

**Bebauungsplan**  
**„Wohngebiet an der Gartenstraße“**  
**im Ortsteil Schönwalde**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)  
**Amt Unterspreewald**

**Begründung – 3. Entwurf**

10.02.2025

Planverfasser:

HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Situation .....	4
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten .....	4
2.2.1	Biotopstruktur .....	4
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	5
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
<b>4</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielstellung .....	5
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	6
4.2.4	Verkehrerschließung.....	6
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
<b>5</b>	<b>VERSORGUNG - ENTSORGUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	7
6.2	Umwelt .....	7
<b>7</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHTEN .....</b>	<b>9</b>

Anlagen:

Artenschutzfachbeitrag 28.04.2023 (HiBU)

Niederschlagswasserentwässerungskonzept 20.10.2023 (HiBU)

## 1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

### 1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt das Amt Unterspreewald die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen an. Bis zum 2. Entwurf wurde das Vorhabengebiet durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet und landwirtschaftliche Fläche beschrieben. Im nun vorliegenden 3. Entwurf wurde das Vorhabengebiet auf die südlich liegenden Allgemeinen Wohngebiete reduziert, so dass diese jetzt ausschließlich in der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebietsfläche liegt (siehe Abbildung 1).

Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke nördliche der Gartenstraße gestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 488, 715, 717, 724. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebiets zu schaffen.

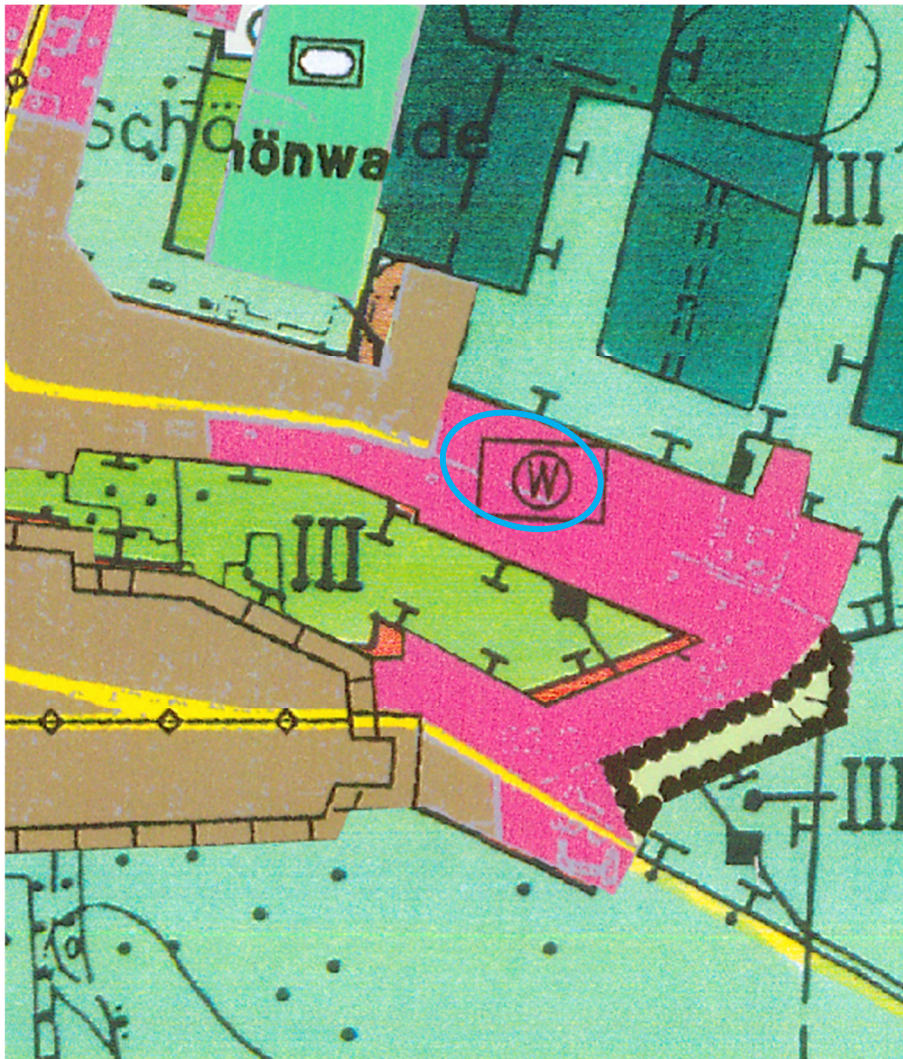


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans des Amtes Unterspreewald von Schönwalde (Lage des Plangebiets blau umkreist)

### 1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlung und ist im bisherigen Verfahren planrechtlich dem Außenbereich nach §35 BauGB zugeordnet gewesen. Aufgrund der Einkürzung des Plangebietes befindet sich der aktuelle Geltungsbereich des nun vorliegenden 3. Entwurfs ausschließlich im Innenbereich.

Voraussetzung für die Errichtung von Wohnhäusern ist die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeindevertretung Schönwalde hat am 09.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Fläche liegt innerhalb des Innenbereichs der des Ortsteils Schönwalde. Es erfolgt deshalb unter Anwendung von § 13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die gesamte Fläche des B-Plan beträgt ca. 12.930 m<sup>2</sup>, wovon etwa 11.274 m<sup>2</sup> die Wohnbaufläche ausmacht. Gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ergibt das, bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl gemäß Festsetzungen im B-Plan von 0,36 im Allgemeinen Wohngebiet eine überbaubare Grundfläche von ca. 4.059 m<sup>2</sup>. Ein Verfahren nach §13a BauGB ist somit möglich, da die überbaubare Grundfläche deutlich geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ausfällt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im Weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß der Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt, Gemeinde und Vorhabenträger wurde eine Änderung der Planung von einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgenommen, um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Änderung der Nutzungsart bedurfte der erneuten Offenlage des 2. Entwurfs.

Gemäß der Rücksprache mit dem Gemeinsamen Landesplanung, Gemeinde und Vorhabenträger wird eine Verkleinerung der Planung vorgenommen, so dass keine Entwicklungspotenziale beansprucht werden. Diese Änderung des Geltungsbereichs der Planung bedarf der erneuten Offenlage des 3. Entwurfs.

## **2 Bestand**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Schönwalde. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Die Fläche ist über die Gartenstraße an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Südlich der Planfläche befindet sich das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gartenstraße/Lubolzer Straße“. Mit dem Bebauungsplan wird die Lücke in der Straßenbebauung geschlossen.

### **2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten**

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna, die im Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht dargestellt werden. Auf dem Vorhabengebiet könnten Bodenbrütende Vögel nisten.

#### **2.2.1 Biotopstruktur**

Die Fläche besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche.

## **2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile**

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Das Plangebiet liegt östlich des Landschaftsschutzgebietes Biosphärenreservat Spreewald (Entfernung: > 3 km).

## **3 Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen. Die Gemeinsame Landesplanung hat in Ihrer Stellungnahme vom 17.10.2023 folgende Aussage getätigt:

*Die Gemeinde Schönwald plant die Entwicklung von 2,1 ha Wohnsiedlungsfläche im Osten der OT Schönwalde. Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Planbegründung dargelegt. Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet des OT Schönwalde an und steht daher in Übereinstimmung mit Ziel 5.2 LEP HR.*

*Die Gemeinde Schönwald verfügt am 31.12.2018 über 1.162 Einwohner. Daraus ergibt sich eine EEO gemäß Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR im Umfang von 1,2 ha Wohnsiedlungsfläche.*

*Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 11.07.2023 dargelegt, wäre das Plangebiet mit ca. 0,8 ha auf die EEO anzurechnen, die jedoch nach unserem Kenntnisstand nicht mehr in diesem Umfang zur Verfügung steht.*

In ihrer zuletzt eingegangenen Stellungnahme vom 10.07.2024 kommt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zu dem Schluss, dass die Planungsabsicht nach wie vor im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, insbesondere zum Ziel 5.5 LEP HR. Der Zielkonflikt wäre nach ihrer Aussage „vermeidbar, wenn der Geltungsbereich des BP „Wohngebiet an der Gartenstraße“ auf die im FNP der Gemeinde Schönwald dargestellte Wohnbaufläche reduziert oder auf die Planung der Wohnsiedlungsfläche innerhalb des BP „Mühlenhof Schönwalde“ verzichtet wird.“

Dieser Stellungnahme wurde gefolgt und die Wohnbauflächen wurden zum vorliegenden 3. Entwurf auf die beiden südlichen Allgemeinen Wohngebiete reduziert. Der angesprochene Zielkonflikt wird somit vermieden und Ziele der Raumordnung stehen nicht mehr entgegen.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliche Zielstellung**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrundung der Bebauungen an der Gartenstraße zu schaffen.

### **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig Nutzung „Tankstelle“ ist ausgeschlossen.

Zulässig sind Wohngebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,36. Die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse beträgt 2.

Im Plangebiet sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 36 ° zulässig. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Damit soll die Errichtung des Ortsbildes sichergestellt werden.

Kommentar: Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die angrenzende bestehende dörfliche Siedlungsstruktur ein bzw. verdichtet diese ab. Ebenso fügt sich die festgesetzte Geschossigkeit und Bebauungsdichte in den umgebenen baulichen Bestand ein. Neben der Wohnnutzung soll auch eine umgebungsverträgliche Gewerbenutzung bei Bedarf ermöglicht werden.

#### 4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, welche die Baufelder darstellen. Die Ausrichtung der Baufelder orientieren sich an der Gartenstraße. Nach Außen legt das Baufeld einen Mindestabstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücken fest.

Die Größe der Baugrundstücke darf 600m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Das Ortsbild ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten. Damit die Planung sich ins Ortsbild einfügt wird eine Mindestgröße für die Grundstücke festgelegt.

#### 4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig und muss aus wasserdurchlässigem Material sein.

#### 4.2.4 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße sowie die Grundstückszufahrten sind neu anzulegen.

#### 4.2.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfanges von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

„Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen ist nur für wasserdurchlässige Beläge zulässig.“

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

Entlang der Gartenstraße sind 12 regionale Obstbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Die Gartenstraße präsentiert sich als alte Obstbaumallee. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Straßenbild erhalten wird, und der Charakter als Allee gewahrt bleibt.

## **5 Versorgung - Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Das Baugebiet ist über die Gartenstraße an das Stromnetz der envia Mitteldeutsche Energie AG angeschlossen.

### **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Das Baugebiet ist gemäß der Stellungnahme des TAZV Luckau vom 12.10.2023 über die Gartenstraße an das Trink- und Abwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung über einen Anschluss an die örtliche Abwasserleitung ist nach Auskunft des Betreibers möglich.

### **Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die Gartenstraße oder neu errichtete Straße im Vorhabengebiet.

### **Brandschutz**

Die Zufahrt für Rettungskräfte erfolgt über die Gartenstraße oder neu errichtete Straße im Vorhabengebiet. Die Brandschutzbehörde teilte in Ihrer Stellungnahme vom 20.09.2023 mit, das *„die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß §§ 4 und 5 BbgBO zu gewährleisten. Hierbei ist auch auf eine Möglichkeit zur Rückführung der Einsatzfahrzeuge zu achten.“*

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebiets von Schönwalde eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von bis zu 26 Einfamilienhäusern geschaffen. Gleichzeitig wird die Baulücke nördlich der Gartenstraße geschlossen, sodass eine durchgehende, straßenbegleitende Bebauung möglich wird.

### **6.2 Umwelt**

#### **Schutzgut Mensch**

##### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

##### **Immissionen**

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

##### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen. Im Wohngebiet wird eine typische Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe kombiniert. Dies entspricht den benachbarten Wohngebieten, und sollte nicht mit zusätzlichen, erheblichen Störungen verbunden sein.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **Schutzgut Boden**

#### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

#### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,36. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubare Fläche von 6.825 m<sup>2</sup> (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht der Begründung dargelegt. Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher kompensiert werden muss.

### **Schutzgut Wasser**

#### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

#### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Hinweis:

Die untere Wasserbehörde teilte in Ihrer Stellungnahme vom 20.09.2023 mit:

*Nach § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Gewässers nicht zu besorgen ist, zu versickern. Um Niederschlagswasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein, Mindestabstände zum Grundwasser sind einzuhalten (mindestens 1 m gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005). Eine entsprechende textliche Festsetzung ist nur möglich, wenn bereits im Planverfahren durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung möglich ist. Es ist dazu ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept unter Beachtung der Bodenverhältnisse, der versiegelten Dach- und Verkehrsflächen sowie der sonstigen versiegelten Flächen/Zufahrtsstraßen zu erarbeiten und die Ergebnisse im Bebauungsplan in geeigneter Weise festzusetzen. Es ist zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen und ob zumutbare Alternativen zur Verfügung stehen.“ Das Niederschlagswasserentwässerungskonzept liegt als Anlage der Begründung bei.*

### **Schutzgut Klima und Luftqualität**

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus



nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**

Zur Bewertung der Fauna liegt den Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Das Ackerland wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Die Grünflächen des Plangebiets können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

Hinweis:

Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt in Ihrer Stellungnahme vom 20.09.2023, das Plandokument hinsichtlich der gesetzlichen Grundlagen des BNatSchG um folgenden Hinweis auf die generelle Einhaltung des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu ergänzen:

*"Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.*

*Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden, die Erschließung von Flächen oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln. "*

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebieten gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

## **7 Flächenübersichten**

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet 1	7.430 m <sup>2</sup>
Baugebiet 2	3.844 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Baugebiete</b>	<b>11.274 m<sup>2</sup></b>

Verkehrsfläche	1.656 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b><u>12.930 m<sup>2</sup></u></b>