



Bebauungsplan „Revitalisierung KFL-Gelände“ im OT Groß Leuthen der Gemeinde Märkische Heide

PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Revitalisierung KFL-Gelände“ liegt im Dorfkern von Groß Leuthen am Ufer des Groß Leuthener Sees. Das Seeufer bildet die nördliche und östliche Grenze des Plangebiets. Südwestlich liegt der Dorfanger mit der Kirche. Westlich befinden sich ein Parkplatz, eine Bootsanlegestelle und ein temporär betriebenes Café. Südlich grenzt das weitläufige, parkartige Grundstück des „Schlosses Groß Leuthen“ an das Plangebiet an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 2,2 ha.

Das Plangebiet war ehemals Standort des Kreisbetriebs für Landtechnik (KfL). Aufgabe der KfL war die Wartung und Instandsetzung landwirtschaftlicher Maschinen. Zeitweise arbeiteten dort 200 Beschäftigte.

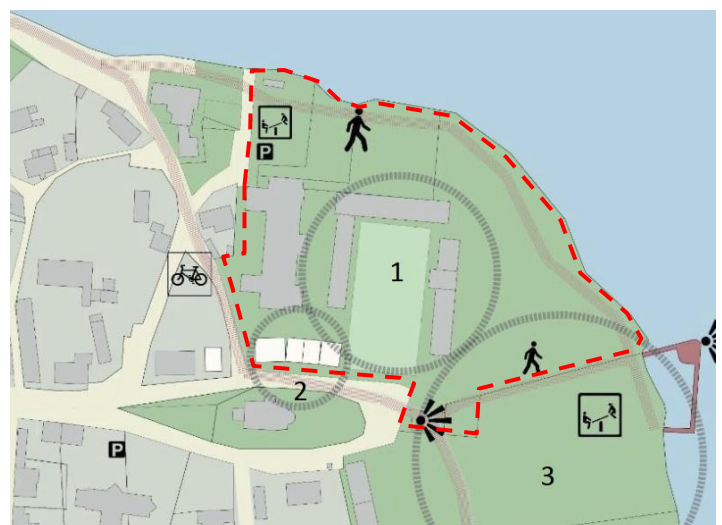


Seit vielen Jahren ist die Fläche ungenutzt, die ehemaligen Betriebsgebäude stehen leer und sind in einem schlechten baulichen Zustand. Das Gelände vermittelt einen verwahrlosten Eindruck und erfüllt die Kriterien eines städtebaulichen Missstandes. Eines der Gebäude, die im Westen des Gebiets gelegene ehemalige „Stanze“, steht unter Denkmalschutz.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, das ehemalige KfL-Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen und städtebaulich neu zu ordnen.

ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen der Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) im Jahre 2020 wurden Ideen und Vorschläge für eine zukünftige Nutzung des Geländes vorgestellt. Ziele waren dabei unter anderem die Schaffung eines öffentlichen Platzes (Marktplatz). Durch Neustrukturierung und weitgehenden Rückbau der bestehenden Bebauung soll die Öffnung des Geländes zum Ortskern erfolgen und freie Sichtachsen zum Groß Leuthener See entwickelt werden. Nutzungsideen waren Seniorenwohnen, betreutes Wohnen, Haus der Generationen, Kleingewerbe, Gastronomie und Dienstleistungsangebote wie Apotheke und Praxen für Ärzte oder Therapeuten.





Des Weiteren soll eine kleinteilige Bebauung mit integriertem Kleingewerbe (z.B. Bäckerei und Blumenladen) ermöglicht werden. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Sees sollten gestärkt werden. Ziel war insgesamt die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Ziele des Bebauungsplans „Revitalisierung KFL-Gelände“ knüpfen an diese Überlegungen an. Ziel der Planung ist weiterhin die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Dieses sieht eine Mischung aus Wohnen inkl. altersgerechtem Wohnen, Dienstleistungen (z.B. Art- und Therapiepraxen, Pension/Hostel, Apotheke, Gastronomie) und gewerblichen Nutzungen vor. Die bestehende Bebauung soll aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands abgebrochen werden. Hiervon ausgenommen sind die denkmalgeschützte Stanze und die Gebäude im äußersten Süden des Plangebiets.



Angrenzend an den Dorfanger sollen bevorzugt Nutzungen mit Publikumsverkehr (Beherbergung, Praxen, Apotheke) angesiedelt werden. Für die denkmalgeschützte Stanze ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Sie soll mit möglichst sparsamen Mitteln instandgesetzt werden und Räumlichkeiten für kleinere, nicht störende Betriebe bieten. Vorstellbar sind beispielweise Unternehmen aus den Bereichen Handwerk oder Kunsthandwerk. Vor der Stanze sieht das Konzept einen öffentlich zugänglichen Platzbereich vor. Dieser Platz bildet den Mittelpunkt des Quartiers. Er öffnet sich zum Dorfanger und bietet Raum für Märkte oder Veranstaltungen.



Ein neu zu errichtendes Gebäude fasst den Platzbereich in östlicher Richtung ein. Dieses Gebäude könnte für Seniorenwohnen genutzt werden und in diesem Zusammenhang weitere öffentliche Nutzungen aufnehmen, zum Beispiel ein öffentlich zugängliches Restaurant/Café oder eine Tagespflegeeinrichtung. Dieses Gebäude bildet gleichzeitig den Übergang zum östlichen Teil des Gebiets, das zum See orientiert ist und vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Die geplante Wohnbebauung im östlichen Gebietsteil orientiert sich in ihrer Grundstruktur an den bestehenden Gebäuden, die sich um einen Hof gruppieren. Diese Gebäudeanordnung wird aufgenommen, wobei sich die Bebauung in nördliche und östliche Richtung auflockert. Dadurch können die Sichtbeziehungen zum See geschaffen werden. Entlang des Seeufers soll ein öffentlicher Uferweg entstehen. Dieser kann bspw. durch einen Trimm-dich-Pfad und Stadtmöbel ergänzt werden und bietet für Erholungssuchende eine hochwertige Aufenthaltsqualität. Die Baum- und Strauchbestände am Uferbereich bleiben erhalten.

Stellplätze sollen, anknüpfend an die Bestandssituation, im nördlichen Bereich nahe der bestehenden Bootsanlegestelle angeordnet werden. Ein zweiter Parkplatz wäre im südlichen Bereich der Bestandsgebäude denkbar. Das Quartier wäre damit weitgehend autofrei.



FESTSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zur Umsetzung dieser Planungsabsicht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan sichert das Konzept in seinen Grundzügen.

Festgesetzt werden soll eine Fläche für ein Mischgebiet (MI) und für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Das Mischgebiet umfasst den westlichen Teil des Gebiets, d.h. die denkmalgeschützte Stanze sowie den Bereich um den geplanten Platz vor der Stanze. Dort soll ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen angeboten werden. Der Bereich hin zum Seeufer wird hingegen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den beiden Gebieten werden u.a. Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese nicht dem Gebietscharakter und den Planungszielen des Vorhabens entsprechen.

Das Allgemeine Wohngebiet unterteilt sich in drei Baufelder, da im zentralen Bereich (WA 2) eine andere Bauweise als im WA 1 und WA 3 vorgesehen ist. Die Grundflächenzahlen im WA 1 bis 3 werden jeweils mit 0,4 und im MI mit 0,6 festgesetzt. Das bedeutet, 40 % (WA) bzw. 60 % (MI) der Grundstücksflächen dürfen von baulichen Anlagen überdeckt werden. Grundlage für die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Es werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt. Dies erfolgt so, dass Mindestabstände zu Verkehrsflächen, zur Plangebietsgrenze oder Grünflächen eingehalten sind. Die Baugrenzen orientieren sich zudem an den im Gestaltungskonzept dargestellten Gebäudestrukturen, sind aber dennoch etwas flexibel auf den Baufeldern angeordnet. Lediglich für die Stanze wird eine enge Baukörperausweisung festgelegt, da das Gebäude denkmalgeschützt ist. Durch die Festlegung der Baugrenzen sollen insbesondere Freiräume und Sichtachsen zum See sichergestellt werden. Gleichzeitig kann dadurch der Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorgegeben werden.



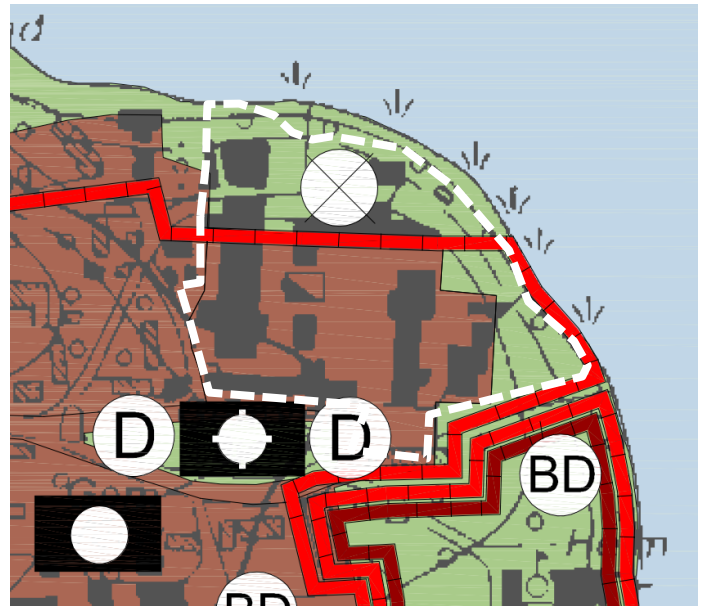
Die geplanten Gebäude sollen maximal dreigeschossig werden. Um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt, wird festgesetzt, dass ein drittes Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden muss. Das Staffelgeschoss muss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um 1,5 m zurückgesetzt werden und darf eine Fläche von 75 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Optisch ergibt sich dadurch eine Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss, welche sich in die bestehende Nachbarbebauung einfügt.

Die Nutzungsmaße und zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan als textliche Festsetzung näher bestimmt. Im Bereich des Ufers wird im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt. Durch diese soll eine Wegeverbindung entlang des Ufers für die Öffentlichkeit hergestellt werden. Die Sicherung dieses Weges erfolgt in Form einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Im Bereich des Mischgebietes wird zeichnerisch ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Durch dieses soll insbesondere die Fläche zwischen der Stanze und dem Neubau für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Die Bodendenkmalfläche wird im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Der Bebauungsplan Vorentwurf ist als Anlage 1 dieses Infoblatts beigefügt.

BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Märkische Heide stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche dar (Entwicklungsziel Aufwaldung). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Planung bewegt sich mit den vorgesehenen Festsetzungen (Mischgebiet/allgemeines Wohngebiet/Grünfläche am Seeufer) im Rahmen des Entwicklungsgebots. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Überlagernd wird im FNP eine **Altlastenverdachtsfläche** dargestellt. Die Darstellung der Altlastenfläche im Bebauungsplan wird nach Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde hinsichtlich der Abgrenzung ergänzt.



Das Plangebiet befindet sich zudem im Bereich eines **Bodendenkmals**. Es handelt sich um das Bodendenkmal mit der Bezeichnung (Nr. 12114) „*Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit*“. Das Bodendenkmal wird auch in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Bodendenkmal mit der Bezeichnung (Nr. 12113) „*Turmhügel deutsches Mittelalter, Schloss Neuzeit*“.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes (LSG)** „Groß Leuthener See und Dolgensee“. Die Auswirkungen der Planung auf das LSG sind im Rahmen des Verfahrens zu untersuchen. Es ist sicherzustellen, dass die Planung nicht an den Regelungen des LSG scheitert.



VERFAHREN

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Märkisch Heide hat in ihrer Sitzung am 21.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Revitalisierung KFL-Gelände“ beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Die Änderung des FNP erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,2 ha aus der Flur 1, Gemarkung Groß Leuthen und den Flurstücken 750, 751, 39/1, 40, 41 sowie 43/1.

ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Das Informationsblatt mit den Anlagen 1 (Vorentwürfe Bebauungsplan) ist im Internet unter www.maerkische-heide.de/Verwaltung/Oeffentliche-Auslegung einsehbar.

Zusätzlich werden die Unterlagen im Bauamt der Gemeinde Märkische Heide zur Einsicht bereitgehalten.
Ort der Einsichtnahme: Groß Leuthen, Schlossstraße 13a, 15913 Märkische Heide.

Auslegungsfrist: **vom 16.05.2024 bis zum 17.06.2024 zu folgenden Zeiten:**

Mo, Mi 8-14 Uhr, Di 8-18 Uhr, Do 8-17 Uhr, Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über den Inhalt der Planung werden während der üblichen Sprechzeiten erteilt:

Di 9-12 und 13-18 Uhr und Do 9-12 und 13-17 Uhr und Fr 9-12 Uhr

Stellungnahmen können per E-Mail auch unter bauservice@maerkische-heide.de eingereicht werden oder postalisch an: Gemeinde Märkische Heide, OT Groß Leuthen, Bauamt, Schlossstraße 13 a 15913 Märkische Heide

ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – hier die Gemeinde Märkische Heide – für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen ihrer allgemeinen Unterrichtung über die Ziele und Zwecke der Planung auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Dies geschieht mit Hilfe dieses Informationsblatts. Zur Klärung der Auswirkung der Planung auf die Tierwelt wurde bereits ein Artenschutzgutachten für einen Teil des Geltungsbereiches erarbeitet.

Eine erste Einschätzung der Betroffenheit der Umweltbelange ergibt:

Schutzgut: Mensch und Bevölkerung

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet ist unzugänglich und weist keine Erholungsfunktion auf.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich das Schloss Groß Leuthen mit Parkanlage sowie eine Kirche. Die Umgebung wird durch Wohnbebauung, Grünflächen und Sport-, -Freizeit- und Erholungsflächen zum See hin geprägt. Die Erschließung erfolgt über die ringförmig angelegte Schlossstraße, von der nach bisherigen Erkenntnissen keine erhöhten Verkehrsströme ausgehen.



Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Das Vorhaben führt bau- und betriebsbedingt zu Emissionen aus Baustellen- beziehungsweise KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Allerdings sind die baubedingten Emissionen vorübergehender Natur. Die Auswirkungen des zukünftigen Verkehrsaufkommens und der Nutzung des Geländes durch die vorgesehene Nutzung werden sich voraussichtlich leicht erhöhen.

Der geplante Uferweg sowie die Platzgestaltung und Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit bieten Erholungssuchenden die Möglichkeit für Spaziergänge im Uferbereich. Gleichzeitig wird das Gelände revitalisiert und baulich neu geordnet, so dass die Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität des Geländes verbessert werden.

Nach erster Einschätzung ergeben sich für das Vorhaben keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut: Boden und Fläche

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Die Böden und Bodenprofile im Geltungsbereich sind durch podsolige Braunerden (rosa Flächen) und gering verbreitete Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand und zum anderen durch Erdniedermoorböden überwiegend aus Torf (grüne Flächen) geprägt. Dies liegt insbesondere an der baulichen Verdichtung und Versiegelung (überwiegend Betonplatten) der Böden und Flächen durch Gebäude, Wege und Stellplätze im Plangebiet. Insbesondere der zentrale Bereich des Plangebietes ist durch versiegelte Flächen und Gebäude gekennzeichnet. In den Randbereichen befinden sich teilweise unbefestigte Flächen mit Baum- und Strauchbeständen. Der Bereich der Erdniedermoorböden ist durch einen hohen Grundwasserstand und hoher bis mittlerer Wasserbindung gekennzeichnet. Während die sandigen Böden keine Stau- und Grundwassereinflüsse aufweisen und gleichzeitig eine sehr geringe Wasserbindung haben. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als sehr hoch bis extrem hoch eingestuft (>300 cm/d). Der Bodenabtrag durch Winderosionen ist im Plangebiet als sehr hoch eingestuft worden. Die Bodengüte liegt im Untersuchungsraum zwischen 30 und 50. Das Gelände weist ein Gefälle von der Schlosstraße zum Groß Leuthener See von rund 5 m auf. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine vom Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesperrte Fläche. Des Weiteren besteht der Verdacht auf Altlasten und Bodendenkmale im Plangebiet.



Während die sandigen Böden keine Stau- und Grundwassereinflüsse aufweisen und gleichzeitig eine sehr geringe Wasserbindung haben. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als sehr hoch bis extrem hoch eingestuft (>300 cm/d). Der Bodenabtrag durch Winderosionen ist im Plangebiet als sehr hoch eingestuft worden. Die Bodengüte liegt im Untersuchungsraum zwischen 30 und 50. Das Gelände weist ein Gefälle von der Schlosstraße zum Groß Leuthener See von rund 5 m auf. Im Bereich des Plangebietes befindet sich eine vom Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesperrte Fläche. Des Weiteren besteht der Verdacht auf Altlasten und Bodendenkmale im Plangebiet.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind die Naturböden aufgrund ihrer Vornutzung und Versiegelung bereits stark überprägt. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster liegen überwiegend im Bereich der bereits versiegelten Flächen. Dementsprechend werden bestehende nicht mehr benötigte Flächenversiegelungen und Gebäude zurückgebaut und gleichzeitig nur wenige nicht baulich vorgeprägte Bereiche neu versiegelt. Nach bisheriger Einschätzung wird es zu keiner wesentlichen Mehrversiegelung im Plangebiet kommen. Eine konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.



Schutzgut: Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Eine Biotoptypenkartierung sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgen im weiteren Verfahren. Die Biotoptypen des Plangebietes werden jedoch weitgehend als naturfern eingestuft. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der Lage innerhalb von Siedlungsflächen und der baulichen Vorprägung relativ starker Störungen ausgesetzt sind. Das Gelände ist in den Randbereichen zum Groß Leuthener See durch zahlreiche Gebäudedebestände und versiegelte Flächen gekennzeichnet. Zum Uferbereich sowie entlang der Grundstücksgrenzen hin sind Baum- und Strauchbestände vorhanden. Hierbei handelt es sich unter anderem um Spitzahorn und Birken und verbuschte Bereiche. Zwischen den Gebäuden hat sich aufgrund der Stilllegung ebenfalls der Vegetationsbereich gebildet. Die unbebauten Bereiche sind durch Gras und Gräser und Gehölzaufwuchs gekennzeichnet.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante Umnutzung des Geländes werden die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsflächen überplant. Des Weiteren werden bereits vorhandene Versiegelungen zurückgebaut. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie weitere Kartierungen werden im weiteren Verfahren erstellt.

Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Im Plangebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude „Stanze“.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Die Stanze wird in ihrem Bestand erhalten und soweit möglich saniert und nachgenutzt. Es sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut: Klima und Luft

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Klimatisch ist das Plangebiet einerseits von den umgebenen Siedlungsbereichen beeinflusst und steht unter dem Einfluss der von der Versiegelung und Bebauung ausgehenden Erwärmung. Andererseits wirken die in den Randbereichen vorhandenen Grünflächen, Baum- und Strauchbestände sowie die Lage am Groß Leuthener See positiv auf das lokale Klima. Der vorhandene Altbaumbestand trägt zur Frischluftproduktion und Ausfilterung der Luft von Stäuben bei.

Im Untersuchungsraum sind derzeit keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Baubedingt ist mit Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Auch bei Erdarbeiten kann es bei ungünstigen, trockenen Wetterlagen zu Staubemissionen kommen.

Durch den temporären Bau- und permanenten Betriebsverkehr kommt es zu einer erhöhten Emissionsbelastung und einem erhöhten Lärmpegel. Relevante Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits zu wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt ist. Durch veränderte Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von neuen Gebäuden und den Abbruch bestehender Gebäude können kleinräumige Temperaturveränderungen auftreten. Die neuen Gebäude werden zudem auf dem neuesten Stand der Technik errichtet und sind damit klima-



technisch weniger belastend als die alten Gebäude. Des Weiteren wird entlang des Ufers ein breiter Grünstreifen hergestellt. Nicht mehr benötigte flächenhafte Versiegelungen werden in diesem Zusammenhang zurückgebaut. Wesentliche, erhebliche Klima- und Luftveränderungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut: Wasser

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Das Plangebiet befindet sich im hydrologischen Großraum der Nord- und Mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete, spez. im Teilraum Lieberoser Land. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Eine Gefahr bzw. ein Risiko durch Hochwasser und Überschwemmungen ist nicht gegeben. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen >10-15 m und im Uferbereich zwischen >7,5 bis 10 m über GOK. Im Plangebiet liegen die Geländehöhen zwischen ca. 50 und 45 m über NHN. Die Wasserbindung im Plangebiet wird als sehr hoch (>52 Vol.%) bis mittel (<39 Vol.%) eingestuft. Durch die großflächige Überbauung und Versiegelung des Plangebietes im zentralen Bereich ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Das Plangebiet grenzt an den Groß Leuthener See.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Baulich bedingt sind während der Bauphase übliche Grundwasserabsenkungen bzw. Grundwasserentnahmen zu erwarten. Betriebsbedingte Verunreinigungen sind hingegen regelmäßig nicht zu erwarten. Für die Entwässerung des Oberflächenwassers werden im weiteren Verfahren geeignete Regelungen getroffen. Aufgrund der Lage am Groß Leuthener See herrschen im Plangebiet teilweise erhöhte Grundwasserstände vor. Insgesamt ist aufgrund der Bodeneigenschaften und hohen Grundwasserstände von einer erhöhten Gefahr durch Grundwasserverschmutzungen auszugehen.

Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild

Kurze Beschreibung des Zustandes:

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude, welche hofartig angeordnet sind, sowie einzelne Schuppen und ruinöse Gebäude. Der zentrale Bereich zwischen den Gebäuden ist mit Betonplatten versiegelt, während die Randbereiche durch Baum- und Strauchbestände gekennzeichnet sind. Die baulichen Anlagen liegen seit Längerem brach und sind teilweise dem Verfall ausgesetzt. Das derzeitige Erscheinungsbild des Geländes hat negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Prägende Charakteristika und Elemente des Landschaftsbildes im Plangebiet sind jedoch neben dem denkmalgeschützten Gebäude mit der Bezeichnung „Stanze“ auch die direkte Lage am Groß Leuthener See. Das Gelände ist umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es übt daher keine Erholungsfunktion aus.

Kurze Bewertung der Auswirkungen der Planung:

Insgesamt wird die Landschaftsbildqualität des Plangebietes, aufgrund seines aktuellen Zustandes, als gering bewertet. Die nicht mehr genutzten Gebäude sollen zurückgebaut und das Gelände durch neue Gebäude überbaut werden. Durch die Nachnutzung und Neugestaltung des Geländes können die Qualität des Ortsbildes sowie die Aufenthalts- und Erholungsfunktion verbessert werden.



Quellen Abbildungen:

- Übersichtsplan, Darstellung Geltungsbereich: Brandenburg viewer(©GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by 2.0)
mit eigener Ergänzung (Eintragung Lage Plangebiet)
- Fotos Bestandssituation: Fotoarchiv StadtLandBrehm
- Ideenskizze: Stadt Land Brehm, März 2024

Quellen Schutzgüter:

- <https://apw.brandenburg.de/#> - APW
- <https://geo.brandenburg.de/> - GeoPortal LBGR Brandenburg
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkarten>