

## **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vierseithof An der Dorfaue 03, OT Dolgenbrodt“

### Begründung zum Bebauungsplan „Vierseithof, An der Dorfaue 03, OT Dolgenbrodt“ in der Gemarkung Dolgenbrodt Flurstück 3 (2.987 m<sup>2</sup>) und Flurstück 5 (511 m<sup>2</sup>)

gem. § 9 (8) BauGB

Planstand 09.11.2016  
letzte Änderung 05.02.2021

Planungsträger : Gemeinde Heidesee  
OT Friedersdorf  
Lindenstraße 14b  
15754 Heidesee

Vorhabenträger : Gabriela Büschel  
Seitenweg 02  
09619 Voigtsdorf

Planung : Architekturbüro  
Dittrich & Kretzer  
Hainichener Straße 41  
09569 Oederan  
  
Tel. 037292 / 2940  
Fax 037292 / 294 29  
mail : ab-dittrich-kretzer@arcor.de

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungsanlass und Zielstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3 Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Verfahren und Verfahrensbegründung</b>	<b>6</b>
<b>3.2 Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>8</b>
<b>3.3 Flächennutzungsplan</b>	<b>9</b>
<b>3.4 Weitere rechtliche Bindungen</b>	<b>9</b>
3.4.1 Denkmalschutz	9
3.4.2 Gender Mainstreaming	9
<b>4 Örtliche Situation</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Bebauung und Nutzung</b>	<b>10</b>
<b>4.2 Erschließung</b>	<b>10</b>
4.2.1 Trinkwasser	10
4.2.2 Entwässerung	11
4.2.3 Energieversorgung	11
4.2.4 Telekommunikation	11
4.2.5 Abfallentsorgung	11
4.2.6 Brandschutz	11
<b>4.3 Stellplätze</b>	<b>14</b>
<b>5 Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>14</b>
<b>5.1 Städtebauliches Nutzungskonzept</b>	<b>14</b>
<b>5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>16</b>
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
<b>5.3 Umweltschutz / Artenschutz</b>	<b>18</b>
5.3.1 Umweltschützende Belange	18
5.3.1.1 Vegetation	19
5.3.1.2 Artenschutz	20
5.3.2 Sonstige Regelungen	21
<b>5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>22</b>
5.4.1 Dächer und Dachaufbauten	22
5.4.2 Fassaden	22
5.4.3 Werbeanlagen	22
<b>6 Planunterlage</b>	<b>22</b>
<b>7 Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>23</b>
<b>8 Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>9 Rechtsgrundlagen</b>	<b>24</b>

## 1 Planungsanlass und Zielstellung

Antragsteller – im Folgenden Vorhabenträger genannt - für das Vorhaben ist Gabriela Büschel, Seitenweg 02, 09619 Voigtsdorf. Der Vorhabenträger ist im Besitz der Grundstücke der Fl. – Nrn. 3 und 5 der Flur 3 der Gemarkung Dolgenbrodt.

Anlass ist das Planungsziel des Vorhabenträgers und der Gemeinde Heidese, die Umnutzung der bestehenden Wirtschaftsgebäude des geschlossenen Vierseithofes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Die Vorhabenträger beabsichtigen, die auf dem Grundstück vorhandene, denkmalgeschützte Bausubstanz für eine Wohn-, nicht störende Gewerbe- bzw. touristische Nutzung umzubauen und zu sanieren.

Mit der Begründung soll gleichzeitig das Planungsziel unterstrichen werden, dass die geplanten Ferienwohnungen zu den planerisch erwünschten fremdenverkehrsbezogenen Nutzungen gehören.

Die Umnutzung soll innerhalb des Bestandes der vorhandenen 100-jährigen Bebauung realisiert werden. Zusätzliche Bauflächen sollen nicht in Anspruch genommen werden.

Aufgrund seiner Lage an der Dahme , sowie der Nähe zur Stadt Berlin besitzt der Ort insgesamt eine hohe Bedeutung für Naherholung, Kurzeittourismus, sowie für das Wohnen. Still besinnlich oder sportlich aktiv kann man die Region zu allen Jahreszeiten erleben, beim Wandern, Rad fahren, hoch zu Ross oder auf dem Wasser. Der Dahme-Radweg quert, als Bestandteil eines überregionalen Radwegenetzes in Brandenburg, den Ort. Die Region Dahme-Seen südöstlich von Berlin ist ein traditionelles Urlaubs- und Ausflugsziel für Gäste aus nah und fern.

Die Hofanlage wurde im Jahr 2011 unter Denkmalschutz gestellt.

In der Begründung für die Aufnahme in die Denkmalschutzliste heißt es u.a.:

...“ In dem heute bereits stark reduzierten Bestand dieser über Jahrhunderte auch in der Region Königs-Wusterhausen bzw. Beeskow-Storkow verbreiteten Gehöftform stellt die in seltener Vollständigkeit überlieferte Hofanlage eine schützenswerte Besonderheit mit Seltenheitswert dar.... Das Gehöft trägt wesentlich zu dem über mehrere Jahrhunderte gewachsenen Erscheinungsbild des Dorfes bei. Aufgrund seiner exponierten Lage, seiner Größe und seines weitgehend erhaltenen historischen Charakters nimmt der Vierseithof eine Sonderstellung im Ortsbild ein...Das Gehöft gehört damit als das markanteste im Dorfensemble überhaupt zum unverzichtbaren Bestandteil der historisch gewachsenen Ortsstruktur von Dolgenbrodt. Die Hofanlage An der Dorfaue 3 hat somit städtebauliche Bedeutung.“

Im Zuge des Bauanzeigeverfahrens wird im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt. Sämtliche Maßnahmen der Baudurchführung sind ebenfalls erlaubnispflichtig.

Der Landkreis Dahme-Spreewald bewertet touristische Investitionen von Privatpersonen in die Reisegebiete des Landkreises als bedeutungsvoll. Die Defizite bestehen entlang der

Rad-, Wasser- und Wanderwege. Die geplante Baumaßnahme wird helfen diese Bedarfslücke an Unterkünften zu schließen. Die geplante Baumaßnahme trägt zur Steigerung der Attraktivität der Tourismusregion Dahme-Seen bei und erweitert das touristische Leistungsspektrum des Landkreises.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sowohl ein Beitrag zur weiteren städtebaulichen Aufwertung des historischen Ortskerns, zum Erhalt von Baudenkmalen als Zeitzeugen städtebaulicher Entwicklungen, zur Erweiterung des Tourismusangebotes als auch zur Wohnraumbereitstellung geleistet werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung (Umnutzung) in diesem bereits bebauten Bereich sicherzustellen, da weder ein verbindlicher Bauleitplan noch eine Innenbereichssatzung vorhanden ist. Die Gemeinde Heidesee verfügt bisher nicht über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der vorzeitige Bebauungsplan dient somit der planungsrechtlichen Beurteilung des geplanten Bauvorhabens.

Die Vorschrift des § 8 IV 1 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) setzt voraus, dass in dem Zeitpunkt, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird, ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht vorliegt, dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird. Das ist hier der Fall. (ausführliche Begründung dazu unter Punkt 3.1)

Die Vorhabenträger erklären sich bereit, zur Realisierung der Planung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB – als **Verfahren der Innenentwicklung** - zu erstellen.

Der vorliegende Bebauungsplan stimmt überein mit dem Beschluss zur sonstigen städtebaulichen Planung nach §1 Abs.6 Nr.11 BauGB, den die Gemeinde als Beschluss Nr.31/19 am 21.05. 2019 gefasst hat (Selbstbindungsbeschluss).

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Durchführungsvertrag. Dieser wird zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dolgenbrodt der Gemeinde Heidesee, Bundesland Brandenburg, südöstlich von Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald. Seit der Gebietsreform 2003 gehört Dolgenbrodt zur Gemeinde Heidesee. Dolgenbrodt liegt in einem vom Langen See, dem Dolgensee und der Dahme gebildeten Gewässerwinkel.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Potsdam beträgt ca. 49 km, zur Bundeshauptstadt Berlin ca. 39 km. Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Planung umfasst die Flurstücke 3, 5 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 134 (Straßenflurstück).

Das Plangebiet in der Gemarkung Dolgenbrodt, Flur 3 befindet sich im LSG-Dahme

Heideseen :

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“  
vom 11. Juni 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 19], S.454)

zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl.II/16 [Nr. 17])

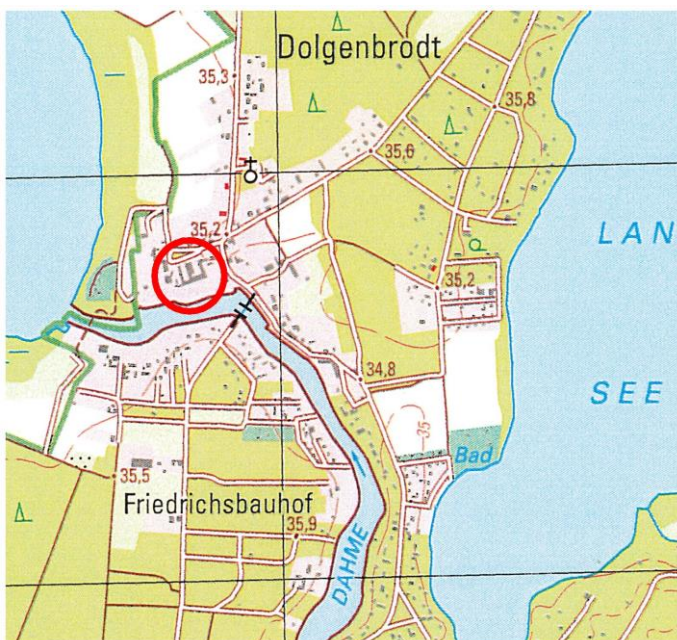
Das Plangebiet in der Gemarkung Dolgenbrodt, Flur 3 befindet sich auch im LSG-Teupitz-Köriser Seengebiet:

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“ (Beschluss des Rates des Bezirkes Potsdam Nr. 149-14/66 zur Erklärung von Landschaftsteilen des Bezirkes zum Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“ vom 20. Juli 1966, Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Potsdam, August 1966/2), zuletzt geändert mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“ vom 4. August 2003

Das Plangebiet liegt damit gleichzeitig auch im O-NO Bereich des Naturpark Dahme-Heideseen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes befindet sich innerhalb festgestellter Grenzen. Er grenzt

- im Norden an den Dorfanger mit dem Straßengrundstück „An der Dorfau“,
- im Osten an das ebenfalls als geschlossene Hofanlage erhaltene Wohngrundstück An der Dorfau 2, Flurst.- Nr. 2
- im Süden an das Flussgrundstück der Dahme-Wasserstraße, Flurst.-Nr. 105 sowie
- im Westen an das Wohngrundstück an der Dorfau 4, Flurst.-Nrn. 4, 6 und 7



Lage des Plangebietes im OT Dolgenbrodt

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 3.498 m<sup>2</sup>, welche sich im Bestand gemäß der Bestandsübersicht des Kataster und Vermessungsamtes (Liegenschaftsbuch) vom 5.9.2012 wie folgt aufgliedert:

Flurstück Nr. 3 :

Gesamtfläche 2987, aufgeteilt in

1.545 m<sup>2</sup> Gebäude und Freifläche/Wohnen ;

1.437 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche/Gartenland und

5 m<sup>2</sup> Wasserfläche /Fließgewässer

Flurstück Nr. 5:

Gesamtfläche 511 m<sup>2</sup> Gebäude und Freifläche/Wohnen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Ortsteils Dolgenbrodt. Die zu beplanenden Grundstücke beinhalten einen denkmalgeschützten Vierseithof, bestehend aus Wohnhaus, Großviehstall mit Altenteil, Stall und Durchfahrtsscheune.

Der Planbereich berührt ebenfalls ein Bodendenkmal i.S. v.§2 Abs.1,2 Nr.4 i.V.m.§3 Abs.1 BbgDSchG. (12233 der Denkmalliste des Landes Brandenburg „Mittelalterlich / frühneuzeitlicher Dorfkern Dolgenbrodt; Fundplatz 7). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§9 Abs.3 und4, 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig. (§9 Abs.1 BbgDSchG)

### **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Verfahren und Verfahrensbegründung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den denkmalgeschützten Vierseithof in Heidensee OT Dolgenbrodt, An der Dorfaue 3 zu einem Wohn- und Tourismuskomplex auszubauen.

Der Plan wird nach den Vorschriften des **§ 8 IV 1 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan)** als **Verfahren der Innenentwicklung** aufgestellt.

Die Vorschrift des § 8 IV 1 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) setzt voraus, dass in dem Zeitpunkt, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird, ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht vorliegt, dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird. Das ist hier der Fall.

Die Frage der Erforderlichkeit des vorzeitigen Bebauungsplans stellt sich, wenn ein Flächennutzungsplan noch fehlt, dahin, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die noch anstehenden baulichen Maßnahmen hier und jetzt einen Bebauungsplan erfordert,

obwohl es an einem wirksamen planerischen Grundkonzept für das ganze Gemeindegebiet noch fehlt. Diese Frage ist zu bejahen, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet als durch eine vorzeitige - verbindliche - Teilplanung gefährdet wird.

Der Gebäudebestand des Vierseithofes ist stark sanierungsbedürftig. Seit 1945 sind keine signifikanten Investitionen in den Gebäudebestand geflossen. Die Hofstelle ist zudem Denkmal auf Grund ihrer orts- und siedlungsgeschichtlichen, bau- und sozialgeschichtlichen, Kultur- und volkskundlichen sowie städtebaulichen Bedeutung. An der Erhaltung des Denkmals besteht daher ein öffentliches Interesse. Ein in 2013 vom Landkreis gefordertes Holzschutzgutachten belegt die Notwendigkeit ca. 20 % der Dachkonstruktion komplett zu erneuern um den weiteren Verfall zu stoppen. In 2014 gewährte der Landkreis Sanierungsbeihilfen zur Beseitigung akuter Schäden an Dächern des Hofes. Eine weitere Verschlechterung des Bauzustandes des ortsbildprägenden Hofes führt zwangsläufig auch zur Verschlechterung des Ortbildes insgesamt. Eine solche Entwicklung läuft der Absicht der Gemeinde nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwider.

Neben den dargelegten dringenden Gründen, die für einen vorzeitigen Bebauungsplan erforderlich sind, steht der vorzeitige Bebauungsplan auch den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Beachtlich hierfür wäre, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, **übergeordneten Darstellungen des (noch zu beschließenden) Flächennutzungsplans beeinträchtigt** werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. **Maßgeblich hierfür ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ behalten oder verloren hat.** (Fundstelle: BVerwG, Urteil vom 26. 2. 1999 - 4 CN 6/98 (Mannheim) = NVwZ 2000, 197)

Das ist nach dem bisherigen Kenntnisstand zum Entwurf des FNP der Gemeinde Heidesee nicht der Fall, da auf dem Hof mit seiner Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> keine Nutzungsänderungen geplant sind, die der Gesamtkonzeption des bestehenden FNP-Planentwurfs zuwider laufen.

Die Gemeinde kann nach § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Gemäß § 13 a BauGB kann für die Innenentwicklung von Flächen ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen zur **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB** sind erfüllt, wenn das Vorhaben der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches. Die unter Denkmalschutz stehende Hofanlage ist in ihrer Art ortsbildprägend und fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet aufgrund der geplanten Nutzung der Bestandsgebäude nicht statt.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird mit einer Geltungsbereichsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> eingehalten.

Diese Voraussetzungen sind mit dem vorliegenden Entwurf erfüllt. Der Bebauungsplan soll daher gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Information verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Neben der Eingriffsregelung und dem Artenschutz ist die Betroffenheit des „Naturpark Dahme-Heideseen“ und den (LSG) „Dahme-Heideseen“ und Teupitz-Köriser Seengebiet zu beachten und zu bewerten.

Die Änderung des ehemals landwirtschaftlichen Betriebshofes in einen Ferienhof mit gewerblicher Nutzung hat keine negativen Auswirkungen auf Umweltbelange.

Es können die Vorschriften des § 8 IV 1 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) und die verfahrensverkürzenden Vorschriften des § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden.

**Es wird von einer vorhabenkonkreten Festsetzung gem. §12 Abs.3 Satz2 BauGB Gebrauch gemacht.**

### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

Entsprechend den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, (LEP HR) vom 29. April 2019 sind für das Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich :

Z.5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Es sind in Siedlungsbereichen vorrangig die vorhandenen innerörtlichen Potentiale der Innenentwicklung zu aktivieren.

Mit der geplanten ausnahmslosen Nutzung der vorhandenen baulichen Gebäudestrukturen wird mit der Planung eine Übereinstimmung mit LEP- Planungsgrundsätzen festgestellt.

Das Plangebiet schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Eine Überschneidung mit dem Freiraumverbund (Ziel 6.2 LWP HR) ist nicht gegeben.



### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Heidensee vom 14.05.2013 kennzeichnet das Plangebiet im Ortskern des Ortsteiles Dolgenbrodt als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD).

Die im Bereich des B-Planes beabsichtigte Nutzung der Gebäude nach der Umnutzung als Wohnungen, Ferienwohnungen und Tagungseinrichtung, (siehe auch Punkt 6) entspricht nicht den charakteristischen Zulassungskriterien des §5 BauNVO für ein Dorfgebiet. Die Festsetzung eines Dorfgebietes kommt hier nicht in Frage, da eine Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht beabsichtigt und mit der heutigen Situation auch nicht vereinbar ist.

### **3.4 Weitere rechtliche Bindungen**

#### **3.4.1 Denkmalschutz**

Der zu beplanende Vierseithof An der Dorfaue 3 bestehend aus Wohnhaus, Großviehstall mit Altenteil, Stall und Durchfahrtsscheune ist seit dem 07.07.2011 unter Pkt. C) Denkmale übriger Gattungen in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

Die unter Denkmalschutz stehenden Einzelobjekte dürfen in ihrem Erscheinungsbild nicht durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Der Schutz umfasst die Substanz des Denkmals als Träger des Erscheinungsbildes. Der Plan enthält keine Festlegungen, die eine Veränderung des Denkmals in seiner Substanz ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung begründen. Sämtliche diesbezüglichen Genehmigungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor der Bauausführung einzuholen.

Für den Erhalt des Denkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Der Planbereich berührt ebenfalls ein Bodendenkmal i.S. v.§2 Abs.1,2 Nr.4 i.V.m.§3 Abs.1 BbgDSchG. (12233 der Denkmalliste des Landes Brandenburg „Mittelalterlich / frühneuzeitlicher Dorfkern Dolgenbrodt; Fundplatz 7). Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§9 Abs.3 und 4, 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig. (§9 Abs.1 BbgDSchG)

#### **3.4.2 Gender Mainstreaming**

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, das Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Aspekten des Gender Mainstreaming.

## 4. Örtliche Situation

### 4.1 Bebauung und Nutzung

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Die von der Nutzungsänderung betroffene Grundstücksfläche ist in Form einer vollständig erhaltenen Vierseit-Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus , Querscheune und den beiden Stallgebäuden, einschl. Altenteil sowie einer vollständig gepflasterten Hoffläche bereits bebaut. Die Hofanlage steht seit dem 07. Juli 2011 unter Denkmalschutz. Die Hofstelle ist Denkmal auf Grund ihrer orts- und siedlungsgeschichtlichen, bau-und sozialgeschichtlichen, Kultur- und volkskundlichen sowie städtebaulichen Bedeutung.

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden handelt es sich um eine geschlossene, 2-geschossige Bebauung. Die Bausubstanz wurde seit ihrer Errichtung (um 1911) baulich nicht verändert. An der Erhaltung des Denkmals besteht ein öffentliches Interesse.

Das Wohnhaus wird aktuell von einer Person bewohnt. Der Hof wird seit 25 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Bei der geplanten Umnutzung werden keine Flächen neu überbaut.

Die beiden noch vorhandenen geschlossenen Vierseithöfe An der Dorfaue 2 und 3 besitzen in ihrer Struktur ein **Alleinstellungsmerkmal in der Ortslage**. Die bestehende Bebauung im hier maßgeblichen Bereich der Dorfmitte wird nicht allein geprägt durch eine Straßenbebauung, die in der Bebauungstiefe variiert, sondern auch durch die seit 100 Jahren vorhandene faktische Hinterlandbebauung (hier zwei Querscheunen in den Ausmaßen von ca. 29,5 m x 10 m Grundfläche x 9,6 m Höhe über OK Gelände, Lage ca. 40 m hinter der Straßenlinie).

Nach der Umnutzung wird keine Veränderung gegenüber der bisherigen sozialen Situation für den östlichen oder westlichen Nachbarn erwartet.

### 4.2 Erschließung

Für alle Boden- und Schachtarbeiten ist zu beachten:

Allgemeiner Hinweis auf die Anzeige, Mitteilungs-oder Auskunftspflicht gem §§3,4 und 5 Abs. 2 Satz1 des Lagerstättengesetzes vom 4.12.1934 (RGBl.I S. 1223, BGBl.III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl.I S.2992).

#### 4.2.1 Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Grundstückes ist aus dem zentralen Netz des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes gesichert (PEHD 63 x 5,8).

#### 4.2.2 Entwässerung

Die Hofanlage wird durch eine biologische Kläranlage mit Versickerung entsorgt.

Die Anlage kann auf 28 EGW erweitert werden.

Maßnahmen, die die Dahme (Gewässer I. Ordnung ) betreffen, sind mit dem Wasser-und Schifffahrtsamt Berlin rechtzeitig abzustimmen.

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden.

Die Bedingungen zur Versickerungsmöglichkeit (Bodenschichtenaufbau) sind in einer noch durchzuführenden Baugrunduntersuchung mittels Rammkernsondierung noch festzulegen.

#### 4.2.3 Energieversorgung

Der Anschluss der Energieversorgung ist über das vorhandene Netz der e.dis Netz GmbH gesichert. Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt über Erdkabel.

Es gelten die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der e.dis Aktiengesellschaft“ sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Baumbepflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“.

Vor dem Grundstück verläuft im Straßenbereich eine Gastrasse (110 PE) der EWE Netz GmbH, NBB Brandenburg, durch welche die Versorgung mit Gas abgesichert ist.

#### 4.2.4 Telekommunikation

Die Verlegung von Fernmeldeanlagen erfolgt parallel zur Stromversorgung.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist eine Einweisung durch den Bereich PTI 31-Planauskunft hinsichtlich der Lage der TK-Anlagen erforderlich;

Weiterhin ist die Beachtung der „Kabelschutzanweisung“ erforderlich. Für die weitere telekommunikationstechnische Versorgung ist die Verlegung neuer TK-Linien notwendig.

#### 4.2.5 Abfallentsorgung

Die an der Grundstücksnordseite vorhandene öffentliche Straße ermöglicht den Müllfahrzeugen die Anfahrt und Entsorgung.

#### 4.2.6 Brandschutz

Die an der Grundstücksnordseite vorhandene 4,0 m breite und nach oben offene Toreinfahrt ermöglicht der Feuerwehr die Durchfahrt bis an die südliche Querscheune und damit die unmittelbare Erreichbarkeit aller Hofgebäude. Die Hoffläche ist vollständig gepflastert und kann mit der geforderten Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen für die Feuerwehrfahrzeuge befahren werden.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. (§5 Abs1 BbgBO).

Die südliche Querscheune befindet sich mit Teilflächen der Gebäude 3 und 4 ca. 2 m hinter der sog. 50 m Linie. In beide Gebäude kann durch große Scheunentore (H=4,5m, B=4,0m) in das Gebäudeinnere gefahren werden. Für die Baugenehmigung „Dacheindeckung südl. Querscheune“ wurde der Brandschutznachweis erbracht.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nach Satz 1 nicht abgestellt werden. (§5 Abs.2 BbgBO)

Die Kennzeichnung der Feuerwehrezufahrt erfolgt am Hoftor. Die vorhandene Abdeckung der vollbiologischen Kläranlage ist überfahrbar. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Hof werden freigehalten.

#### Die Gebäude im Einzelnen:

##### **Gebäude 1, Wohnhaus, freistehend, Gebäudeklasse 1**

Die östliche Giebelwand des Wohnhauses ist fensterlos. Das Ziegelmauerwerk ist im Erdgeschoss 36 cm stark, im Bereich des Dachgeschosses 24 cm.

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, beträgt im Bestand 5,0 m über Geländeoberkante.

Das Gebäude wird derzeit von einer Person bewohnt, zukünftige Nutzung ebenfalls als Wohnhaus (1 WE).

##### **Gebäude 2, östl. Stallgebäude, nicht freistehend, Gebäudeklasse 3**

Die östliche Außenwand des Stallgebäudes ist fensterlos. Das Ziegelmauerwerk ist im Erdgeschoss 38 cm stark, im Bereich des Dachgeschosses 26 cm. Im Bereich des Backofens und der Sommerküche ist die östliche Außenwand verstärkt auf 44 cm. Die südliche Giebelwand ist fensterlos, im Erdgeschoss 38 cm stark, im Bereich des Dachgeschosses 26 cm.

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, variiert im Bestand zwischen 2,75 und 3,2 m über Geländeoberkante.

Bisherige Nutzung keine, neue Nutzung 2 Nutzungseinheiten im OG, eine Nutzungseinheit im EG.

Jede der 2 Einheiten im OG hat einen eigenen Ausgang (Steintreppe) und 4 Fenster in den Hof, davon mindestens 1 Fenster mit einem lichten Öffnungsmaß von 0,90 cx 1,20 m.

##### **Gebäude 3, südl. Querscheune, nicht freistehend, Gebäudeklasse 2**

Die östliche Giebelwand ist firsthoch, fensterlos, im Erdgeschoss bis zur Traufe 38 cm stark, im Bereich des Dachgeschosses 24 cm.

Der westliche Brandgiebel zum Gebäude 4 ist fensterlos und durchgängig 24 cm stark.

Bisherige Nutzung Holzlager, neue Nutzung Unterstellmöglichkeit für Technik, Boote usw.

#### **Gebäude 4, südl. Querscheune, nicht freistehend, Gebäudeklasse 2**

Die östliche Giebelwand ist firsthoch, fensterlos, im Erdgeschoss bis Traufhöhe 38 cm stark, im Bereich des Dachgeschosses 24 cm. Die Wände zur Hof- und zur Wasserseite sind ebenfalls bis Traufhöhe in 38 cm Mauerwerk ausgeführt, im Dachgeschoss in 24 cm Stärke

Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen nutzbaren Ebene beträgt gem. Vorplanung 5,4 m über Geländeoberkante.

Bisherige Nutzung : Unterstellfläche für alte Hofgeräte, neue Nutzung Einbau von 2 neuen Nutzungseinheiten/Wohneinheiten als Haus-in-Haus-Lösung.

Jede Wohnung soll über einen eigenen Eingang und einen eigenen Zugang hofseitig verfügen.

#### **Gebäude 5, Hofschauer, nicht freistehend, Gebäudeklasse 2**

Die östliche Rückwand ist bis in 3 m Höhe als 38 cm starke Wand ausgeführt, darüber in 24 cm Stärke.

Bisherige Nutzung Holzlager, neue Nutzung Carport (4 Stellplätze)

#### **Gebäude 6, westl. Stallgebäude, nicht freistehend, Gebäudeklasse 2**

Die östliche Rückwand ist bis in Traufhöhe als 38 cm starke Wand ausgeführt, im Bereich des DG in 24 cm Stärke, Ebenso die Hofseite des Gebäudes. Die Giebel des Gebäudes sind bis in Traufhöhe in 40 cm Wandstärke ausgeführt, im Bereich des DG in 26 cm Stärke

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, beträgt im Bestand zwischen 4,2 m über Geländeoberkante.

Bisherige Nutzung als Kuhstall und Heuboden bis 1975, neue Nutzung in 3 Nutzungseinheiten als Ferienwohnung, Raum für gewerbliche / freiberufliche Tätigkeit im EG und Schlafräume im DG.

Das Gebäude ist derzeit unbewohnt.

### **4.3 Stellplätze**

Gemäß § 87 Abs. 4 bzw. Abs. 5 BbgBO können Gemeinden in Brandenburg örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze für PKW bzw. Fahrräder erlassen. Die Gemeinde Heidesee hat bisher keine Stellplatzsatzung verabschiedet. Die Zahl der

erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe ist somit nicht festgesetzt. Vom Vorhabenträger werden innerhalb der Hofanlage 6 Stellplätze ausgewiesen 4 Stellflächen befinden sich im Hofschauer a5, 2 Stellflächen in der gepflasterten Hofmitte. Weiterhin werden 10 Fahrradstellplätze ausgewiesen.

Der erforderliche Zufahrtsweg für die Feuerwehr ist gewährleistet. Darüber hinaus werden durch die Gemeinde öffentlich nutzbare Stellflächen in ausreichender Anzahl auf einem Parkplatz in der Bindower Straße angeboten – ca. 150 m entfernt vom Grundstück.

## **5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliches Nutzungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht eine Nutzung / Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz wie folgt vor :

Wohnhaus :	Gebäude 1: Erhalt der Wohnfunktion Im Wohnhaus lebt eine einzelne Seniorin mit lebenslangem Wohnrecht auf ca. 90 qm. Langfristig ist die Wohnnutzung im Haus durch den Eigentümer vorgesehen.
östl. Stallgebäude :	Gebäude 2: EG Instandsetzung Backofen, Instandsetzung Sommerküche, Umnutzung Schweinestall als Ruderer/Radfahrerunterkunft Instandsetzung Hofoilette Gebäude 2 : OG Einbau von 2 Ferienwohnungen je 58,0 qm
südl. Querscheune :	Gebäude 3: für Lagerfläche (z.B. Bootsschuppen), Unterbringung von technischer Infrastruktur  Gebäude 4 : Wohnnutzung als „Haus in Haus“ – Prinzip In der südlichen Querscheune sollen 2 neue Wohnungen mit je 3 Etagen entstehen. Die WE sind Nord-Süd ausgerichtet und bieten große Sichtfenster zum Wasser. (siehe Zeichnungen in der Anlage). Der Zugang ist barrierefrei.
Hofschauer :	Gebäude 5: Erhalt / Sanierung (die vollgepflasterten Fläche dient für 4 PKW als Stellplatz)
westl. Stallgebäude :	Gebäude 6: EG : Vortrags- / Seminar- / Tagungsraum, Nutzung sowohl gewerblich als auch für freie Berufe Gebäude 6: OG : 6 – 8 Zimmer für z.B. Seminarteilnehmer  Nutzungseinheit nördlicher Giebelbereich : Instandsetzung des bisherigen Altenteils, zukünftige Nutzung als Ferienwohnung (EG und OG)

Die zukünftigen 3 Ferienwohnungen zu je ca. 58 qm bieten ausreichend Platz für Familien mit Kindern und sind ganzjährig nutzbar. Spielmöglichkeiten bieten die Wiese am Wasser sowie die Nutzung von Fahrrädern und Booten. Der Ort besitzt in unmittelbarer Nähe einen Kinderspielplatz.

Das vollständig erhaltene Hopfplaster wird denkmalgerecht ertüchtigt.

Die einfache gehaltene Unterkunft im ehemaligen Schweinestall soll das durchreisende Radwanderer- und Rudererclintel bedienen. Der Zugang ist barrierefrei.

Der zukünftige Seminarraum mit seinen Schlafmöglichkeiten wird durch die Wohn- und Ferienutzung nicht gestört, ebenso wenig stören die Seminarteilnehmer im geschlossenen Raum die anderen Hofnutzer. Die neue Hofnutzung wirkt sich auch nicht störend auf das Dorfleben außerhalb des Hoftores aus. Der Zugang zum Seminarraum ist barrierefrei.

Die geplante Nutzung berücksichtigt die Ansprüche mehrerer Altersgruppen sowie die Belange des Bildungswesens, Sport, Freizeit und Erholung.

Die Umnutzung ermöglicht die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Hofes und berücksichtigt die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, und hat damit städtebauliche Bedeutung für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Neben dem Denkmalschutz stehen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der sanften Umnutzung im Vordergrund. Es werden keine zusätzlichen Flächenressourcen in Anspruch genommen. Die gesamte Umnutzung findet innerhalb der vorhandenen Gebäudesubstanz statt und hat keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen oder auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Der Bau einer biologischen Kläranlage mit Versickerung garantiert den sachgerechten Umgang mit Abwässern. Mit dem geplanten Bau einer PV- sowie einer Solaranlage werden erneuerbare Energien genutzt. Die Lage der Anlage ist mit dem Amt für Denkmalschutz abzustimmen.

Die Umnutzung schafft 1-2 Arbeitsplätze auf dem Hof und fügt sich ein in die Ergebnisse einer von der Gemeinde in Arbeit befindlichen städtebaulichen Planung. Die Realisierung des Vorhabens an einem anderen Ort ist nicht möglich, da sich das Baudenkmal auch nicht verlagern lässt.

Die Umnutzung ist auch erforderlich, weil zu der Hoffläche keinerlei landwirtschaftliche Flächen mehr gehören, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden und eine landwirtschaftliche Nutzung der Hofstätte ermöglichen würden. Dem Eigentümer wird somit erst mit der geplanten Umnutzung eine wirtschaftliche Nutzung seines Eigentums überhaupt ermöglicht. Sie kann ihm auch nicht verwehrt werden.

Eine Umnutzung zu einem Museum oder Hofladen o.ä. könnte nicht annähernd dazu beitragen, den entstehenden Sanierungsaufwand zu refinanzieren.

Die Inanspruchnahme der Gebäude zum Wohnen und Ferienwohnen sowie für ein nichtstörendes Gewerbe verdichten die bisherige Nutzung positiv deutlich. Die Inanspruchnahme bestehender Ressourcen ist aus raumplanerischer Sicht ausdrücklich so erwünscht. Die Nutzung zum Wohnen und Ferienwohnen kann keine schädigende Wirkung entfalten, in einer Umgebung, in der bisher auch gewohnt und feriengeohnt wird. Bei den geplanten Seminaren (Weiterbildungsveranstaltungen, Projektmeetings u.ä.) wird es sich um Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes handeln, die die Mieter oder Ferienwohnenden nicht stören können. Die umliegenden beiden Ausflugsgaststätten werden von den Hofgästen profitieren können.

## 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß § 12 Abs.3 Satz 2 BauGB vorhabenkonkret festgesetzt. (ausführliche Beschreibung siehe auch 5.1)

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, der Größe der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie die Wand- und Firsthöhe als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Bauliche Veränderungen dürfen nur innerhalb der vorhandenen Geometrien der Bestandsgebäude erfolgen.

Im Plangebiet sind in den Gebäuden a1, a2, a3 und a6 max. 2 Vollgeschosse zulässig, in Gebäude a4 sind 3 Vollgeschosse zulässig, das Gebäude a5 ist 1-geschossig.

### 5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise a1, a2, a3, a4 und a6 sind geringere Abstandsflächen zuzulassen. Die abweichende Bauweise entspricht dem historischen Baubestand und soll Kubatur und Lage der denkmalgeschützten Gebäude sichern. Die Grenzen des Plangebietes sind festgestellt.

#### Bereich der abweichenden Bauweise a1, Gebäude 1 Wohnhaus

L x B ; = 12,0 m x 10,0 m ; Firsthöhe (Fh) = 9,8 m (bezogen auf OK Gelände)

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, beträgt im Bestand 5,0 m über Geländeoberkante-GOK (mittlere Höhe umgebendes Gelände: 35,2 m vergl. Amtl. Lageplan).

Die dargestellte Baugrenze entspricht dem historischen Bestand. Die im Norden befindliche Treppe steht innerhalb einer Abstandsfläche, die sich auf einem öffentlichen Grundstück befindet. Die östliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück variiert zwischen 0,5 – 1,0 m.

#### Bereich der abweichenden Bauweise a2, Gebäude 2 östl. Stallgebäude

L x B = 25,0 m x 7,7 m, Firsthöhe (Fh) = 9,6 m (bezogen auf OK Gelände)

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, variiert im Bestand zwischen 2,75 und 3,2 m über Geländeoberkante-GOK (mittlere Höhe umgebendes Gelände: 35,0 m vergl. aml. Lageplan).

Die dargestellte Baugrenze entspricht dem historischen Bestand. Die östliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 0m, Die westliche Baugrenze beinhaltet den aus der Bauzeit überkommenen Dachüberstand von 1,9 m auf der gesamten Länge des Gebäudes. Im Süden grenzt das Gebäude rechtwinklig direkt an Gebäude 3.



#### Bereich der abweichenden Bauweise a3, Gebäude 3 südl. Querscheune

L x B = 13,37 m x 10,0 m; Firsthöhe (Fh) = 9,6 m (bezogen auf OK Gelände)

Die Fußbodenoberkante der höchstgelegenen Balkenlage, beträgt im Bestand 4,25 m über Oberkante Gelände-OKG (mittlere Höhe umgebendes Gelände: hofseitig 35 m, wasserseitig 34,8 vergl. Amtl. Lageplan).

Die dargestellte Baugrenze entspricht dem historischen Bestand. Die östliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 0m. Im Westen des Gebäudes befindet sich ein Brandgiebel zum Gebäude 4. In diesem Gebäude sind keine Aufenthaltsräume geplant.

#### Bereich der abweichenden Bauweise a4, Gebäude 4 südl. Querscheune

L x B = 17,13 m x 10,0 m; Firsthöhe (Fh) = 9,6 m (bezogen auf OK Gelände)

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, beträgt laut Vorplanung 5,4 m über Oberkante Gelände-OKG (mittlere Höhe umgebendes Gelände: hofseitig 35,0 m, wasserseitig 34,8 m vergl. amtl. Lageplan)

Die dargestellte Baugrenze entspricht dem historischen Bestand. Im Osten des Gebäudes befindet sich ein Brandgiebel zum Gebäude 3. Die westliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück variiert zwischen 3m und 1m. Innerhalb der 1m Abstandsfläche befindet sich ein Ferienhaus des Nachbargrundstücks.

#### Bereich der abweichenden Bauweise a5, Gebäude 5 Hofschuppen

L x B = 12,80 m x 6,2 m; Firsthöhe (Fh) = 5,5 m (bezogen auf OK Gelände)

Die dargestellte Baugrenze entspricht dem historischen Bestand. Die westliche Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 3m. Die südliche Abstandsfläche zum Gebäude 4 beträgt 0,0 m, die nördliche Abstandsfläche zum Gebäude 6 beträgt 0,0 m. Im Hofschuppen sind keine Aufenthaltsräume geplant.

#### Bereich der abweichenden Bauweise a6, Gebäude 6 west. Stallgebäude

L x B = 28,5 m x 8,0 / 7,76 m; Firsthöhe (Fh) = 7,6 m (bezogen auf OK Gelände)

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, beträgt 4,2 m über Oberkante Gelände-OKG (mittlere Höhe umgebendes Gelände: 35,0 m, vergl. amtl. Lageplan)

Die dargestellte Baugrenze entspricht dem historischen Bestand. Die westl. Abstandsfläche des Gebäudes zum Nachbargrundstück beträgt 3,0 m. Die nördliche Abstandsfläche zum öffentlichen Grundstück beträgt 0,0 m.

### **5.3 Umweltschutz / Artenschutz**

#### **5.3.1 Umweltschützende Belange**

Die Planung dient der Innenentwicklung des Ortsteiles Dolgenbrodt. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und §

10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 30. März 2016 (GVBl. II/16, [Nr.17], des LSG Teupitzer-Köriser Seengebiet, (Beschluss des Rates des Bezirkes Potsdam Nr. 149-14/66 zur Erklärung von Landschaftsteilen des Bezirkes zum Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“ vom 20. Juli 1966, Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Potsdam, August 1966/2), zuletzt geändert mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“ vom 4. August 2003 und ist Bestandteil des Naturparks Dahme-Heideseen.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vom 12.02.2020 wird die beabsichtigte Maßnahme des Vorhabenträgers wie folgt bewertet :

...“Aufgrund seiner Lage an der Dahme besitzt der Ort eine hohe Bedeutung für die Naherholung und den Kurzzeittourismus. Der Dahme-Radweg quert als Bestandteil eines überregionalen Radwegenetzes in Brandenburg den Ort. Die Region Dahme-Seen ist ein traditionelles Urlaubs- und Ausflugsziel. Die geplante Baumaßnahme trägt zur Attraktivität der Region bei und erweitert das touristische Leistungsspektrum der Gemeinde. Als öffentliches Interesse kommen der Tourismus und die Erhaltung eines eingetragenen Baudenkmals in Betracht.

Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den der Planung entgegenstehenden Verboten im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dahme-Heideseen“ und „Teupitz-Köriser-Seengebiet“ liegen für den Fall eines Einzelantrages im Rahmen des behördlichen Zulassungsverfahrens zur Errichtung baulicher Anlagen auf den überbaubaren Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Der Bereich der im Planteil festgesetzten Grünfläche befindet sich im 50-m-Schutzbereich der Dahme und im LSG „Dahme-Heidesees“. Eine Bebauung dieses Bereiches ist unzulässig.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 - 27 und 32 BNatSchG.

Außerhalb der Trägerbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Voranfrage, die flächenschutzrechtlichen Belange betreffend, an das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) zu stellen. Als Anlage ist die Planungs Begründung, die Stellungnahmen des Landkreises aus der TÖB-Beteiligung sowie die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung einzureichen.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes ist gegeben, weil alle vom B-Plan erfassten Flächen bereits im Bestand bebaut und genutzt sind und eine Erweiterung der Flächen in den Landschaftsraum nicht stattfindet. Es werden keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen. Auf dem Flurstück 5 ist die Schaffung von 5 Stellplätzen vorgesehen, am Boden wasserdurchlässig ausgeführt.

Das Gartenland im südlichen Plangebiet wird durch die größere Anzahl an Menschen, die

sich auf dem Hof aufhalten werden, stärker beansprucht werden (spielende Kinder, Liegestühle u.ä.). Die Errichtung dauerhaft überdachter Sitzgelegenheiten ist in diesem Bereich nicht zulässig.

Ausgehend davon, dass sich die geplante bauliche Umnutzung auf die bestehende Gebäudesubstanz beschränkt, wird sich der vorhandene Umweltzustand / Vegetation nicht wesentlich verändern. Eine Betroffenheit ist nicht erkennbar.

Es werden folgende naturschutzfachlichen Aspekte beachtet:

- Grundstücks- und ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben
- strikte Einhaltung der Baumschutzbestimmungen gem. DIN 18920 und RAS LG4
- notwendige Rodungen und Fällungen dürfen nur mit Ausgleich erfolgen
- Kompensationspflanzungen müssen spätestens ½ Jahr nach Baubeendigung zu realisieren und unaufgefordert dem BOA anzuzeigen
- Zuwegungen und Stellflächen sind luft – und wasserdurchlässig zu errichten
- Einfriedung des Grundstückst muss durchlässig für Kleintiere sein
- Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern
- Einbau von Fledermausdachziegeln ist bei Dachhauernerneuerungen zu prüfen

#### 5.3.1.1 Vegetation

Die Fläche des B-Plangebietes „Vierseithof, An der Dorfaue 03, OT Dolgenbrodt“ an der Dahme liegt südwestlich der Stadt Königs Wusterhausen. In der Ortslage finden sich vorwiegend ganzjährig bewohnte Grundstücke landwirtschaftlicher Prägung mit Einfamilienhäusern sowie zahlreiche Wochenendgrundstücke. Im Südosten befindet sich eine von Altkiefern geprägte Waldsiedlung. Im Norden begrenzen Landwirtschaftsflächen die Siedlung. Der Bereich des Dorfangers, als nähere Umgebung des Plangebietes, ist mit Laubbäumen (Linden, Eichen, Ulmen) bestückt.

Der geologische Untergrund ist geprägt von einer verschieden starken quartären Sedimentationsfolge (Wechsellagerung von Sanden, Geschiebemergel und tonig-schluffigen Ablagerungen), z.T. mit Dünen, über tertiären Ablagerungen. Das Gebiet ist durch glaziale Stauchungen gekennzeichnet.

Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes z.T. um bereits bebaute Flächen handelt, findet sich eine anthropogene Prägung in Form einer vollständig mit Ziegeln ausgelegten Hoffläche (ca.650m<sup>2</sup>) sowie einer Vegetation, bestehend überwiegend aus Trittrassen und Gartenwildkrautgesellschaften sowie einem vorhandenen älteren Obstbaumbestand (Pflaume, Apfel, Kirsche) im südlichen Gartenland des Grundstücks (ca. 1.800m<sup>2</sup>). Südlich der Querscheune steht ein stark geschädigter alter

Wallnußbaum. Im westlichen Flurstück 5 wachsen Holunder, Ulme, Haselnuß und Flieder.

Die Nutzung des Gartenlandes als Bauerngarten wurde vor über 25 Jahren bereits aufgegeben. Die Bäume haben als Kleinstrukturen des Gartenlandes und auf Grund ihres Alters einen gewissen kulturellen Wert und sind von den Baumaßnahmen nicht berührt. Ihr Schutz ist zudem durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung gewährleistet, soweit die Bäume hiervon erfasst werden.

Gesichtet wurden Igel, Maulwurf, Feldmaus und Hausmaus, Fledermaus sowie Gartenrotschwanz, Blaumeise, Amsel, Grünfink, Specht und Haussperling. Weiterhin gibt es den typischen Artenbestand an Insekten wie Bienen, Hummeln, Libellen. Jeweils 1x gesichtet wurde ein Waschbär auf dem Dachboden eines Stallgebäudes und eine Blindschleiche auf einem Komposthaufen. Temporäre Gäste im Uferbereich sind Wildenten, Graugänse und Schwäne.

Die Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer ökologischen Eigenschaft wird auf Grund der überschaubaren Struktur wie folgt vorgenommen:

Natürlichkeitsgrad der Flächen bezogen auf die unberührte Natur	klein
Reifegrad des Ökosystems (Ersetzbarkeit sinkt mit steigender Reife / Stabilität)	niedrig
Struktur- und Artenvielfalt: Vielfalt der Lebensraumausstattung	mittel
Häufigkeit des Biotops innerhalb einer Naturraumgruppe	hoch

Aufgrund des schadhafte Zustandes und der unmittelbaren Gebäudenähe (südl. der Querscheune) kann sich die Entfernung eines Starkbaumes (Wallnußbaum) erforderlich machen. Der zu entfernende, nach Baumschutzsatzung geschützte Baum, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für den betroffenen Baum wird, im Falle einer notwendigen Fällmaßnahme, ein entsprechender Ausgleich festgesetzt. Es wird als Ersatzpflanzung ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm gepflanzt.

#### 5.3.1.2 Artenschutz

Während der regelmäßigen ganzjährig verteilten Besuche des Eigentümers auf dem Grundstück seit 2009 (in der Regel 1x wöchentlich) wurde auf das Vorkommen geschützter Arten sowie Potenziale für das Vorhandensein ganzjährig geschützter Lebensstätten an den Bäumen (Baumhöhlen) sowie Gebäuden geachtet. In den Monaten Mai-Oktober dauerten die Aufenthalte bis in die Dämmerung, um Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen zu erhalten. Der Geltungsbereich mit seinen Gebäudeöffnungen an den 2 alten Stallgebäuden und der riesigen Querscheune, sowie dem Wallnußbaum und den alten Obstbäumen mit ihrem Potenzial für Baumhöhlen bieten entsprechende Lebensräume für verschiedene Arten der geschützten Fledermäuse.

Im Rahmen der Dacheindeckungen im September 2014 wurden die Gebäude auf Fledermausquartiere hin untersucht. Es wurden im östlichen und westlichen Stallgebäude keine Fledermausquartiere gefunden.

Das Vorkommen von Höhlen- und Nischenbrütern bei den Vögeln ist ein Indiz für einen intakten Lebensraum der Tiere.

Im B-Plangebiet wurden nach § 44 BNatSchG 3 ganzjährig geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen sowie Öffnungen an Gebäuden) gefunden. Die Niststätten von Freibrütern, d. h. Arten die für jede Brut ein neues Nest errichten, sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden.

Der Wert des B-Plangebietes ergibt sich vor allem durch den vorhandenen Altbaumbestand (Wallnuß, Obstbäume) im südlichen Gartenbereich. Sie bieten insbesondere der Vogelwelt Ansiedlungsmöglichkeiten. Der Vorhabenträger ist bestrebt die Bäume zu erhalten. Die Bepflanzung mit Zierrasen, Koniferen und die Anpflanzung nicht heimischer und standortgerechter Gehölze ist nicht vorgesehen. Abzäunungen werden so gestaltet, dass bodengebundenen Organismen, wie z. B. dem Igel, Wanderungen ermöglicht werden.

Vorhandene Brutvögel und ihre Gelege sind durch das in § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelte Verbot der Beseitigung von Bäumen, Gebüsch oder Ufervegetation in der Zeit vom 1. März bis 30. September, ohnehin geschützt. Für dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten erstreckt sich der gesetzliche Schutz über diesen Zeitraum hinaus.

Mit der Umsetzung von Bauvorhaben auf der Grundlage der Festsetzungen des B-Planes können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich ausgelöst werden. Zur Vermeidung des Eintretens dieser Verbotstatbestände müssen entsprechende Maßnahmen beachtet werden. Dazu zählen z.B. die Kontrolle von Gebäuden unmittelbar vor dem Umbau z.B. durch den Vorhabenträger. Gegebenenfalls machen sich artenbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (CEF-Maßnahmen). In den jeweiligen Baugenehmigungen können entsprechende Regelungen getroffen werden. Diese artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen nicht der kommunalen Abwägung und gelten unmittelbar.

**Eingriffe** in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG). Über die Vermeidung, den Ausgleich oder den Ersatz von Eingriffen, die auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, ist gem. § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der **Ausgleich** der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für Schlafplätze von Fledermäusen die ggf. noch gefunden werden, können sich artenbezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Für den ggf. von einer Fällung betroffenen Baum wird, ein entsprechender Ausgleich festgesetzt. Es wird als Ersatzpflanzung ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm gepflanzt.

### 5.3.2 Sonstige Regelungen

Es lagen zum Zeitpunkt der Planungserstellung keine Hinweise vor, die ein Altlastengutachten oder ein Gutachten zum Immissionsschutz erforderlich gemacht hätten. Eventuell erforderliche Boden- oder Sondergutachten werden im Bedarfsfall durch den Vorhabenträger erstellt.

## 5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

### 5.4.1 Dächer und Dachaufbauten

Als Dachform werden die an den Bestandsgebäuden vorhandenen Sattel- bzw. Pultdächer festgesetzt. Der Einsatz regenerativer Energien (Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen) wird angestrebt.

Darüber hinaus gehende Festlegungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Die Zulässigkeit der Veränderung an einem Denkmal ergibt sich erst aus der Gesamtschau und Bewertung des Substanzeingriffes hinsichtlich seines Beeinträchtigungspotentials auf das Denkmal und kann daher erst bei Vorliegen einer Planung erfolgen.

### 5.4.2 Fassaden

Die Fassadenrekonstruktion orientiert sich am Bestand. Darüber hinaus gehende Festlegungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Die Zulässigkeit der Veränderung an einem Denkmal ergibt sich erst aus der Gesamtschau und Bewertung des Substanzeingriffes hinsichtlich seines Beeinträchtigungspotentials auf das Denkmal und kann daher erst bei Vorliegen einer Planung erfolgen.

### 5.4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von max. 1,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, aufzustellen, anzubringen, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie in Form, Maßstab, Gliederung, Material, Farbe und Beleuchtung den historischen Charakter, die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung sowie des Straßen- und Platzbildes nicht beeinträchtigen. Im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles sie mit den Richtlinien des Landesamtes für Denkmalpflege abzustimmen.

## 6. Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan wurde die digitalisierte Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Dahme-Spreewald, Stand 05.09.2012 sowie der amtliche Lageplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. A. Schmidt vom 02.04.2019 verwendet.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

Entsprechend der Übernahme des Gebäudekomplexes in die Denkmalliste des Landes Brandenburg wurden die denkmalgeschützten Einzelobjekte gemäß Planunterlage des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum vom 07. Juli 2011 nachrichtlich übernommen.

Ebenso das Bodendenkmal i.S. v.§2 Abs.1,2 Nr.4 i.V.m.§3 Abs.1 BbgDSchG. (12233 der Denkmalliste des Landes Brandenburg „Mittelalterlich/frühneuzeitlicher Dorfkern Dolgenbrodt; Fundplatz 7).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998, zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 ([GVBl.II/16, Nr. 171](#)) und ist Bestandteil des Naturparks Dahme-Heideseen. Die Karte mit der Schutzgebietsausweisung wurde nachrichtlich übernommen.

## 8. Flächenbilanz

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz :

Gesamtfläche :	<b>3. 498 m<sup>2</sup></b>
davon :	
private Verkehrs- und Freiflächen :	1.050 m <sup>2</sup>
private Grünflächen :	1.442 m <sup>2</sup>
Bauflächen :	1.006 m <sup>2</sup>

## 9. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO 1990) vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 21.11.2017 ([BGBl. I S. 3786](#))

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert durch [Artikel 3](#) G. v. 04.05.2017 [BGBl. I S. 1057](#), in Kraft getreten am 13.05.2017

**Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juli 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts), vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585); das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18. Nr.39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9

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

**Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

**Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29.04.2019 (für Brandenburg GVBl. II, Nr. 3, für Berlin : GVBl. S 294)

Regionalplan Lausitz – Spreewald, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019 –OVG 2 A 4.19, noch nicht rechtskräftig ist.

Regionalplan Lausitz – Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)