße 7" beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Bebauungsplan trifft rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist die verbindliche Stufe der von den Kommunen in eigener Verantwortung erstellten Bauleitplanung. Sie soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Aufgabe ist damit nicht nur die Planung und Ordnung der baulichen Entwicklung. Es ist die Gesamtheit der auf den jeweiligen Raum bezogenen Nutzungsansprüche zu erfassen und ein am Ziel geordneter räumlicher Entwicklung orientierten Ausgleich zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuch, sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) aufgestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird das Planverfahren als so genanntes zweistufiges Normalverfahren durchgeführt.

Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) wird beachtet.

Mit der Bebauung von bereits medien- und verkehrstechnisch teilweise erschlossenen Bereichen am Rand des Siedlungskörpers kann auf die Inanspruchnahme von bisher völlig unerschlossenen Flächen und der damit verbundenen Anlage von zusätzlichen Verkehrsflächen und Mediensträngen verzichtet werden.

1.3 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Groß Kreutz. Das Plangebiet gehört zum Siedlungsteil Jeserig und befindet sich direkt nördlich an der Potsdamer Landstraße (B1).

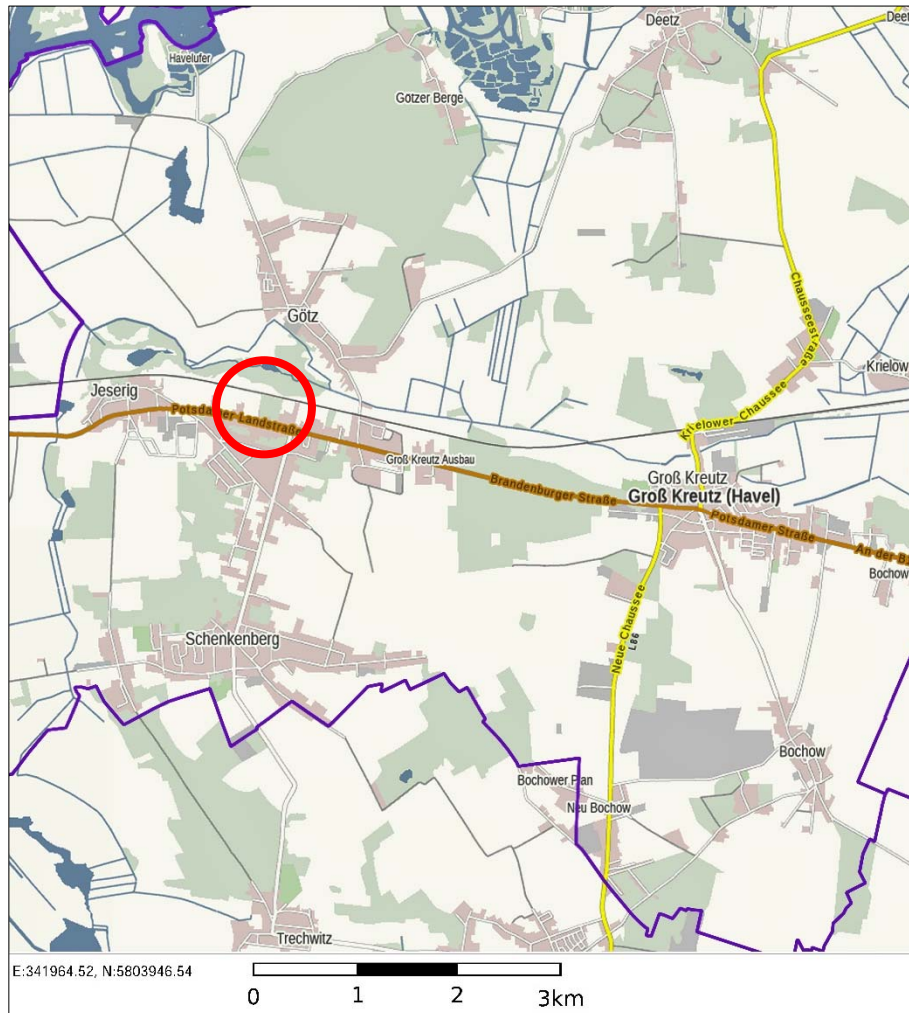


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Gemeindegebiet; Grundlage Brandenburgviewer 02/2025

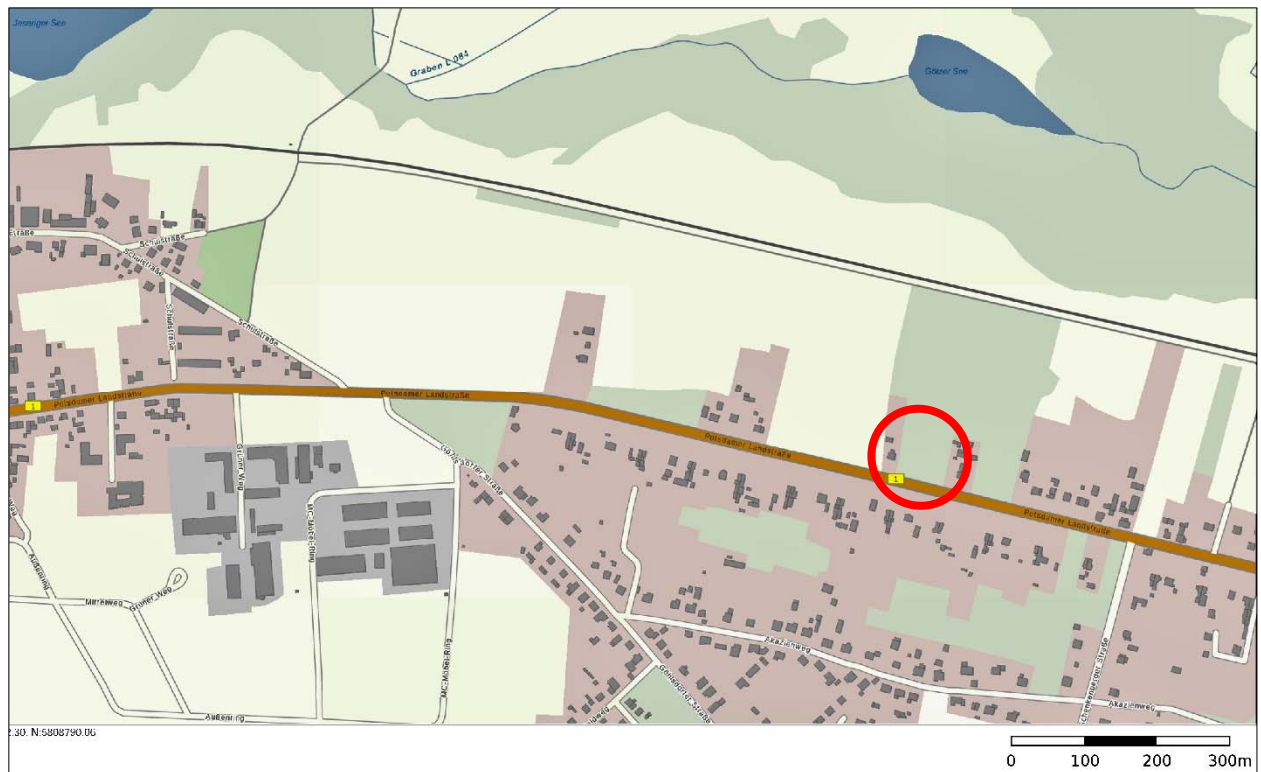


Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Ortslage Jeserig; Grundlage Brandenburgviewer 02/2025

1.4 Planunterlage

Die Grundlage für den Bebauungsplan bildet die Datengrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters. Weiterhin werden topografische Karten und Luftbilder als Plangrundlage verwendet.

Ein amtlicher Lageplan wird als Grundlage vom öffentlich bestellten Vermesser im weiteren Planverfahren erstellt.

2 Planungsrelevante Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung zu. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

Die Gemeinde fragt bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung an.

2.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen

Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Das Plangebiet überschneidet sich mit einem im o.g. Regionalplanentwurf festgelegten Vorbehaltsgebiet Siedlung.

2.3 Ziele der Kommunalen Planungen

Für die Gemeinde Groß Kreutz liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt bereits die beabsichtigte bauliche Entwicklung im Geltungsbereich. Es ist hier entlang der Potsdamer Landstraße ein Mischgebiet dargestellt.

Damit ist gewährleistet, dass die Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan möglich wird.

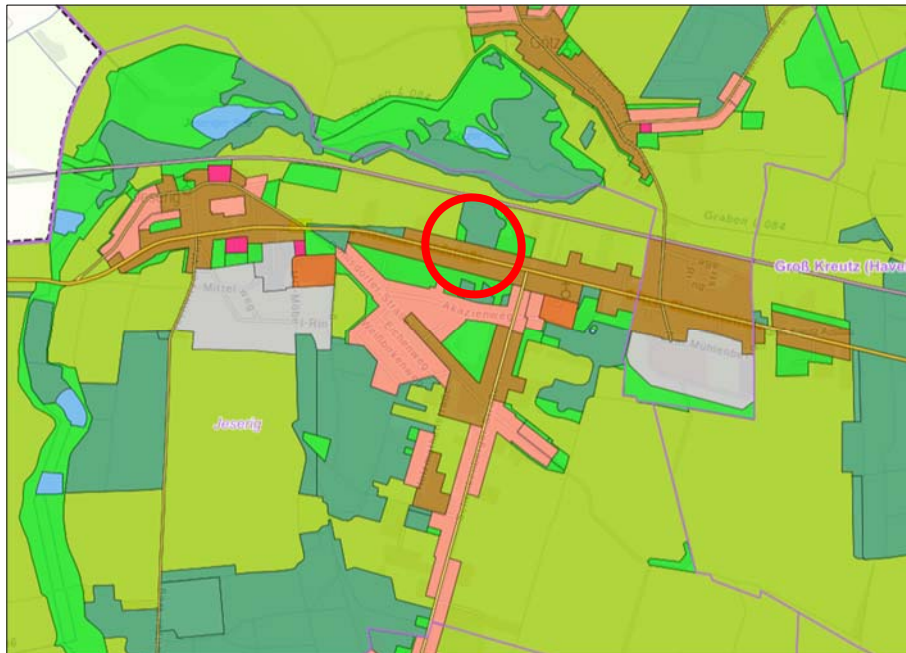


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplanung mit Kennzeichnung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportal Groß Kreutz 02/2025 (ohne Maßstab)

Für den Ortsteil Jeserig existiert eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich gehört weder zum klargestellten Innenbereich noch zu einem Ergänzungsbereich.

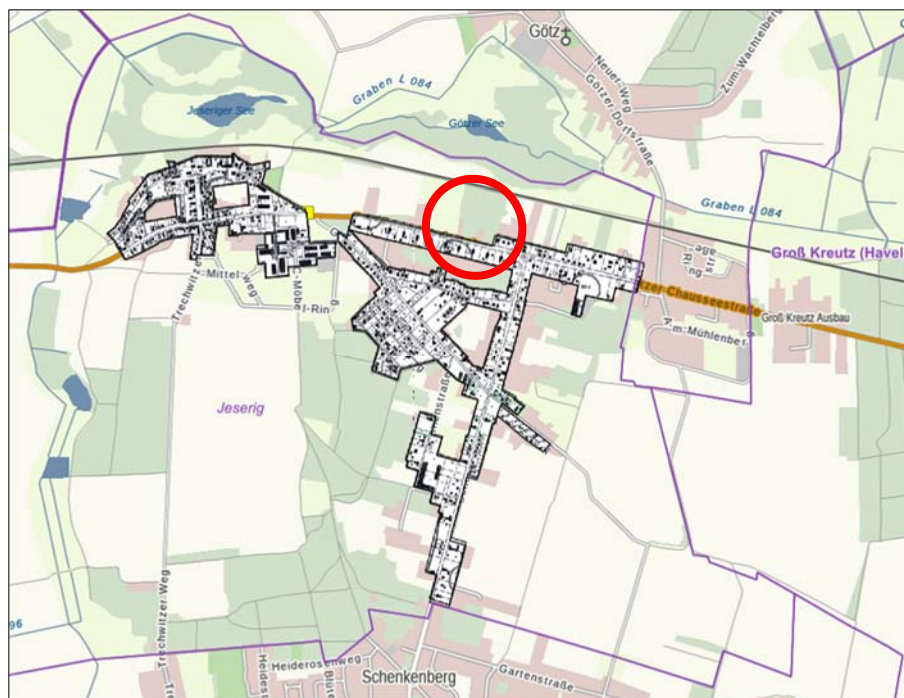


Abbildung 4: Ausschnitt Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Kennzeichnung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportal Groß Kreutz 02/2025 (ohne Maßstab)

Berücksichtigung der Landschaftsplanung

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam Mittelmark und im Landschaftsplan der Gemeinde werden bezogen auf das sehr kleine Plangebiet und die entsprechenden Maßstabsebenen keine besonderen zu beachtenden Festsetzungen getroffen.

2.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete und Naturparke

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Naturparks und Landschaftsschutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten. Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet, sondern getrennt durch die Bahnlinie nördlich des Geltungsbereiches.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich umfangreicher Baum- und Gehölzbestand.

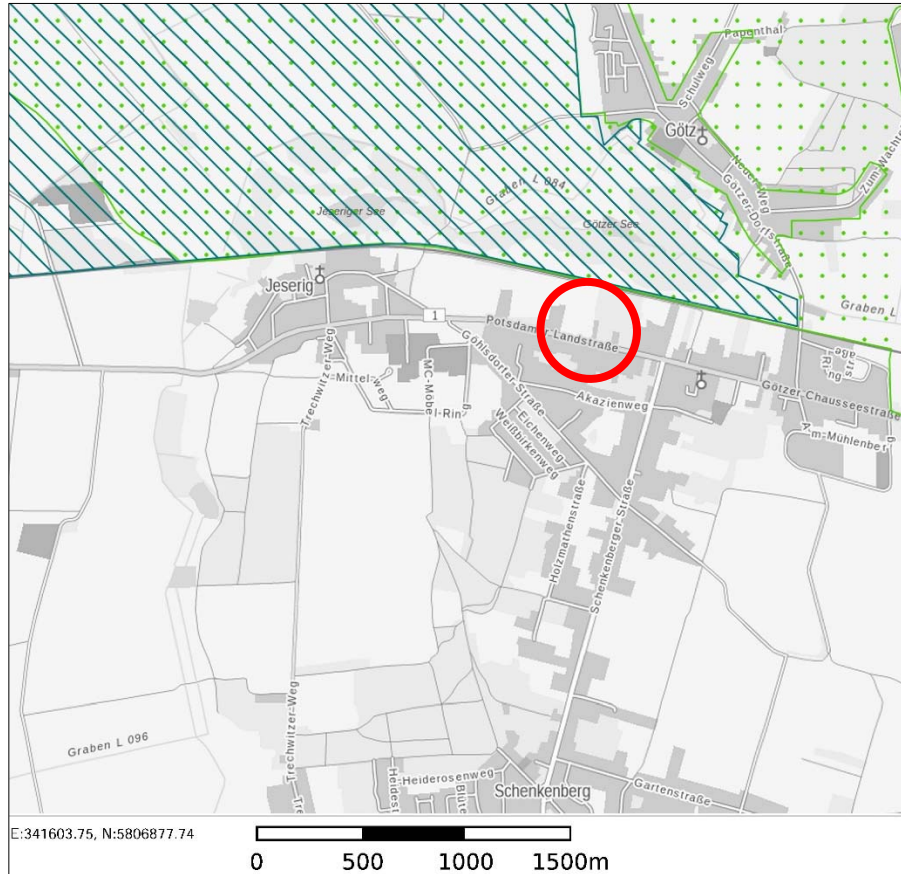


Abbildung 5: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes im OT Jeserig; Grundlage Geoportal Brandenburg 02/2025

3 Ausgangssituation

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks 58 in der Flur 2, Gemarkung Jeserig.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich innerhalb der nachfolgenden Planskizze auf Basis eines Luftbildes mit Darstellung des Liegenschaftskatasters.

Der Geltungsbereich umfasst in der Vorentwurfsfassung eine Gesamtfläche von ca 1,1 ha.



Abbildung 6: Geltungsbereich B-Plan "Geschäftshaus Potsdamer Landstraße" (rote Linie) (Grundlage Luftbild Brandenburgviewer 02/2025)

3.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst bestehenden Bebauung, Gärten und Gehölzflächen und den Straßenraum an der Potsdamer Landstraße, Bundesstraße 1.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Potsdamer Landstraße (B 1) innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die grundsätzliche verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist damit vollständig gesichert.

Die Zufahrt wird im Rahmen der Objektplanung konkretisiert und die Art der Anbindung ausgearbeitet. Im B-Plan wird lediglich die Lage der zukünftigen Zufahrt und deren beabsichtigte Breite festgesetzt.

Die Anlage von Stellplätzen erfolgt quantitativ unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß Kreutz.¹

Bahnlinie nördlich des Geltungsbereiches

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Diese sind bei der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen bzw. zu dulden. Bei der Planung bzw. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entlang von Bahnanlagen ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Bereich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Für das B-Plangebiet besteht Anschluss- und Benutzungszwang entsprechend den Satzungen des Zweckverbandes. Eine Trinkwasserleitung ist bereits im Bereich der Potsdamer Landstraße vorhanden.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal befindet sich gegenüber dem Flurstück 58 in Flur 2 der Gemarkung Jeserig.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen ist an der Stelle des Verbandes der Grundstückseigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser sollte aus ökologischer Sicht am Standort, auf dem Grundstück, versickert werden.

Bereich Elektroversorgung

Elektroleitungen befinden sich bereits am Rande des Geltungsbereichs. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich.

Sonstiges

Die Dimensionierung der medientechnischen Anlagen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Objektplanung.

¹ Satzung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) über die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 22.03.2022

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist nach Auskunft der Medienträger grundsätzlich möglich.

3.5 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise bekannt, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster zum jetzigen Zeitpunkt nicht als Altlastverdachtsfläche registriert.

3.6 Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist 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, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4 Erläuterung des Planungskonzeptes

Die Flächen des Plangebietes sollen für die Wohnbebauung mit ggf. beigeordneter gewerblicher Nutzung zur Ergänzung der bebauten Ortslage entwickelt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes eignet sich die Fläche für die Errichtung von zwei bis vier Gebäuden.

Die Freiflächen des Baugrundstückes sollen gärtnerisch gestaltet werden.

Die gestalterischen Entwicklungen der baulichen Anlagen und der Freiflächen sollen orts- und landschaftstypisch erfolgen.

Nördlich des Baugebietes soll die aktuelle Begrünung vollständig erhalten bleiben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.

In den Mischgebieten muss eine Einschränkung der Nutzungen vorgenommen werden, da sich südlich und östlich des Geltungsbereiches schutzwürdige Wohnbebauung im Bestand befinden.

Gemäß § 6 BauNVO gilt grundsätzlich:

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,

7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7, und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden ebenfalls ausgeschlossen.

Modifizierungs- und Gliederungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO müssen immer städtebaulich begründet sein. Dabei zielt die Beschränkung einzelner (Arten von) Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO bzw. bestimmter Unterarten von

Nutzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO häufig auf die Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Die Erhaltung eines vorhandenen und die Entwicklung eines angestrebten Ortsbildes bestimmen im Fall des B-Planes die beschränkte Zulässigkeit einzelner Nutzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl, Grundfläche

Die Grundflächenzahl nach BauNVO gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Es wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl berücksichtigt insbesondere die Anforderungen zur Errichtung und Vorhaltung von Stellplätzen für PKW und sichert einen für die Ortslage typische aufgelockerte Bebauung.

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4.2.2 Gebäudehöhe, Vollgeschosse

Ein Kriterium ist die Höhenanpassung der zukünftigen Bebauung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes erfolgt die generelle Festsetzung für zukünftige Gebäude. Die Begrenzung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse ist für die Sicherung der ortsbildgerechten Einbindung der baulichen Anlagen in den Siedlungsraum erforderlich. Als Maßstab für die Festsetzung der Firsthöhe gilt die aktuelle Bestandshöhe der vorhandenen Gebäude in der direkteren Nachbarschaft. Es wird entsprechend der vorhandenen Topografie eine maximale Firsthöhe von 41,50 m üNN festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich an der Bestandshöhe der umgebenden Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Topografie und lässt den nötigen Gestaltungsspielraum. Es sind somit Firsthöhen von ca. 10,00 m möglich.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Basis der Bestandsvermessung. Im Wesentlichen orientiert sich die Festsetzung der Baugrenze am geometrischen Zuschnitt des Geltungsbereiches und berücksichtigt nur die erforderlichen Abstandsflächen.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 87 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB können Festsetzungen zur Gestaltung getroffen werden. Es wird klar formuliert, dass es sich um Festsetzungen handeln kann, die städtebaulich zu begründen sind.

Damit die im allgemeinen örtlichem Erscheinungsbild störende oder stark überprägenden Gestaltungen und Materialverwendungen vermieden werden, wurden Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften vorgenommen.

1. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.

2. Flache und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind als mindestens extensiv begrünte Fläche auszubilden. Eine Kombination oder ausschließliche Nutzung der Dachflächen mit Solarkollektoren bleibt zulässig.

3. Die Einfriedungen der Grundstücke an den straßenzugewandten Grundstücksgrenzen darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten. Mauern und vollständig geschlossene Zäune sind an diesen Grundstücksgrenzen unzulässig. Hecken bleiben zulässig.

4. Die Freiflächen in den nicht überbauten Flächen und Vorgärten sind als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten wird festgesetzt:

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für die Anlage von Zufahrten, Wegen oder Stellplätzen benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, dauerhaft begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

5 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen werden nicht festgesetzt. Diese Anlagen und Flächen sind innerhalb des Mischgebietes zulässig.

6 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb aller nicht bebauten Grundstücksflächen findet die ortsübliche gärtnerische Nutzung oder die Gestaltung von Freiflächen statt, Bebauungen und Flächenversiegelungen sind hier unter Berücksichtigung des § 8 BbgBO vorzunehmen:

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. zu begrünen oder zu bepflanzen. (§ 8 BbgBO).

7 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt durch die Anbindung an die Potsdamer Landstraße innerhalb des innerörtlichen Bereiches der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bundesstraße 1.

Die Zufahrt wird ortsüblich befestigt und im Rahmen der Objektplanung genauer definiert.

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen kann damit als gesichert angesehen werden.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist für die beabsichtigten Nutzungen grundsätzlich im Regelbetrieb mit keiner Überschreitung von geruchlichen Immissionswerten zu rechnen.

Vom Plangebiet können je nach tatsächlicher Nutzung Emissionen ausgehen, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Dementsprechend sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren nähere Angaben, ggf. auch eine Prognose erforderlich.

Direkt benachbart zum Geltungsbereich befindet sich die Potsdamer Landstraße im Abstand von ca. 15 m zum geplanten Baufeld.

Eine überschlägige Berechnung des Straßenverkehrslärms ergab eine Überschreitung der Orientierungswerte sowohl im Tag- als auch Nachtzeitraum für eine mögliche Wohnnutzung im Nachtzeitraum. Dementsprechend sind hier textliche Festsetzungen zum Schutz der Wohnruhe von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich. Diese Räume sind regelmäßig an der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite, also in Richtung Norden, auszurichten und anzuordnen. Zum Immissionsschutz wird festgesetzt.

4.1 Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 1 sind die Fenster schutzbedürftiger Räume entsprechend DIN 4109 (2018), an denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, an der zur Bundesstraße B 1 abgewandten Nordfassade der geplanten Bebauung anzuordnen..

4.2. Ist eine solche Grundrissorientierung nach Anstrich 4.1 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume), besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien/Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich offenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass ein Innenraumpegel von 40 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

4.3. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohnnutzungen im Geltungsbereich ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen.

Westlich benachbart zum Geltungsbereich soll zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb errichtet werden. Die Emissionssituation für den Betrieb wurden in einer Prognose untersucht.

Betriebe oder Anlagen mit zu berücksichtigenden Immissionsbelastungen hinsichtlich Lärm und Geruch in der Nähe des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

9 Wasserflächen, Trinkwasserschutzgebiete u. Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches und im Nahbereich befinden sich keine Wasserflächen.

Das Plangebiet befindet sich sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (2) WHG als auch außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG.

Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark zu beantragen. Benutzungen gemäß § 9 WHG sind:

- Einleiten von Abwasser und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer,
- Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, hierbei seien aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände insbesondere Grundwasserabsenkungen zur Freihaltung von Baugruben erwähnt.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser soll zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Im Geotechnischen Bericht Nr. IBR/057/23 Ingenieurbüro Rütz GmbH; Borkheide, den 22.03.2023 für das direkt benachbarte B-Plangebiet Sondergebiet großflächiger Einzelhandel „EDEKA-Einkaufszentrum Jeserig“ wurden die Bodenverhältnisse untersucht. Diese sind übertragbar auf den relativ benachbarten Geltungsbereich. Der Versickerungsnachweis wurde dargelegt.

Das Niederschlagswasser von den herzustellenden befestigten Flächen und der Bebauung soll der örtlichen Versickerung zugeführt werden. Eine zentrale Erfassung und kanalisierte Abführung sind hier nicht geplant.

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

10 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmalpflege

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich bekannte Bodendenkmale. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das registrierte Bodendenkmal 31184 und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 1 das bekannte Bodendenkmal 31181.

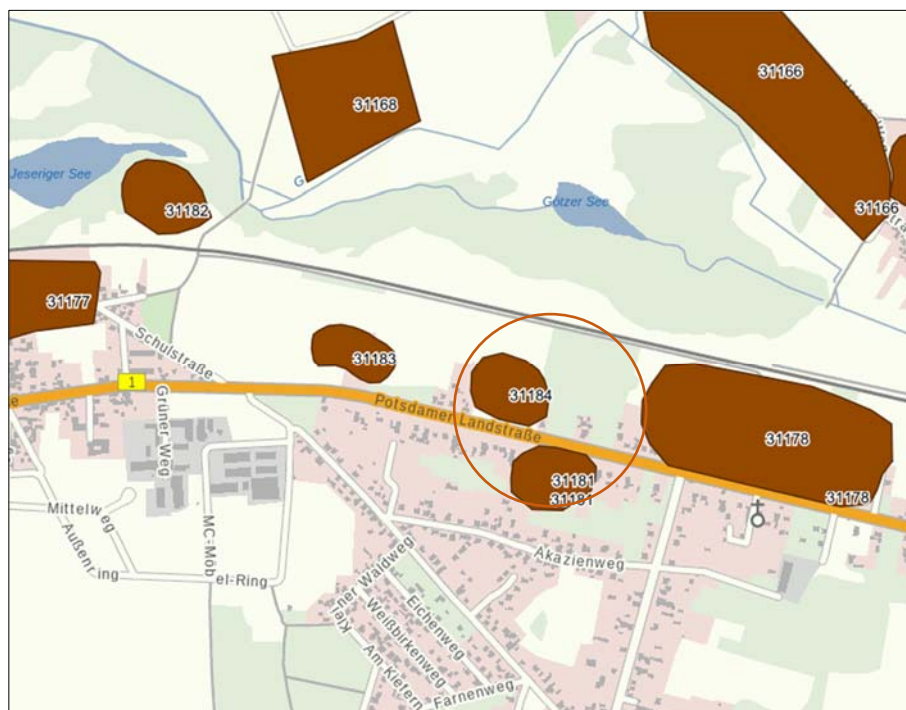


Abbildung 7: Bekannte Bodendenkmale in der Nähe des Geltungsbereich B-Plan "Potsdamer Landstraße 7" Jeserig der Gemeinde Groß Kreutz; (Grundlage Geoportal Brandenburg 02/2025 (ohne Maßstab))

Der Geltungsbereich berührt eventuell westlich das bekannte Bodendenkmal Nr. 31184 Siedlung des slawischen Mittelalters, welches nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist (Denkmalschutzgesetz -BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; Änderung vom 28. Juni 2023 GVBL Land Brandenburg Nr. 16 vom 30. Juni 2023).

Auflagen zum Schutz des Bodendenkmals

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG. Da im Plangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden sollen, die das Bodendenkmal verändern, müssen alle Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden. Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren

Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten und technischen Erschließungen entstehen, sind bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.

Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden.

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

11 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Im Plangebiet sind keine forstwirtschaftlichen Belange betroffen. Wald- und Forstflächen werden nicht in Anspruch genommen. Bei den mit Bäumen und Sträucher bestandenen Flächen handelt es sich um parkartige Gartenfläche in der Umgebung der bestehenden Bebauung. Die nördlich angrenzenden Flächen gehören zum Wald und sind als solcher auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese Waldflächen werden nicht überplant und bleiben erhalten.

Landwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen. Es findet keine Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Bauzwecke statt.

12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Verfahren wird gemäß des Standards der „HVE - Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (MLUL 2009) durchgeführt.

Die Eingriffsregelung wird im weiteren Planverfahren dargelegt.

12.1 Angaben für die Prüfung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Vogelschutzgebietes zu überprüfen. Hierzu müssen analog der Vorgaben der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und § 34 BNatSchG folgende Schritte vorgenommen werden:

- *Prüfung ob FFH-Gebiet und / oder Vogelschutzgebiet betroffen ist,*
- *Prüfung aller Lebensraumtypen am Vorhabenstandort gemäß Anhang I der FFH-RL (prioritäre Lebensraumtypen und Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse),*

- Prüfung ob Tierarten der Anhänge II und IV der FFH-RL am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Prüfung ob Vogelarten der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) am Vorhabenstandort Habitate haben,
- Bewertung aller für die Habitat- und Verbundfunktionen relevanten Standortfaktoren.

Es ist grundsätzlich unerheblich, ob das Vorhaben innerhalb eines Schutzgebietes wirkt oder von außen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nördlich des Geltungsbereiches grenzt an die Bahnlinie Magdeburg - Berlin, nördlich davon das SPA Mittlere Havelniederung und das LSG Brandenburger Osthavelniederung mit dem GLB Götzer See an.

Es findet durch das Planvorhaben effektiv kein Flächenverlust innerhalb eines FFH oder SPA Gebietes statt.

Weitere Beeinträchtigungen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen, Gerüchen oder Lärm in benachbarte Schutzgebiete finden nicht statt und können aufgrund des Vorhabentyps nicht abgeleitet werden. Insbesondere die vorhandene Bahnlinie stellt eine erhebliche technische Grenze und Barriere als lineare Infrastruktur dar.

13 Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

13.1 Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 79/409/EWG DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 FFH-Richtlinie fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei Bauvorhaben im Allgemeinen nicht zum Tragen kommt.

Das BNatSchG unterscheidet zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten.

Besonders geschützte Arten sind in § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um:

- Arten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) 338/97 (Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels)

- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Europäische Vogelarten: alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO))

Die streng geschützten Arten unterliegen einem strengeren Schutz nach § 44 BNatSchG und bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten (vgl. BNatSchG § 7 (2), Nr.14). Sie umfassen die:

- Arten des Anhangs A der EG-VO 338/97
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43/EWG (FFH-RICHTLINIE)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind (d.h. Arten der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO)

13.2 Eingrenzung prüfungsrelevanter Arten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG sind alle vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-RL einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Ziel dieser Prüfung ist es, die zu untersuchenden Arten auf das relevante Spektrum einzugrenzen. Nämlich die Arten, die

- im Untersuchungsraum (potenziell) vorkommen und
- vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können oder
- empfindlich darauf reagieren können (vgl. LANA 2009, 2006).

Die Relevanzprüfung erfolgt dabei in tabellarischer Form durch Eingrenzung (Abschichtung) der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Arten. Die Abschichtung basiert auf der Bestandserfassungen und Datengrundlagen.

Für darüber hinaus gehende Artengruppen erfolgt eine Potenzialabschätzung anhand des Vorhandenseins geeigneter Habitatstrukturen im Wirkraum des Vorhabens sowie der verfügbaren Daten von Fachbehörden.

13.3 Kontrollen und Untersuchungen

Nach allgemeiner Einschätzung und Kontrolle des Plangebietes wird für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.

Mit der Begehung und Flächenkontrolle in der Saison 2024 von März bis August wurden der gesamte geplante Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft. Die Flächen werden im März bis Juni 2025 erneut begangen.

13.4 Relevanzprüfung Anhang IV-Arten

In der nachfolgenden Tabelle wird die für die weiteren Betrachtungen relevante Artenkulisse der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Sie ist Gegenstand der weitergehenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen.

Tabelle 1: Relevanzprüfung für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (farblich hinterlegte Arten sind Gegenstand der weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtungen) sowie Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Flora			
Farn und Blütenpflanzen			
-	Diverse Lebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Amphibien			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Reptilien			
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	Das Plangebiet weist nur ein sehr geringes Potenzial in den Straßensaumstrukturen auf.	ja
Säugetiere			
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>) Biber (<i>Castor fiber</i>)	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Meliorationsgräben Biber können sowohl instehenden als auch in fließenden Gewässern leben	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Wolf (<i>Canis lupus</i>)	Prinzipiell Vorkommen im gesamten Bundesland möglich, meist aber nur als wandernde Einzelexemplare, Rudel überwiegend in ruhigen störungsarmen Wald- und Heidegebieten	Das Plangebiet befindet sich zwar innerhalb des Verbreitungsgebiets des Wolfs; im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine reproduzierenden Vorkommen zu erwarten	nein
Fledermäuse (<i>Microchiroptera</i>)	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Das Plangebiet weist ein Potenzial auf.	ja
Fische und Rundmäuler			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Mollusken			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Vorhabenbedingte Betroffenheit/vertiefende Betrachtung erforderlich?
Insekten			
Schmetterlinge	Meist auf spezielle Wirtspflanzen angewiesen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Käfer	Gewässer und Großbäume	Das Plangebiet weist kein Potenzial auf.	nein
Vögel			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	grundsätzliche Habitategnung insbesondere für Gehölzbewohner und Gebäudebrüter	Betrachtung der potenziellen Gehölz- und Gebäudebrüter

Auf der Grundlage der dargestellten Relevanzprüfung wird für folgende Arten bzw. Artgruppen die Prüfung des Vorliegens von Verbotstatbeständen nach § 44, Abs. 1, Nr. 1-3 durchgeführt.

- Reptilien (Reptilia)
- Fledermäuse (Microchiroptera)
- Brutvögel (Aves)

Die Ausführungen zum besonderen Artenschutz erfolgen im weiteren Planverfahren.

14 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c ist der Umweltbericht zur vorliegenden Planung als Teil der Begründung darzulegen.

Die Darlegung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Trägerbeteiligung.

15 Rechtsgrundlagen, Quellen

Für das Planverfahren wurden die folgenden Rechtsgrundlagen zum angegebenen Stand zugrunde gelegt:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14)

Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S.79)

Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2016 LABO-Projekt B 1.16: Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren - Erarbeitung von Checklisten zur Berücksichtigung bodenschutzfachlicher Belange; November 2017, redaktionell überarbeitet im August 2018, im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)

EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, (EG) Nr. 338/97)

EG-Richtlinie 92/43 Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) vom 21.05. 1992, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997 (ABl. EG Nr. L 305/42)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. BBl S. 215 ff.)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz- BbgLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I/03, S.9), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl.I/06, [Nr. 08], S.96, 99)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), geändert durch Art. 2 G v. 12.12.2007 (BGBl. I 2873)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018