



## **Amt Brück – Stadt Brück - OT Baitz**

### **Bebauungsplan** Wohngebiet am Birkenwinkel

### **Begründung**



IDAS Planungsgesellschaft mbH

13.02.2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Plangebiet.....</b>	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.2 Bestand und Umgebung .....	6
2.3 Verkehrserschließung .....	8
2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen.....	9
2.4.1 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.....	9
2.4.2 Löschwasser.....	9
2.4.3 Elektroenergieversorgung.....	10
<b>3 Planerische Ausgangssituation.....</b>	<b>10</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	10
3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....	11
3.1.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0.....	12
3.1.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ .....	13
3.1.4 Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 .....	13
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	13
3.3 Benachbarte und betroffene Bebauungspläne.....	14
3.4 Betroffene Satzungen .....	14
3.4.1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Brück.....	14
3.4.2 Klarstellungssatzung der Stadt Brück.....	17
3.4.3 Ergänzungssatzung der Stadt Brück .....	17
3.5 Zu beachtende öffentliche Belange.....	18
3.5.1 Schutzgebiete .....	18
3.5.2 Trinkwasserschutzgebiet .....	18
3.5.3 Überschwemmungsgebiet .....	18
3.5.4 Waldflächen .....	18
3.5.5 Bodendenkmale.....	19
3.5.6 Altlasten.....	20
3.5.7 Kampfmittelverdacht.....	20
3.5.8 Artenschutz.....	20
3.5.9 Entsorgung von Abfällen.....	23
3.5.10 Immissionsschutz .....	23
<b>4 Planinhalte und Planfestsetzungen.....</b>	<b>24</b>
4.1 Intention der Planung.....	24
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....	24

4.3	<i>Wesentlicher Planinhalt</i> .....	25
4.3.1	Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes.....	25
4.3.2	Art der baulichen Nutzung.....	25
4.3.3	Maß der baulichen Nutzung .....	25
4.3.4	Verkehrsfläche.....	28
4.3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	29
4.3.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen .....	29
4.4	<i>Hinweise</i> .....	30
4.4.1	Waldumwandlungsverfahren .....	30
4.4.2	Baufeldfreimachung.....	30
4.4.3	Artenschutz.....	30
4.4.4	Baumschutzsatzung Stadt Brück .....	30
4.5	<i>Flächenbilanz</i> .....	31
<b>5</b>	<b>wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>32</b>
5.1	<i>Stadtplanerische Auswirkungen</i> .....	32
5.2	<i>Auswirkungen auf die Umwelt</i> .....	32
5.3	<i>Soziale Auswirkungen</i> .....	33
5.4	<i>Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</i> .....	34
5.5	<i>Auswirkungen auf die Infrastruktur</i> .....	34
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>35</b>
6.1	<i>Verfahrensablauf</i> .....	35
6.1.1	Aufstellungsbeschluss .....	35
6.1.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....	35
6.1.3	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	35
6.1.4	Satzungsbeschluss.....	35
6.1.5	Ausfertigungsvermerk.....	35
6.1.6	Bekanntmachungsvermerk .....	35
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlage / Quellen</b> .....	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Anlage</b> .....	<b>37</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Baitz .....	6
Abb. 2. Gebäude, alte Schule .....	7
Abb. 3. Nebengebäude der Alten Schule .....	7
Abb. 4. Straße Birkenwinkel .....	8
Abb. 5. Bestehende Zuwegung .....	8
Abb. 6. Ausschnitt rechtswirksamer FNP und Ausschnitt Entwurf 6. Änderung FNP ...	14
Abb. 7. Vorhandene Einzelbäume gem. der Baumliste (Tabelle Tab 1) .....	16
Abb. 8. Ausschnitt betroffene Waldflächen (Geoportal Forstbehörde) .....	19
Abb. 9. Brutvögel im semi-quantitativen Überblick .....	22
Abb. 10. Konzeptdarstellung – städtebauliche Intention – Wohnen .....	24

### **Tabellenverzeichnis**

Tab 1. Baumliste gem. Vermessungsgrundlage .....	15
Tab 2. Brutvögel .....	20
Tab 3. Fledermäuse .....	22
Tab 4. Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches .....	31

## **Planungsgegenstand**

### **1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel**

Im März 2023 wurde durch einen privaten Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB gestellt. Gegenstand des Antrags ist das Flurstück 130 in der Flur 4 der Gemarkung Baitz. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen zum Wohnen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, die baulichen Strukturen des ehemaligen Schulstandorts wieder zu nutzen und eine maßvolle Erweiterung an Wohnraum zu schaffen. Entlang der Straße der Freundschaft ist die Entwicklung von vier Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes soll es sein, allgemeine Wohngebiete festzulegen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Durch das beschleunigte Verfahren kann vom Flächennutzungsplan abgewichen werden. Nichts desto trotz erfolgt aktuell ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Brück (6. Änderung), in dem der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes berücksichtigt wird.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 130 der Flur 4 in der Gemarkung Baitz und hat eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Birkenwinkel“ (Flurstück 137 Flur 4)
- im Osten durch die „Straße der Freundschaft“ (Flurstück 238 Flur 4) und Wohnbebauung (Flurstück 59 und 60 Flur 4)
- im Süden durch das Flurstück 131 (Waldfläche)
- im West durch die Straße „Birkenwinkel“ (Flurstück 137 Flur 4)



## Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Baitz

## 2.2 Bestand und Umgebung

Das etwa 1,6 ha große Plangebiet liegt im Stadtgebiet Brück im Ortsteil Baitz.

Die Ortslage befindet sich in einem kleinen Tal zwischen den Städten Brück und Bad Belzig.

Auf dem Plangebiet selbst befinden sich neben der ehemaligen Schule ein dazugehöriges Nebengebäude, eine Garage sowie ein Teich und zwei kleine temporäre Schwimmbecken. Die vorhandenen baulichen Anlagen stammen aus einer früheren öffentlichen Nutzung und weichen hinsichtlich ihrer Struktur und Nutzung teilweise vom umliegenden, überwiegend wohnbaulich geprägten Siedlungsbild ab.

Das Ortsbild weist in Form einer offenen Bauweise, sowie durch überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser in Form von Vierseitenhöfen, ein durch ländliche Strukturen geprägtes Siedlungsbild auf.

Sowohl im Norden als auch im Süden wird das Plangebiet durch zusammenhängende Waldflächen begrenzt, dabei handelt es sich überwiegend um Mischwald mit Laub- und Nadelbaumarten.

Das Siedlungsgebiet von Baitz gliedert sich in den Bereich Bahnhof, den Ortsteil Wiesenau und dem eigentlichen Dorf. Baitz ist ein Straßendorf mit einer rechtwinkligen Dorfanlage, die platzartig erweitert ist. Durch den Ort verläuft in südwestlicher Richtung die Kreisstraße (K 6928). Die Wiesenflächen gegenüber des Plangebiets an der Straße der Freundschaft werden als Turnierreitplatz vom Reiterhof Peters, vom Reit- und Fahrverein Schwanebeck e.V. und als Sportplatz genutzt. Am Ortsausgang Richtung Schwanebeck befinden sich die Gebäude der ehemaligen Kälberaufzuchtanlage der LPG Tierproduktion Baitz, die zwischenzeitlich gewerblich genutzt wurden, zurzeit aber keine Nutzung haben. Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ging am



10.07.2023 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans außerdem hervor, dass weitere Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV unterliegen, nicht vorhanden sind.

**Bestandssituation des Plangebiets und Umgebung (Stand Februar 2025):**



Gebäude, alte Schule



Nebengebäude der Alten Schule





Straße Birkenwinkel



Bestehende Zuwegung

### 2.3 Verkehrserschließung

Der Ort Baitz verfügt über eine Haltestation (Bahnhof) der Bahnstrecke. Der Bahnhof kann vom Plangebiet aus, mit dem Auto (1,7 km) in drei Minuten oder zu Fuß (1,4 km) in 15 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof ist mit einem Park-and-Ride-System ausgestattet. Es besteht eine gute bzw. ausreichende Anbindung nach Berlin. Die Züge



halten in etwa alle 30 bis 45 min. Die Fahrdauer nach Berlin (Hauptbahnhof) beträgt ca. einer Stunde.

Es verkehrt der Regional Express (RE7) nach Berlin und Bad Belzig und zweistündlich nach Dessau.

Über eine Landstraße hat Baitz bei Neschholz Anschluss an die Bundesstraße 246.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die vorhandene Straße „Straße der Freundschaft“ sowie über die vorhandene Zufahrt, welche von der Straße der Freundschaft abgeht, erfolgen. Hierzu wird im Bebauungsplan eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine weitere Möglichkeit das Plangebiet sinnvoll zu erschließen, besteht über die Straße des „Birkenwinkels“. Allerdings bedarf es hier weiterer vertiefenderer Betrachtungen und gesonderte Planungen, da der Birkenwinkel am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollumfänglich ausgebaut ist und eine Erschließung darüber aktuell nicht als gesichert bezeichnet werden kann. Darüber hinaus befindet sich der Anschlusspunkt der Straße zum Plangebiet teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“. Hier bestehen demnach erhöhte Anforderungen um die Straße des Birkenwinkels weiter auszubauen.

Um dem Grundsatz des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit dem Grund und Boden) Rechnung zu tragen wird daher, wie oben beschrieben, auf die vorhandene Erschließung über die Straße der Freundschaft zurückgegriffen.

## **2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen**

### **2.4.1 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Hoher Fläming“ (WAV) mit Sitz in Brück ist für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des Ortsteiles Baitz der Gemeinde Brück zuständig.

Das Plangebiet ist bereits durch eine entsprechende Versorgungsleitung erschlossen. Bei der Umsetzung sind bei der konkreten Ausführungsplanung Abstimmungen mit dem Wasserversorgungsverband durchzuführen.

### **2.4.2 Löschwasser**

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Für diesen konkreten Fall ist von einer gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen, da im Rahmen der früheren Nutzung vermutlich bereits ein entsprechender Nachweis erbracht werden musste.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Bei dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiet mit einer festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von zwei ist der Löschwasserbedarf – ungeachtet der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m<sup>3</sup>/h anzusetzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

### **2.4.3 Elektroenergieversorgung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitungen und Anlagen des Versorgungsträgers. Änderungen an den Leitungen und Anlagen sind entsprechend mit dem zuständigen Unternehmen abzustimmen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für die elektrotechnische Erschließung der neuentstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Investor erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden.

Art und Umfang des Netzausbaus können dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen und der gewünschten Versorgungssicherheit ermittelt werden.

Beim Ausbau der Nieder- und Mittelspannungsnetze werden grundsätzlich Kabel verlegt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich auf einer seit Jahren ungenutzten Wohnbaufläche. Aufgrund der Lage des bestehenden Wohngebietes ist die Fläche des Plangebiets der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB zu zuordnen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Für die Stadt Brück sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)
- 2. Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

### **Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin / Brandenburg vom 18.12.2007**

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) enthält die Grundsätze für die Entwicklung des Gesamtraumes Berlin-Brandenburg. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß Raumordnungsgesetz unverbindliche Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Damit bildet das LEPro den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere auf der Ebene der Landesentwicklungspläne und der Regionalpläne. Das LEPro ist ein Gesetz und entfaltet unter anderem gegenüber kommunalen Gebietskörperschaften, wie bspw. der Gemeinde eine Bindungswirkung.

Für das Amt Brück / Ortsteil Baitz sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

#### Siedlungsentwicklung:

Vorrangige Siedlungsentwicklung in zentralen Orten und raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen; Vorrang der Innenentwicklung; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007).

#### Freiraumentwicklung:

Sicherung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt; Vermeidung der Freirauminanspruchnahme; Erhaltung oder Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern (§ 6 Abs. 1 – 3 LEPro 2007).

### **3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Ortsteil Baitz der Stadt Brück hat nach den Festlegungen des LEP HR keine zentralörtlichen Funktionen und auch keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Der Ort Baitz befindet sich nach der Festlegungskarte innerhalb des Freiraumverbundes gem. Z 6.2 LEP HR.

Danach sind folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu beachten:

- Z 5.2 Abs. 1 – Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Z 5.7 – Wachstumsreserve
- G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe
- Z 6.2 – Freiraumverbund

Die Stadt Brück gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1ha/ 1000 EW: d.h. für Brück ca. 4,2 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen oder dem FNP, sofern diese vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind.
- Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in B-Plänen rechtswirksam festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.
- Zusätzlich kann die Stadt Brück im Ortsteil Brück als Grundfunktionaler Schwerpunkt über die Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR in Höhe von 7,2 ha verfügen.
- Eine Anrechnung von sogenannten „Altplanungen“ wird in der Gemeinde nicht erforderlich, da hier keine Planung von Wohnsiedlungsflächen, die vor dem 15.05.2009 rechtskräftig geworden und noch nicht erschlossen oder bebaut sind, vorliegen.

Die beabsichtigte Planung kann aus raumordnerischer Sicht noch als Innenentwicklung gewertet werden und ist daher ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR möglich.

Unabhängig davon soll hier auch kurz auf den Grundsatz 5.8 „Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe“ eingegangen werden. Dieser Grundsatz gilt zwar gem. des LEP HR nur für Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum. Danach sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden, wenn die Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind. Diesem Grundsatz wird mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsprochen. Die Bahnanbindung des Ortes Baitz ist nach Berlin (Hauptbahnhof) mit 59 Minuten als Direktverbindung (RE 7) zu erreichen.

#### Z 6.2 Freiraumverbund

Die vorgesehene Wohnsiedlungsfläche befindet sich im Freiraumverbund gemäß Z 6.2 LEP HR. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Für bereits bebaute Gebiete unterhalb des Darstellungsgrenzwertes von 20 Hektar, die im Freiraumverbund liegen, bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten nach § 34 und § 35 Abs. 6 BauGB aber unberührt (vgl. Begründung zum Ziel 6.2 LEP HR, Seite 122). Da die vorliegende Planung lediglich eine geringfügige unwesentliche Erweiterung der bereits vorhandenen Wohnsiedlungsfläche beinhaltet, steht dem Ziel 6.2 LEP HR hier nicht entgegen. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (hier Innenentwicklung) aufgestellt.

Eine Entwicklung nach Konzept 3 beinhaltet die geringste Beeinträchtigung des umgebenden Freiraumverbundes und wird daher favorisiert. Das eben genannte Konzept kann aus der Abbildung „0“ entnommen werden.

#### **3.1.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Die Regionale Planungsgesellschaft 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 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Träger der Regionalplanung in der 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.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt. Aktuell wird der 2. Entwurf nach der Auslegung und Behördenbeteiligung durch die zuständige Regionale Planungsstelle ausgewertet. Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 liegt der Ort Baitz innerhalb des Freiraumverbundes (6.2 LEP HR). Hierzu vergleiche vorheriges Kapitel.

### **3.1.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Der Sachliche Teilregionalplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Teilregionalplan schließt zwar das Plangebiet mit ein, trifft allerdings keine Festlegungen, welche das Gebiet beeinflussen oder einschränken würden.

### **3.1.4 Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027**

In der 11. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland- Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Dieser wurde bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) im Einklang steht.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben dadurch jedoch nicht.

## **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zwei-stufigen Planungssystem des BauGB mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) als zweite Stufe wider. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan weist innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft und Wald aus. Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan im 6. Änderungsverfahren (Stand: 11.12.2025 – Feststellung durch Beschluss der SVV). Dabei wird auch die betroffene Fläche des Bebauungsplanes BP Baitz „Wohngebiet Birkenwinkel“ geändert. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes legt eine Wohnbaufläche fest.

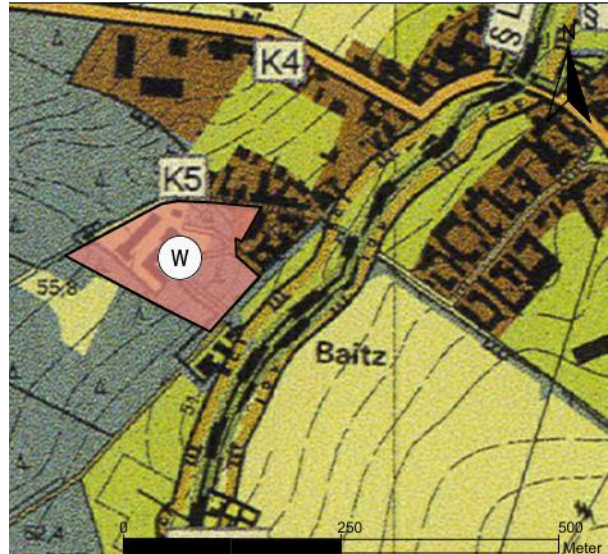
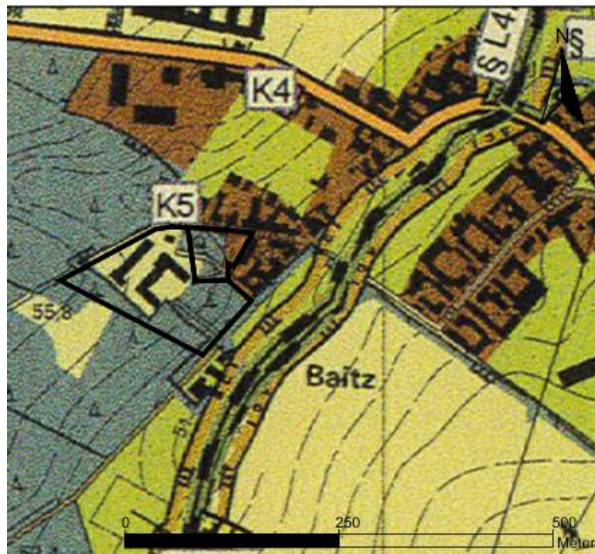
Ziel der Änderung ist die Anpassung der Ortsentwicklung an die Ziele der Raumordnung, sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern.

Mit der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch eine entsprechende Anpassung zum Bebauungsplanverfahren. Demnach kann bei Beendigung beider



Verfahren dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) Rechnung getragen werden.

Aufgrund, dass der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht der Nachweis zu erbringen, dass dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen wird. Hier würde eine zeitnahe redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausreichen. Da jedoch der Flächennutzungsplan sich aktuell im Änderungsverfahren befindet, erfolgt bereits eine Anpassung.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP und Ausschnitt Entwurf 6. Änderung FNP

### 3.3 Benachbarte und betroffene Bebauungspläne

Aktuell befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne in der räumlichen Nähe dieses Vorhabens.

Kumulierende Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind demzufolge nicht zu erwarten.

### 3.4 Betroffene Satzungen

#### 3.4.1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Brück

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Stadt Brück zu beachten. Die Baumschutzsatzung wurde am 16.01.2014 beschlossen und wurde am 15.12.2018 zuletzt geändert.

Diese Satzung gilt für die Stadt Brück und für den Ort Baitz.

Die Satzung gilt unter anderem auch für Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Der Schutzbereich der Satzung erstreckt sich auf öffentliche und private Flächen.

Bei den unter Schutz stehenden Bäumen handelt es sich um Nadelbäume, Laubbäume, Eichen, Buchen sowie Robinien, welche alle die Kriterien des § 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Brück (Stammumfang größer als 125 cm) erfüllen. Diese Bäume zählen daher zu den geschützten Landschaftsbestandteilen. Nicht geschützt sind Bäume auf Waldflächen, Hybrid-Pappeln (*Populus x canadensis*),

abgestorbene und abgebrochene (Kronenverlust) Bäume sowie Obstbäume, Kiefern, Fichten, Tannen, Douglasie und Lärchen.

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlage wurden 50 Bäume erfasst, welche größtenteils jedoch nach dem LWaldG als Wald zu beurteilen sind. Nachfolgend sind diese Bäume tabellarisch aufgelistet:

Tab 1. Baumliste gem. Vermessungsgrundlage

Nummer	Baumart	Umfang	Höhe
1	Ahorn	0,25; 0,3; 0,55	8
2	Robinie	0,8	12
3	Eiche	2,5	10
4	Eiche	0,9	10
5	Robinie	0,7	12
6	Robinie	0,7	12
7	Robinie	0,6	12
8	Eiche	0,8	12
9	Robinie	0,2; 0,3; 0,4; 0,5	12
10	Robinie	0,4; 1,2	14
11	Robinie	0,25; 0,8	12
12	Fichte	0,9	10
13	Eiche	1,85	14
14	Eiche	1,75	12
15	Eiche	0,95	10
16	Eiche	0,75	10
17	Eiche	0,6	8
18	Eiche	0,9	10
19	Eiche	0,75	10
20	Eiche	0,7	10
21	Eiche	0,7	8
22	Eiche	0,75	8
23	Eiche	0,75	8
24	Eiche	1,35	14
25	Nadelbaum	0,65	8
26	Robinie	0,65	10
27	Robinie	0,6	8
28	Fichte	1,05	14
29	Fichte	0,6	8
30	Buche	0,7	10
31	Eiche	0,65	8
32	Eiche	0,65; 0,85	6
33	Ahorn	0,65	6
34	Buche	0,7	6
35	Buche	0,5; 0,5	6
36	Eiche	0,6	6

Nummer	Baumart	Umfang	Höhe
37	Nadelbaum	0,7	12
38	Buche	0,4	6
39	Lärche	0,75	12
40	Ahorn	4x0,3; 0,35; 0,4; 0,5	6
41	Ahorn	0,75	8
42	Ahorn	0,6	8
43	Walnuss	0,75; 0,85	8
44	Nadelbaum	0,7; 1,0	8
45	Fichte	1,2	18
46	Kiefer	1	14
47	Fichte	1,1	14
48	Laubbaum	0,6; 0,7	6
49	Fichte	1,05	16
50	Eiche	2,4	18

Die in der Tabelle gekennzeichneten Baumarten (grün-markiert) befinden sich nicht innerhalb von Waldflächen und sind demnach zu prüfen, ob diese gem. Baumschutzsatzung unter Schutz stehen.

Sechs von den 10 grün-markierten Bäume stehen gem. der Baumschutzsatzung unter Schutz. Die Verortung dieser Bäume innerhalb des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen (dunkelgrün).



Vorhandene Einzelbäume gem. der Baumliste (Tabelle Tab 1)

Die anderen vier Bäume stehen nicht unter Schutz. Dies begründet sich dahingehend, dass diese Baumarten unter dem Schwellenwert des zu beachtenden Stammumfanges liegen oder die Baumart nicht unter Schutz steht.

Mit den getroffenen Festsetzungen (z.B. überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen –) werden bereits mögliche konkrete Fällungen der vorhandenen Bäume vermieden.

Durch die Festlegung der Baugrenzen können auch die nicht unter schutzstehenden Einzelbäume grundsätzlich erhalten werden (Vermeidungsmaßnahme).

Bei Fällungen von den geschützten Bäumen ist die Baumschutzsatzung zu beachten. Die Ersatzpflanzungen für beseitigte Laubbäume bestimmt sich, nach dem Stammumfang des zu entfernenden Baumes. Beträgt der Stammumfang in 1,3 m Höhe über dem Erdboden bis zu 100 cm, ist als Ersatz ein heimischer Baum mit Mindeststammumfang vom 12-14 cm in Baumschulenqualität zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 100 cm, ist für jeden weiteren angefangenen 40 cm Stammumfang ein zusätzlich heimischer Baum gleicher Pflanzqualität (mindestens 2-jährig) zu pflanzen. Folglich ist der Eigentümer bei einer möglichen Fällung eines geschützten Baumes verpflichtet diesen durch eine entsprechende Ersatzpflanzung zu ersetzen, welche wie folgt lautet:

<b>Stammumfang in cm</b>	<b>Anzahl der Ersatzbäume</b>
90 - 100	1
101 - 140	2
141 - 180	3
181 - 220	4
Mehr als 220	5

Bei der konkreten Ausführungsplanung ist demnach die Baumschutzsatzung der Stadt Brück zu beachten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

### **3.4.2 Klarstellungssatzung der Stadt Brück**

Zweck einer Klarstellungssatzung ist die eindeutige Festlegung der Grenzen eines bestehenden Innenbereichs.

Durch die Klarstellungssatzung der Stadt Brück OT Baitz vom 22.11.2002 wurde der Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert und räumlich bis an den gegenständlichen Geltungsbereich herangeführt. Der Geltungsbereich liegt somit im unmittelbaren Anschluss an den festgesetzten Innenbereich und ist somit an die bestehende Siedlungsstruktur angebunden. Ein siedlungsbezogener Zusammenhang ist dadurch gegeben.

### **3.4.3 Ergänzungssatzung der Stadt Brück**

Die Ergänzungssatzung der Stadt Brück OT Baitz vom 27. August 2004 hat zum Ziel, einzelne, bislang dem Außenbereich zugeordnete Flächen in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einzubeziehen.

Eine direkte oder unmittelbare Auswirkung auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich daraus jedoch nicht. Die Ergänzungssatzung ist daher für die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens nicht relevant.

### **3.5 Zu beachtende öffentliche Belange**

#### **3.5.1 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

#### **3.5.2 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

#### **3.5.3 Überschwemmungsgebiet**

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### **3.5.4 Waldflächen**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brück hatte sich die zuständige Forstbehörde mit Schreiben vom 26.06.2024 für die Änderungsfläche in Baitz wie folgt geäußert:

Mit der geänderten Flächennutzungsplanung sollen Waldflächen (gemäß § 2 LWaldG) in Wohnbauflächen umgenutzt werden.

Die im Datenspeicher Wald erfasste Fläche beträgt 1,06 ha und soll insgesamt überplant werden.

Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Die Nutzungsartenänderung ist durch ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 LWaldG zu vollziehen.

Dies kann durch einen waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan erfolgen, der schon eine Festsetzung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG enthält. Demzufolge ist ein anschließendes separates Waldumwandlungsverfahren entbehrlich.

Sofern der Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, der die Anforderungen des § 8 Abs. 2, Satz 3 LWaldG (forstrechtliche Qualifizierung) nicht erfüllt, eine vom Wald abweichende bauliche Nutzung als zulässig festgesetzt, muss die Waldumwandlung und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem späteren Baugenehmigungsverfahren beantragt werden.





Ausschnitt betroffene Waldflächen (Geoportal Forstbehörde)

Eine forstrechtliche Qualifizierung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg (FoA Potsdam-Mittelmark) hatte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Flächennutzungsplanänderung eine Waldumwandlung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht abgelehnt, sondern die o.g. Herangehensweisen eines Waldumwandlungsverfahrens genannt.

Der südwestliche Bereich im Bebauungsplan wird weiterhin als Wald festgesetzt. Demnach gelten dort die Vorschriften des LWaldG. Zum Beispiel ist das Sperren von Wald durch Einzäunung nicht gestattet (§ 18 LWaldG).

### 3.5.5 Bodendenkmale

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich die Bodendenkmale Nr. 31281 „Kirche deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ und Nr. 30002 „Gräberfeld Eisenzeit“.

Eine direkte Betroffenheit der genannten Bodendenkmale mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen nicht. Allerdings können aufgrund der Nähe zu den Bodendenkmalen mögliche weitere Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S.215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- und Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

### 3.5.6 Altlasten

Altlasten sind aktuell nicht bekannt.

### 3.5.7 Kampfmittelverdacht

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung bei- zubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### 3.5.8 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Reptilien, hier Zauneidechse, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die faunistischen Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt. Es wird auf folgendes hingewiesen:

#### Zauneidechsen:

Die Kontrollen erfolgten im Rahmen von vier Begehungen von Mai bis September 2023 bei günstigen sonnigen und warmen, aber nicht zu heißen Witterungsbedingungen. Bei den Begehungen konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse erbracht werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art besteht daher nicht.

#### Brutvögel:

Das naturnahe Plangebiet wird von 15 Spezies bewohnt, die im Land Brandenburg allesamt als häufig gelten. Das Gros derselben Vögel brütet zumeist bodennah, im blickdichten Gebüsch, auf höheren Bäumen und in deren Höhlen. Unter ihnen befinden sich wertgebende Spezies wie die Nachtigall, das Rotkehlchen, die Mönchs- und Klappergrasmücke, sowie der Zilpzalp. Ihnen gesellen sich der in Gebäudenischen nistende Garten- und Hausrotschwanz hinzu. In Form des Bluthänflings siedelt hier eine landesweite gefährdete Spezies, die ihr Nest bevorzugt in dicht belaubten Koniferen und Hecken errichtet. Alle im Plangebiet vorkommenden Brutvögel sind gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005) gesetzlich geschützt. Eine Auflistung der vorhandenen Brutvögel kann aus der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Tab 2. Brutvögel

lfd. Nr.	Artnamen	wissenschaftl. Name	bevorzugte Nistweise	Kürzel
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	Baum	
2	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	Boden	Rkl
3	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Boden	Na
4	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus</i>	Höhlen	Grot
5	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Gebäude	Hrot
6	Amsel	<i>Turdus merula</i>	Gebüsch	
7	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	Gebüsch	Mön

lfd. Nr.	Artname	wissenschaftl. Name	bevorzugte Nistweise	Kürzel
8	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	Gebbüsch	Klg
9	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	Boden	Zz
10	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	Höhle	
11	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	Höhle	
12	Nebelkrähe	<i>Corvus cornix</i>	Baum	Nkr
13	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	Gebüsch	Blh
14	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	Baum	Bf
15	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	Gebüsch	

Das Gutachten beschreibt insgesamt, dass das Gebiet mit seinen in Teilen dicht mit Laub- und Nadelgehölzen bestandenen Bereichen ein lokal bedeutsamer Vogellebensraum in der Ortsrandlage Baitz ist. Vorhabenbedingt werden insbesondere jene Vögel ihren örtlichen Lebensraum verlieren, die bevorzugt bodennah und im Gebüsch nisten.

Daher empfiehlt das Gutachten, dass ausgleichsweise das Plangebiet mit einer blickdichten Hecke aus standortheimischer blüten- und beerentragender dorniger Sträucher umpflanzt und deren Erhaltungspflege garantiert werden sollte. Derart strukturiert kann sie u.a. auch dem darin nistenden Bluthänfling Schutz vor Beutegreifern bieten. Bei einem möglichen Rückbau des ehemaligen Schul- und Nebengebäudes könnten auch wertgebenden Nischenbrüter, wie dem Gartenrotschwanz und Hausrotschwanz, ihre örtlichen Nistmöglichkeiten verlieren. Dem ließe sich mit dem Anbringen witterungsbeständiger Nistkästen aus Holzbeton ersetzen.



## Brutvögel im semi-quantitativen Überblick

### Fledermäuse:

Im Zuge der Erfassungen wurde das Gebiet, hier insbesondere der vorhandene Gebäude- und Baumbestand, auf Vorkommen von Fledermausquartieren untersucht. Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte zwischen Mai und August 2023 an 5 Untersuchungstagen.

Dabei wurden die bestehenden Gebäude und Bäume auf Sommer- und/oder Winterquartiere überprüft, um eine Bewertung des Gebietes für die nachgewiesenen Fledermauspopulationen zu treffen.

Ein direkter Quartiersnachweis gelang im Untersuchungsjahr nicht. Die wenigen vorhandenen potentiellen Quartiersstrukturen könnten als Sommerquartiere für die nachgewiesenen Arten Mückenfledermaus oder Zwergfledermaus dienen. Die Gebäude waren zum Zeitpunkt der Kontrollen so verschlossen, dass keine Fledermausquartiere in den Innenräumen möglich erschienen. Als Winterquartiere geeignete Baumhöhlen sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen worden.

Im Rahmen der durchgeführten Fledermauserfassungen konnten mittels bioakustischer Erfassungsmethoden (Einsatz Fledermausdetektoren) insgesamt 5 Arten nachgewiesen werden, die das Gebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen als Jagdgebiet nutzen.

Tab 3. Fledermäuse

Art	RL BB	RL D	FFH-Anhang	Art des Nachweises	Gebietsstatus
Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	3	V	IV	Dc, S	Überflug/ Jagdgebiet
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	3	3	IV	Dc, S	Jagdgebiet
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	3	-	IV	Dc	Jagdgebiet
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	4	-	IV	Dc, S	Jagdgebiet
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	3	-	IV	Dc	Jagdgebiet

Legende: Dc: Detektornachweis, S: Sichtnachweis, Arten des Anhangs II, IV = FFH-RL ; RL D = Rote Liste Deutschland (BfN 2020); RL BB = Rote Liste Brandenburg (Altenkamp et al. 2005); 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potentiell gefährdet, V = Vorwarnliste

Das Gelände stellt damit für die Fledermausfauna des Gebietes einen gut geeigneten Lebensraum dar, der aufgrund der relativ geringen Größe des Areals regional aber weniger bedeutend ist.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten hauptsächlich Zwergfledermäuse im Gebiet und den Randbereichen festgestellt werden. Für die weiteren Arten, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus liegen Einzelnachweise vor. Auch wenn aus den unmittelbar angrenzenden Gebäuden bislang kein Quartiersnachweis vorliegt, lassen Nachweise, insbesondere von Zwergfledermäusen, die kurz nach dem Ausflug aus den Quartieren im Gebiet auftreten, den Schluss zu, dass sich Quartiere im unmittelbaren Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden müssen.

Der Verlust der Fläche als Jagdhabitat wird nach vorliegender Datenlage keine negativen Auswirkungen auf die Fledermäuse haben.

Grundsätzlich soll dennoch darauf geachtet werden, dass Hecken, Bäume, Ruderalflächen zu erhalten oder neu anzulegen sind (Erhalt des Jagdgebietes).

In Bezug auf mögliche Störwirkungen einer möglichen Bebauung ist darauf zu achten, dass eine eventuelle Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung von Zuwegungen, Gebäuden, Teichfläche) weitestgehend minimiert werden sollte und eine Abstrahlung auf den Boden zu richten ist. Daneben sind Lichtfarben einzusetzen, die sich im Bereich um 1800-2000 Kelvin liegen.

### **3.5.9 Entsorgung von Abfällen**

Abfälle die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gem. §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gem. §15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

### **3.5.10 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sind sowohl innerhalb des Plangebietes als auch für die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen bzw. relevanten Verkehrsimmissionen. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnbaugebieten und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.



## 4 Planinhalte und Planfestsetzungen

### 4.1 Intention der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Schulgeländes in Baitz geschaffen werden. Ziel ist die sinnvolle städtebauliche Wiedereingliederung des Gebietes am südlichen Ortsrand, dass aufgrund seiner Lage und Struktur eine besondere Eignung zur Wohnnutzung aufweist. Das Vorhaben umfasst zum einen die Umnutzung der Bestandgebäude der ehemaligen Sonderschule zu Wohnzwecken und zum anderen die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken entlang der Straße der Freundschaft.



Konzeptdarstellung – städtebauliche Intention – Wohnen

### 4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnraum. Dabei sollen auch die vorhandenen Strukturen der näheren Umgebung berücksichtigt werden. Planungsziel ist, Allgemeine Wohngebiete festzulegen. Die Sicherung der Erschließung zu den Allgemeinen Wohngebieten ist ebenfalls von wesentlicher Bedeutung. Dies begründet sich insbesondere durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

Auch die Belange des Naturschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Danach sind die naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls zu beachten.

Ferner soll mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird soweit Rechnung getragen, dass die Umsetzung von Wohnraum auf dem bereits versiegelten Boden der alten Sonderschule erfolgt, sowie neue Baugrundstücke nur im begrenzten Umfang entlang der „Straße der Freundschaft“ und „Birkenwinkel“ ausgewiesen werden, um die Inanspruchnahme unbebauter Flächen

möglichst gering zu halten (Innenentwicklung gem. § 13a BauGB). Dabei wird auch zur Erschließung des Gebietes auch auf die vorhandene Zufahrt zurückgegriffen.

Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

### **4.3 Wesentlicher Planinhalt**

#### **4.3.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes**

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

#### **4.3.2 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Baugebiete als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA1, WA2 & WA3) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. Dabei wird folgendes festgesetzt:

1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO-Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten werden grundsätzlich die vorhandenen Nutzungen der näheren Umgebung beachtet und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise, die Anforderungen des kostensparenden sowie energetischen Bauens und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Der Ausschluss der o.g. Ausnahmen begründet sich zum einen durch den hohen Flächenverbrauch für die ausnahmsweise zugelassen Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Tankstellen nehmen zum Beispiel nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) an dieser Stelle, unter Berücksichtigung der benachbarten und geplanten Umnutzung in Wohnen, ungünstig. Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, um der Zielvorstellung der Gemeinde, weiteren Wohnraum zu schaffen (Wohnraumnachfrage), Rechnung zu tragen. Ferienwohnungen würden im geplanten Allgemeinen Wohngebieten dem nicht Folge leisten und auch dem Charakter des Ortes Baitz nicht widerspiegeln.

#### **4.3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächen werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet

zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Die festgesetzten GRZ für die Baugebiete liegen bei 0,3 bis 0,4 und weicht somit teilweise vom Orientierungswert nach § 17 BauNVO ab. Die Festlegungen der Grundflächenzahl von 0,3 betreffen die noch nicht bebauten Bereiche des Plangebietes (hier WA 2 und WA 3). Die Festlegung der GRZ von 0,3 begründet sich auf den gefassten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück vom 13.11.2025. Danach wurden Rahmenbedingungen für die verbindliche Bauleitplanung als Orientierungshilfe beschlossen. Konkret sollen danach in allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,3 angewendet werden. Für den bereits versiegelten Bereich (Alte Schule) soll weiterhin dem Orientierungswert der BauNVO von 0,4 berücksichtigt werden. Dies hat den Hintergrund, dass auf dem Baugrundstück überwiegend Flächen bereits versiegelt sind und darauf zurückgegriffen werden soll. Durch die Festlegung kann auch für die notwendigen Nebenanlagen eine gewisse Flexibilität erreicht werden. Dementsprechend wird bereits mit der Festlegung der GRZ auf dem bereits versiegelten Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Durch die festgelegte GRZ wird auch die vorhandene Versiegelung deutlich reduziert, wodurch sich der Naturhaushalt (Grundwasserneubildung, Mikroklima, Freiflächen, etc.) verbessert.

An dieser Stelle wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen, und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässigen Grundflächen dürfen die Grundflächen der eben genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

#### Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 6 BbgBO sind (Voll-)Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Plangebiet werden max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt.

Mit der Festlegung von zwei Vollgeschossen wird dem Wohnbestand der näheren Umgebung, sowie dem Bestand Rechnung getragen (Ortsbild). Zur Umsetzung der Planungsziele werden im Bebauungsplan Oberkantenhöhen festgesetzt, die eine Höhe von ca. 8 m bis 10 m in den Allgemeinen Wohngebieten vorsieht.

Da die Geländehöhen jedoch noch weiteren Veränderungen (baubedingt) unterliegen können, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über NHN im DHHN2016 Bezug. Dazu wurden in der Planzeichnung überbaubare Grundstücksflächen annähernd gleicher Höhenlage festgelegt und durch Baugrenzen abgegrenzt. Die festgesetzten Höchstmaße der Oberkante baulicher Anlagen (OK) werden, auf der Grundlage einer angenommenen späteren Geländehöhe – für jedes Baufeld gesondert zeichnerisch festgesetzt, die Bezugnahme ist auf NHN im DHHN2016 in der Legende klargestellt.

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, kann es bei dieser Art der Festsetzung im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen der einzelnen Baufenster und nicht beabsichtigten Härten kommen. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen ergänzend eine Ausnahmeregelung definiert:

1.2 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen um bis zu 1,5m zulässig.

Zusätzlich wird mit der e.g. Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) eine höhere Nutzungsflexibilität bei der Auswahl von erneuerbaren Energien sichergestellt und ermöglicht. Im Umkehrschluss kann aber mit dieser Festsetzung auch die Gebäude-Kubatur bestmöglich umgesetzt werden.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Rechtsgrundlage ist § 22 BauNVO. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einzelhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die bei- den Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäuser) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten. Nach dem § 22 BauNVO gilt für alle Hausformen der offenen Bauweise, dass die Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen.

Um jedoch dem Ortsbild weiter Rechnung zu tragen, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 abweichende Bauweisen festgesetzt.

- |     |   |
|-----|---|
| 2.1 | Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 werden abweichende Bauweisen festgelegt.            |
| 2.2 | Innerhalb des WA 2 gilt die offene Bauweise, wobei die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. |
| 2.3 | Innerhalb des WA 3 darf die Länge der Gebäude 12 m nicht überschreiten.                           |

Ziel dieser Festlegungen ist es, innerhalb der WA 2 und WA 3, die Bebauungsstrukturen des Dorfes zu sichern, aber auch ein hohen Wohnraum anbieten zu können. Um dem Ortsbild weiter Rechnung zu tragen und dem Bauherren größtmögliche Planungsfreiheit zu ermöglichen, darf die maximal zulässige Gebäudelänge von 50m im WA 2 überschritten werden. Dabei steht es dem Eigentümer offen, Einzel- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten. In Kombination mit den planzeichnerischen Festsetzungen, wie den Baugrenzen und den festgelegten Grundflächenzahlen wird sichergestellt, dass dem Ortsbild weitgehend Rechnung getragen wird. Für das WA 3 gilt dies nicht, dort sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Festsetzung erfolgt mittels Plansymbol. Mit der Festsetzung der Einzelhäuser soll sich an den Bestand entlang der Straße der Freundschaft orientiert werden, aber auch die Ziele der Raumordnung erfüllen (vgl. Kapitel 3.1).

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird keine Bauweise festgelegt. Dies begründet

sich durch den vorhandenen Gebäudebestand innerhalb der festgelegten Baugrenzen. Die Baugrenzen sind nach dem vorhandenen Gebäudebestand festgelegt worden. Ziel dabei ist es, den vorhandenen Bestand umzunutzen. Daher ist eine gesonderte Festsetzung einer Bauweise nicht notwendig.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) auf dem Grundstück geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Festlegungen der Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Bestand des Ortes.

#### **4.3.4 Verkehrsfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt von der Straße der Freundschaft erfolgen. Die Erschließung ist notwendig, um grundsätzlich die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu erreichen. Zwar besteht die Möglichkeit diese Gebiete über die Straße des Birkenwinkels zu erschließen, allerdings ist diese Straße nicht vollumfänglich ausgebaut. Zudem befindet sich die Straße „Birkenwinkel“ teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Ein Ausbau der Straße wäre zwar denkbar soll aber im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter betrachtet werden, da die finanziellen Auswirkungen aktuell nicht bestimmbar sind. Einen grundsätzlichen Ausschluss bereitet der Bebauungsplan allerdings auch nicht vor und lässt demnach eine gewisse Flexibilität der Erschließung zu.

Durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird dem Grundsatz des Vermeidungsgebotes des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen, in dem auf die vorhandene Zufahrt zurückgegriffen wird. Nichts desto trotz wird die bestehende Zufahrt mit dem Bebauungsplan geändert. Dies begründet sich durch die Anforderungen der Versorgungsfahrzeuge (Müll- und Rettungsfahrzeuge), welche die Baugrundstücke (insbesondere WA 1 und WA 2) erreichen müssen. Nach den Anforderungen dürfen die eben genannten Versorgungsfahrzeuge in Sackgassen nicht zurücksetzen (Rückwärts fahren). Daher ist eine entsprechende Wendemöglichkeit bei der Planung zu berücksichtigen. Die Flächengröße der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche inklusive der Wendemöglichkeit orientiert sich dabei auf die RAST 06 (3-achsiges Müllfahrzeug).

Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Ausgestaltung dieser Straße bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Um den Verkehr innerhalb des geplanten Wendehammers nicht einzuschränken werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, die für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 gelten. Da innerhalb des WA 3 Einfamilienhäuser vorgesehen sind, kann die Erschließung grundsätzlich über die bestehende Straße „Straße der Freundschaft“ erfolgen (jeweilige Grundstückszufahrten).

Aufgrund, dass die bestehenden öffentlichen Straßen „Birkenwinkel“ und „Straße der Freundschaft“, den Geltungsbereich (im Norden und Südwesten) begrenzen, bedarf es noch einer Klarstellung zur Straßenbegrenzungslinie.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkte A, B und C, D zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Durch die Festsetzung wird

sichergestellt, dass das Plangebiet an vorhandene öffentliche Straßen (hier Birkenwinkel und Straße der Freundschaft) anschließen.

- 3.1 Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B und C, D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

#### **4.3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt:

- 4.1 Die private Straßenverkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Zudem ist die private Straßenverkehrsfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der für den Bau und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Durch die Festsetzung der privaten Straßenverkehrsfläche erfolgt keine öffentliche Umwidmung und Übertragung an die Stadt. Dennoch soll diese Fläche für die Allgemeinheit und den zuständigen Versorgungsträgern zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt insbesondere der technischen Infrastruktur, wie der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie Stromversorgung, Telekommunikation und des Internetanschlusses.

#### **4.3.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

- 5.1 Innerhalb der Umgrenzung der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Fläche von 345 m<sup>2</sup> 110 Sträuchern (Mindestgröße 60 - 100 cm) in einer 3-reihigen Hecke zu pflanzen.
- 5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Baum zu pflanzen.

Mit diesen Festsetzungen wird den Empfehlungen des Brutvogelgutachtens sowie dem Fledermausgutachten nachgekommen. Demnach können im Zuge dessen, zukünftige potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten, insbesondere Brutvögel, geschaffen werden.

Zusätzlich können mit der Festsetzung der Baumpflanzungen, insbesondere für die künftigen Einfamilienhausgrundstücke, die mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse und das Kleinklima im Geltungsbereich verbessert werden. Die Anpflanzungsfestsetzung wird in Verbindung mit dem Erhalt der Waldflächen als ausreichend erachtet, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Darüber hinaus hat die Anpflanzungsfestsetzungen eine Sichtschutzfunktion zwischen den geplanten Einfamilienhausgrundstücken zum bestehenden Gelände der alten Schule. Die empfohlene Gehölzliste wird auf der Planzeichnung als Hinweis dokumentiert.



#### **4.4 Hinweise**

##### **4.4.1 Waldumwandlungsverfahren**

Eine forstrechtliche Qualifizierung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Demzufolge ist ein anschließendes separates Waldumwandlungsverfahren im Rahmen der Baugenehmigung durchzuführen.

##### **4.4.2 Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September durchzuführen. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen.

Für die Anpflanzungen werden folgende standortheimische Arten empfohlen

Besenginster	(Cytisus scoparius)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus),
Haselnuss	(Corylus avellana),
Heckenrose	(Rosa corymbifera),
Hundsrose	(Rosa canina agg.),
Schlehe	(Prunus spinosa),
Schneeball	(Viburnum opulus),
Weinrose	(Rosa rubiginosa),
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster),
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Weisdorn	(Crataegus monogyna).

##### **4.4.3 Artenschutz**

###### **Fledermäuse**

In Bezug auf mögliche Störwirkungen einer möglichen Bebauung ist darauf hinzuweisen, dass eine eventuelle Außenbeleuchtung (z. B. Beleuchtung von Zuwegungen, Gebäuden, Teichfläche) weitestgehend minimiert werden sollte und eine Abstrahlung auf den Boden gerichtet sein sollte. Daneben sind Lichtfarben einzusetzen die sich im Bereich um 1800-2000 Kelvin liegen, da diese Bereiche von Fledermäusen als weniger störend empfunden werden.

###### **Brutvögel**

Bei einem möglichen Rückbau des ehemaligen Schul- und Nebengebäudes könnten auch wertgebenden Nischenbrüter, wie dem Gartenrotschwanz und Hausrotschwanz, ihre örtlichen Nistmöglichkeiten verlieren. Dem ließe sich mit dem Anbringen witterungsbeständiger Nistkästen aus Holzbeton ersetzen. Bei einem möglichen Rückbau ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Anzahl der Nistkästen festzulegen.

##### **4.4.4 Baumschutzsatzung Stadt Brück**

Bei der konkreten Ausführungsplanung ist die Baumschutzsatzung der Stadt Brück in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

#### 4.5 Flächenbilanz

Tab 4. Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches

Art der Fläche	Größe (gerundet)	Prozentanteil
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>13.325 m<sup>2</sup></b>	<b>81,5 %</b>
WA 1	7.565 m <sup>2</sup>	46,3 %
GRZ von 0,4	3.026 m <sup>2</sup>	
+ 50 % Überschreitung	1.513 m <sup>2</sup>	
WA 2	2.896 m <sup>2</sup>	17,7 %
GRZ von 0,3	869,8 m <sup>2</sup>	
+ 50 % Überschreitung	434,4 m <sup>2</sup>	
WA 3	2.864 m <sup>2</sup>	17,5 %
GRZ von 0,3	859,2 m <sup>2</sup>	
+ 50 % Überschreitung	429,6 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für Wald</b>	<b>2.267 m<sup>2</sup></b>	<b>13,9 %</b>
<b>Private Straßenverkehrsfläche</b>	<b>764 m<sup>2</sup></b>	<b>4,6 %</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>16.356 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 5 wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiteren Wohnraum geschaffen. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Baitz und umfasst das Grundstück des ehemaligen Schulgeländes, das bisher nur teilweise bis gar nicht genutzt wurde. Mit der Wiedernutzbarmachung dieser Fläche erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung eine maßvolle Nachverdichtung.

Insgesamt erfolgt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Arrondierung am südlichen Ortsrand von Baitz, wodurch der Übergang zwischen Innen- und Außenbereich klar definiert und eine Zersiedelung des Außenbereichs vermieden wird.

Die geplante Einfamilienhausbebauung entlang der Straße der Freundschaft orientiert sich in Lage, Maß und Gestaltung an der bestehenden Umgebungsbebauung. Der Bebauungsplan trägt damit zur Stärkung der dörflichen Siedlungsstruktur bei und fördert die nachhaltige Innenentwicklung.

Die Planung nutzt eine bislang brach liegende Fläche sinnvoll und integriert sie städtebaulich verträglich in das vorhandene Siedlungsbild.

### 5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

#### Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Durch die Planung des Bebauungsplans werden die **Schutzgüter Boden/ Fläche, Biotope** durch die mögliche Neuversiegelung beeinträchtigt.

Die maximale Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 8.759 m<sup>2</sup>. Nach der Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan sind jedoch davon ca. 3.410 m<sup>2</sup> bereits versiegelt. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass der Bebauungsplan eine max. Neuversiegelung von ca. 5.349 m<sup>2</sup> vorbereitet. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die festgelegten Baugrenzen in Verbindung mit der Grundflächenzahl von 0,4 und der definierten Bauweise (z.B. Einfamilienhäuser) wird mit dem Grund und Boden insoweit sparsam umgegangen, dass zum einen auf den vorhandenen Bestand zurückgegriffen wird und zum anderen auf den unbebauten Bereiche eine maßvolle Erweiterung erfolgt.

Durch die Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildung (**Schutzgut Wasser**) potenziell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch eine geordnete und vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken gemindert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, zumal auch keine Altlasten innerhalb des Plangebietes bekannt sind. Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem „Boden“ des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg innerhalb von überwiegend vergleyten Böden mit teilweise Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten) über. Daraus ist abzuleiten, dass der betroffene Boden für Niederschlagswasser versickerungsfähig ist. Vertiefende Betrachtungen sind im Rahmen des Bauantrages mit einem Bodengutachten zu ermitteln. Der Bebauungsplan legt zur Versickerung keine einschränkenden Festsetzungen fest.

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Klima/Luft** ist ebenfalls nicht zu erwarten. Dies begründet sich zum einen durch die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie durch Festlegungen von Wald- und Anpflanzungsflächen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen der Baugrenzen

der bestehende Baumbestand, zumindest auf der Ebene des Bebauungsplanes, nicht von vornherein beeinträchtigt und zur Fällung vorbereitet.

Eine Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild** kann aufgrund der Festsetzungen (Bauweise, Walderhalt, Anpflanzungen) ausgeschlossen werden. Die Festlegungen des Bebauungsplanes berücksichtigen demnach die Umgebungs- und Siedlungsstrukturen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Tierarten „Fledermäuse“, „Brutvögel“ und „Zauneidechsen“ untersucht.

Ein Nachweis auf Zauneidechsen konnte nicht erbracht werden. Durch die Anpflanzungsfestsetzung wird dem Gutachten zu den Brutvögeln nachgekommen.

Des Weiteren werden für die nachfolgende Planungsebene folgende Hinweise gegeben (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen):

### **Baufeldfreimachung**

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März und 30. September durchzuführen. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u.a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zusetzen oder zu beseitigen.

### **Fledermäuse**

In Bezug auf mögliche Störwirkungen einer möglichen Bebauung ist darauf hinzuweisen, dass eine eventuelle Außenbeleuchtung (z. B. Beleuchtung von Zuwegungen, Gebäuden, Teichfläche) weitestgehend minimiert werden sollte und eine Abstrahlung auf den Boden gerichtet sein sollte. Daneben sind Lichtfarben einzusetzen die sich im Bereich um 1800-2000 Kelvin liegen, da diese Bereiche von Fledermäusen als weniger störend empfunden werden.

### **Brutvögel**

Bei einem möglichen Rückbau des ehemaligen Schul- und Nebengebäudes könnten auch wertgebenden Nischenbrüter, wie dem Gartenrotschwanz und Hausrotschwanz, ihre örtlichen Nistmöglichkeiten verlieren. Dem ließe sich mit dem Anbringen witterungsbeständiger Nistkästen aus Holzbeton ersetzen.

Andere Tiergruppen sind aufgrund von fehlenden Lebensraumstrukturen nicht beeinträchtigt.

Es besteht somit kein Verdacht, dass wild lebende Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten vorkommen (**Schutzgut Tiere**).

## **5.3 Soziale Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungs- und Wohnfunktion, Rechnung getragen. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Schulgeländes und die angrenzende Wohnbebauung leisten einen Beitrag zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und des Wohnumfeldes im OT Baitz. Dies ergibt sich allein aus den allgemeinen Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes. Neben Wohngebäuden sind auch bauliche Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Durch die Nachverdichtung der ungenutzten Flächen werden

weitere Wohnräume für die Bevölkerung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung geschaffen. Lärmimmissionen können für das **Schutzgut Mensch** ausgeschlossen werden. Folglich sind keine Beeinträchtigungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

#### **5.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Haushaltplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben. Da die Stadt Brück für die Durchführung des Planverfahrens einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern abschließt, entstehen der Stadt keine Kosten.

#### **5.5 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Eine Beeinträchtigung auf die Infrastruktur ist nicht gegeben. Das Plangebiet kann i.V.m. der festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche an die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur angeschlossen werden.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Verfahrensablauf**

#### **6.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brück hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Birkenwinkel“ OT Baitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ für die Stadt Brück ortsüblich bekannt gemacht.

#### **6.1.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

#### **6.1.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahmen an die Stadt Brück einreichen.

#### **6.1.4 Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **6.1.5 Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom \_\_\_\_\_ übereinstimmt.

#### **6.1.6 Bekanntmachungsvermerk**

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Brück am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.



## **7 Rechtsgrundlage / Quellen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** 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 Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 , [Nr. 17]) .

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** 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.

**Landesentwicklungsprogramm (2007)** der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

**Umland Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung (2023):** Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), B-Plangebiet Alte Schule Baitz..

**IDAS Planungsgesellschaft mbH (2023):** Brutvogel-Vorkommen im B-Plangebiet „Wohngebiet am Birkenwinkel“.

**Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten (2023):** Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna, B-Plangebiet Alte Schule Baitz.

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2025):** Fachportal Geoportal: Bergbau [Zugriff am Januar/Februar 2026: Quelle <https://geo.brandenburg.de>].

## **8 Anlage**

- Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*), Seiten 8
- Brutvogel-Vorkommen im B-Plangebiet „Wohngebiet am Birkenwinkel“, Seiten 7
- Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna, Seiten 9.