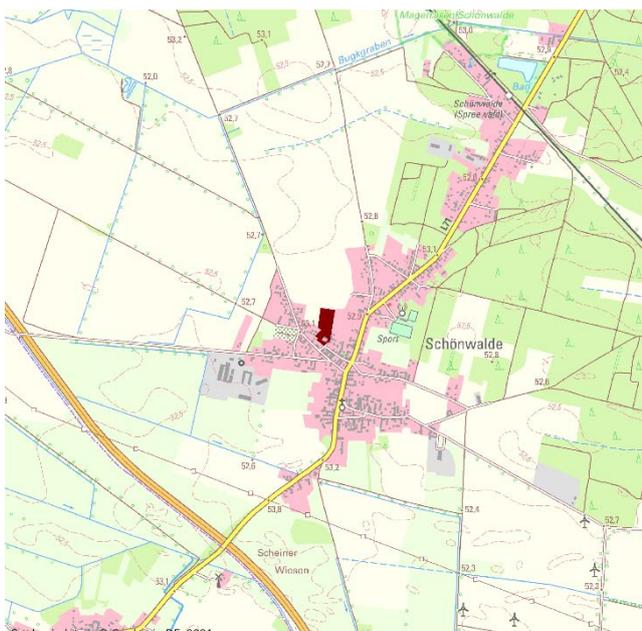


Gemeinde
Schönwald

Begründung
zum **Bebauungsplan**

**„Wohnbebauung Kietz
im OT Schönwalde“**



Entwurf Januar 2022

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Schönwald vertreten durch Amt Unterspreewald Markt 1 15938 Golßen
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan „Wohnbebauung Kietz im OT Schönwalde“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand Januar 2022
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Artenschutz</i>	IPP HYDRO CONSULT GmbH Gerhart-Hauptmann-Straße 15 03046 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	Dipl.-Ing. Thomas Gebbert (ÖbVI) Schönowener Straße 47 16341 Panketal

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	5
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass	6
1.4.2 Ziel und Zweck	6
1.4.3 Aufgabe	6
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	8
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	9
2.3 Formelle Planungen	9
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	10
3 Städtebauliche Randbedingungen	11
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	11
3.2 Umweltbedingungen	11
3.3 Erschließung	13
3.3.1 Verkehr	13
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
3.4 Nutzung	13
3.4.1 Art der Nutzung	13
3.4.2 Maß der Nutzung	14
3.5 Sonstige Randbedingungen	14
4 Planungskonzept	15
4.1 Nutzung	15
4.2 Erschließung	15
4.3 Umweltkonzept	15
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
5.1 Geltungsbereich	17
5.2 Flächennutzung	17
5.3 Verkehrsflächen	18
5.3.1 Art der Verkehrsflächen	18
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie	18
5.4 Art der baulichen Nutzung	18
5.4.1 Vorbemerkungen	18
5.4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	19
5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	20
5.5 Maß der baulichen Nutzung	21
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	21
5.5.2 Höhenfestsetzungen	22
5.5.3 Beachten der Obergrenze GFZ	22
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.6.1 Baugrenze	23
5.6.2 Abmessungen	23
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
5.7.1 Grünordnerische Festsetzungen	23
5.7.2 Baurecht auf Zeit	25
5.8 Sonstige Planinhalte	26
5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	26
5.8.2 Vermerke / Hinweise	26

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen	28
6.1 Entwicklung aus dem FNP	28
6.2 Verfahrenswahl / § 13b	28
6.3 Landesplanung	28
6.3.1 Ziele	28
6.3.2 Grundsätze	28
6.4 Alternativprüfung	29
6.5 Umweltbelange	29
6.5.1 Besonderer Artenschutz	29
6.5.2 Europäische Schutzgebiete	32
6.5.3 Sonstige bindende Umweltbelange	32
6.5.4 Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter	32
7 Anhang	33
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	33
7.2 Flächenbilanz	34
7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	34
7.4 Pflanzliste	35
7.5 Rechtsgrundlagen	36

1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Gemeindevertretung als zuständiges Gremium hat am 09.08.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.10.2021 im „Amtsblatt für das Amt Unterspreewald“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 4 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *Vereinfachtes Verfahren*
- 5 Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.
- 6 Einzelheiten dazu siehe Kapitel „Planrechtfertigung“ der Begründung.
- 7 Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. *Keine Umweltprüfung*
- 8 Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich. *Kein Ausgleichsbedarf*
- 9 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
Das im vorliegenden Fall gewählte vereinfachte Verfahren sieht dabei nur ein einstufiges Beteiligungsverfahren vor.
- 10 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand aktuell*
Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.
Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander. Der Entwurf kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.
Bisher wurde einzig die Plananzeige an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.
Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.
- 11 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

1.2 Plangebiet

- 12 Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Schönwalde im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Schönwalde. *Plangebiet*
- 13 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich teilweise dem Außenbereich gem. § 35 BauGB und teilweise dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*
- 14 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. *Flächengröße*

1.3 Kartengrundlagen

- 15 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*
- 16 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser herge-



- stellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 17 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 18 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 06.05.2021. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 21.05.2021. Der Lageplan wurde am 26.05.2021 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
- 19 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 20 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist NHN. *Höhenbezugssystem*
- Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 21 Der Eigentümer eines bisher mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, einem Nahversorgungsladens und zwei Wohnhäusern bebauten Grundstücks plant dieses umzustrukturieren und den Wohnungsbau zu intensivieren.
- 22 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 23 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt. *Projektspezifische Ziele*
- die Errichtung von Wohngebäuden, hier Ein- und Zweifamilienhäuser
 - städtebauliche (Neu-) Ordnung des Standorts
- 24 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*
- 25 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städttebauliche Gründe*
- 26 Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 27 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*
- Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 28 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten
- die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen
 - den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird
 - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, Umbau vorhandener Ortsteile
- 29 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Ziel: Minimierung nachteilige Umweltwirkungen*
- 30 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen berücksichtigen*
- 31 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden. *Ziel: Aufwertung Umwelt*
- 32 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

1.4.3 Aufgabe

- 33 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung



und Ordnung erforderlich ist“.

- 34 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist. *Fehlendes Planungsrecht*
- 35 Das geplante Vorhaben soll zeitnah realisiert werden.
- 36 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 37 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 38 Beplant wird die für diesen Zweck verfügbare Fläche zuzüglich der aus Gründen des Umweltschutzes erforderlichen Flächen.
- 39 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Das bedeutet die Festsetzungen werden so flexibel, wie möglich, jedoch auch so bestimmt wie nötig gehalten.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 40 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*
 Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 41 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 42 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- 43 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“
 - Entwurf sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

2.1.1 Ziele

- 44 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 45 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*
- 46 Das Plangebiet ist keinem Zentralen Ort gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig. *Kein Zentraler Ort*
- 47 Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,
- 48 Es befindet sich zudem außerhalb des Freiraumverbundes.
- 49 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 50 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor.
- 51 Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung GL*
- 52 Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen *Anschluss neuer Siedlungsflächen*
 Gemäß diesem Ziel (Abs. 1) sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- 53 Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR – Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung *Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung*
 Gemäß diesem Ziel bestehen in Gemeinden, die keine zentralen Orte darstellen, Entwicklungsoptionen durch Innenentwicklung und zusätzlich durch Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1.000 EW mit Stand vom 31.12.2018 für einen Zeitraum von zehn Jahren).

2.1.2 Grundsätze

- 54 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 55 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP-Pro 2007 sowie des LEP HR relevant: *Grundsätze Raumordnung*
- 56 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *LEP HR*
- 57 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR
- 58 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
 Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR



- 59 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar. *Grundsätze Regionalplanung*
- 60 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 61 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

- 62 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Schutzgut Wasser*
- 63 Im vorliegenden Fall betreffen die Planungen die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Schönwalde. Dieses grenzt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze an das Plangebiet an.
- 64 Regelungen zum Hochwasserschutz bestehend für das Plangebiet nicht.
- 65 Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten. *Gehölzschutz*
- 66 Innerhalb des Geltungsbereichs liegen Gehölze vor, die unter dem Schutz der Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) fallen.
- 67 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

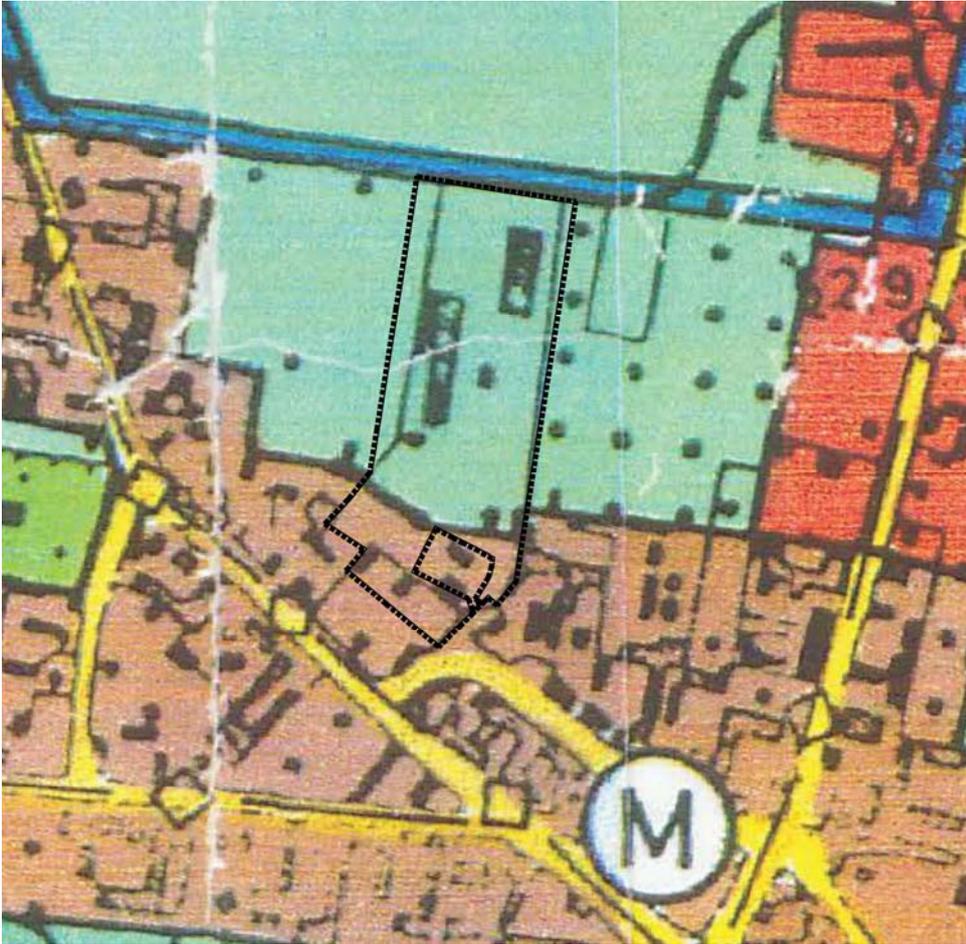
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 68 Sonstige, derzeit verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

- 69 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 70 Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. vom Juli 1999. Dieser wurde 05/2008 durch die 1. Änderung geändert.
- 71 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche (südlich, braun) sowie Fläche für die Landwirtschaft (nördlich, grün) dargestellt.
- 72 Nördlich des Plangebiets wird zudem das Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung (Trinkwasser), Schutzzone III dargestellt.

73



Ausschnitt rechtskräftiger
FNP
mit Geltungsbereich

74 Die Konfliktlösung ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.

75 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen
– Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom Mai 1997

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

76 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen.

*Keine sonstigen
relevanten Planungen*

77 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

78 Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine
– Stellplatzsatzung
– Stellplatzablösesatzung
– Wasserversorgungssatzung.

*Sonstige formelle
Planungen*

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

79 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden.

Informelle Planungen

80 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

81 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt.

Relevante Vorhaben

82 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

83

Standort



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2021

- 84 Das Untersuchungsgebiet besitzt ein sehr schwach ausgeprägtes Relief (leicht wellig). Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 52,9 m und rund 53,6 m ü. NHN. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich teilweise eine Aufschüttung mit einer Höhe von bis zu 54,8 m.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

3.2 Umweltbedingungen

- 85 Nachfolgend wird für das Plangebiet die Ausgangslage dargestellt.
- 86 Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung.
- 87 Innerhalb des Plangebiet besteht auf allen Teilflächen eine starke Vorprägung durch den Menschen. Neben landwirtschaftlichen Nutzungen in Form von Lagerflächen sowie (umfangreichen) baulichen Anlagen liegen einzelne Wohnnutzungen im Geltungsbereich samt den dazugehörigen Freiflächen vor. Zudem besteht dort ein Lebensmittelgeschäft. Ein schmaler Streifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Weideflächen genutzt.
- 88 Es herrschen überwiegend vergleyte Böden mit einem teilweisem Retentionspotenzial vor. Die Zusammensetzung ist dabei vor allem durch überwiegend podsolige Braunerden u. Podsol-Braunerden geprägt.
- 89 Vorbelastungen für Flächen und Böden bestehen insbesondere durch die umfangreichen Flächenversiegelungen durch Verkehrsanlagen und Lagerflächen sowie durch die bestehenden baulichen Anlagen.

Nutzung / Erschließung

Boden / Fläche

- 90 Die Ertrags- und Produktionsfunktion der landwirtschaftlich genutzten Böden ist in den Änderungsflächen relativ gering (< 30).
- 91 Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.
- 92 Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. *Wasser*
- Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist. Der Grundwasserflurabstand beträgt 1-2 m.
- 93 Fließ- oder Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.
- An der nordöstlichen Ecke, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Kleinstgewässer.
- 94 Nördlich des Geltungsbereichs grenzt die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets *Schönwalde* an.
- Für das Schutzgut Wasser hat das Planänderungsgebiet keine besondere Bedeutung.
- 95 Bei der Betrachtung des Schutzgutes Lebensraum / Pflanzen macht sich die starke Vorprägung der Flächen und Böden im Plangebiet bemerkbar. Diese werden in unterschiedlicher Intensität als Weiden, landwirtschaftliche Acker- und Lagerflächen oder als Hausgärten genutzt. Durch den Menschen weitgehend ungeprägte Lebensräume liegen im Plangebiet nicht vor. Dies spiegelt sich auch in den vorzufindenden Pflanzen wider. Im Geltungsbereich bestehen vereinzelte Gehölze in Form von Heckenstrukturen und Solitärbäumen. *Lebensraum / Pflanzen*
- Das nähere Umfeld weist vergleichbare Strukturen auf. Nördlich grenzen zudem großflächige Ackerflächen an.
- 96 Durch die starke Vorprägung des Plangebiets und der damit einhergehenden geringen Vielfalt an Lebensräumen beschränkt sich auch die vorzufindende Vielfalt an Tierarten auf überwiegend siedlungsangepasste Arten. *Tiere / Vielfalt*
- Die vorkommenden Gehölze und Gebäude können darüber hinaus als Nistplätze für weitere Arten dienen. Insbesondere Vögel und Fledermäuse.
- Die Lagerflächen im Geltungsbereich und das darauf aufgeschüttete Material können das Vorkommen von Reptilien bedingen.
- Mit dem Vorkommen von Großsäugern ist aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zu rechnen.
- Amphibien sind nur im nordöstlichen Bereich im Umfeld des Wasserbeckens denkbar.
- 97 Der Planbereich ist allgemein durch eine relativ geringe Vielfalt der Lebensräume und eine durchschnittliche Vielfalt der Arten gekennzeichnet.
- 98 Das Plangebiet besitzt eine durchschnittliche Bedeutung für das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen.
- 99 Der Bereich des Plangebiets ist hinsichtlich des Landschaftsbildes durch weite offene Ackerfläche im Übergang zum Ortsrand geprägt.
- Wirkende Gehölze kommen dabei nur vereinzelt vor. Eine die die Bebauung abgrenzende Einpflanzung besteht nicht.
- 100 Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaft bestehend durch die baulichen Anlagen des Ortsteils mit den zum Teil großen Hallenstrukturen der Landwirtschaftsnutzungen, von denen sich einige unmittelbar im Geltungsbereich befinden. *Vorbelastungen*
- 101 Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung der Landschaft kann die Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsbereich als mittel bewertet werden. Eine gesonderte Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild ist nicht feststellbar.
- 102 Das Plangebiet beinhaltet selbst in weiten Teilen häusliche Grünflächen und Wohnnutzungen und ist, mit Ausnahme der nördlichen und nordwestlichen Richtung auch komplett von diesen umgeben. Damit einher geht eine Erholungsfunktion für die Bewohner. *Mensch*
- 103 Die angrenzenden Flächen im Norden und Nordwesten werden rein landwirtschaftlich genutzt und beherbergen keine Naherholungsräume.
- 104 Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch bestehen durch die Siedlung selbst sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen. Hinzu kommt der Lebensmittelhandel im Geltungsbereich mit dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr. *Vorbelastung*
- 105 Für die Arbeits- und die Lebensraumfunktion oder für die Erholung spielt der Bereich eine geringe Rolle.

- 106 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. *Klima Luft*
- 107 Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Schadstoffemissionen aus. Wirksame Ausgleichsfunktionen (wie Luftreinhaltung oder Kaltluftproduktion) sind dem Bereich nicht zuzuschreiben, da der Raum nicht entsprechend belastet ist.
- 108 Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bauliche Kulturdenkmäler befinden sich ausschließlich innerhalb der Ortslagen. *Kultur- / Sachgüter*
Die bestehenden baulichen Anlagen stellen jedoch zu beachtende Sachgüter dar.
Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erkennen. *Wechselwirkungen*
- 109 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Umfeld des Plangebiets, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung Umweltzustand*
Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 110 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die *motorisierter-Verkehr*
– A 13 (Berlin ↔ Dresden)
– B 115 (Jüterbog ↔ Görlitz)
erschlossen.
- 111 Im Geltungsbereich selbst wird von Süden her von den Straßen *Kietz* und *Kirchhofstraße* erschlossen.
Die interne Erschließung findet über versiegelte Wege bzw. Flächen in Verlängerung der Straße *Kietz* statt.
- 112 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Görlitzer Bahn (Berlin ↔ Görlitz) angebunden: *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- 113 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die südlich gelegene Bushaltestelle *Schönwalde, Kirchhofstraße*. *ÖPNV*
- 114 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die oben benannten Straßen erreichbar. *Radverkehr Fußgänger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 115 Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Wohn-, Gewerbe- und Landwirtschaftsnutzung mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
- 116 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 117 Von einer Versorgung mit Löschwasser kann aufgrund der bestehenden Anlagen ausgegangen werden. *Löschwasserversorgung*

3.4 Nutzung

- 118 Der Bestand im Planbereich kann mit hinreichender Genauigkeit der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO zugeordnet werden. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*
Das nähere Umfeld kann ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden.
- 119 Das Plangebiet und sein Umfeld sind zudem teilweise dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich Ackerflächen.

3.4.1 Art der Nutzung

- 120 Im Bereich selbst bestehen bereits eine Wohnnutzungen, ein Nahversorgungsladen sowie landwirtschaftliche Nebengebäude. Zudem ist ein Teil der Flächen als Erschließungs- bzw. Lagerflächen versiegelt. *Plangebiet*
- 121 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 122 Das Umfeld ist in Richtung Süden und Osten dem Innenbereich zuzuordnen. *Umfeld*

Die Bereiche westlich und nördlich des Plangebiets sind als Außenbereich zu klassifizieren.

- 123 Es finden sich relativ große Grundstücke, die mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind.

Die Bebauung geht dabei vorwiegend auf ehemalige Hofstellen zurück.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 124 Die Bebauungsdichte im Untersuchungsgebiet ist relativ gering.

Plangebiet

- 125 Im Umfeld ist sie ebenfalls gering.

Umfeld

Wobei sich diese aufgrund der Hofstrukturen auf kleinere Flächen der großen Grundstücke beschränkt

- 126 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende bzw. faktische Baugebietskategorie gelten.

- 127 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

- 128 Im Plangebiet finden sich vorwiegende Gebäude mit einem Geschoss.

Plangebiet

Dies gilt sowohl für die Wohn- als auch die Landwirtschaftsgebäude.

- 129 Im näheren Umfeld befinden sich überwiegend Hauptgebäude mit zwei Geschossen, wobei das obere Geschoss im Dach verortet ist.

Umfeld

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 130 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.

Baugrund

- 131 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider.

Grundstückssituation

- 132 Der geplanten Mobilisierung des Areals stehen aufgrund der Grundstückssituation keine wesentlichen Hindernisse entgegen. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

- 133 Im Mittelpunkt des Vorhabens steht die Entwicklung eines Wohngebiets auf einer bereits vorbelasteten Fläche im Ortsteil welches sich grundsätzlich weitgehend in die bestehenden Strukturen des Bestands einfügen soll.
- 134 Der Schwerpunkt liegt auf der Umsetzung von Wohnnutzungen im Geltungsbereich.
Das bestehende Lebensmittelgeschäft und die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen sollen nicht weiter im Plangebiet verbleiben.
- 135 Umgesetzt werden soll die zukünftige Bebauung in einer dörflich angepassten Dichte. Gleichzeitig sollen die bereits vorbelasteten Flächen effizient genutzt werden, um so an anderer Stelle bisher unberührte Flächen zu schonen.
Die Bebauung soll dabei aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen in einer ortsüblichen Höhe.
- 136 Die bereits bestehenden Wohnnutzungen im Geltungsbereich sollen erhalten und in die zukünftigen Planungen eingefügt werden.

4.2 Erschließung

- 137 Das bestehende Grundsystem der Erschließung des Plangebiets soll beibehalten werden. So ist auch weiterhin der Anschluss an die südlich verlaufende Straße *Kietz* und eine mittig verlaufende Erschließungsstraße in nördliche Richtung geplant. Am nördlichen Ende ist ein Wendehammer vorgesehen.
- 138 Die Erschließungsstraße wird dabei als Mischverkehrsfläche ausgestaltet, die auch den Fußgänger- und Radverkehr aufnehmen soll.
- 139 Da das Gebiet bereits einer verhältnismäßig intensiven Nutzung unterliegt, wird auch für die Erweiterung davon ausgegangen, dass die bestehenden Rahmenbedingungen zu den Bereichen (stadt-) technische Infrastruktur, Entwässerung, Löschwasserversorgung und Brandschutz weiterhin gelten.
- 140 Von einer ausreichenden Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist daher auszugehen. *Trinkwasser/
Löschwasser*
- 141 Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen. Das betrifft sowohl das häusliche Abwasser als auch das Niederschlagswasser. *Schmutzwasser*
- 142 Im vorliegenden Fall wird die Abwasserentsorgung, wie bereits im Bestand über das zentrale Kanalnetz sichergestellt.
- 143 Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen. *Niederschlagswasser*
- 144 Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung grundsätzlich entgegenstehen würden.
- 145 Dabei werden bei der Auslegung der Anlagen die zu erwartenden extreme Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert.
Es wird im Rahmen der Vorhabenplanung sichergestellt, dass keine Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in der benachbarten Umgebung entstehen können.
Es werden langfristig nachteilige Auswirkungen für Dritte und für Anlieger durch anfallendes abfließendes Niederschlagswasser, einschließlich Konflikte zwischen Straßenentwässerung und Grundstücksentwässerung, ausgeschlossen.
Die Vorhabenplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.3 Umweltkonzept

- 146 Im Zusammenhang mit den Planungen sind Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen.
Zudem ist vorgesehen, trotz der effizienten Nutzung des vorbelasteten Standorts die Versiegelung von Flächen auf ein nötiges Maß zu reduzieren.



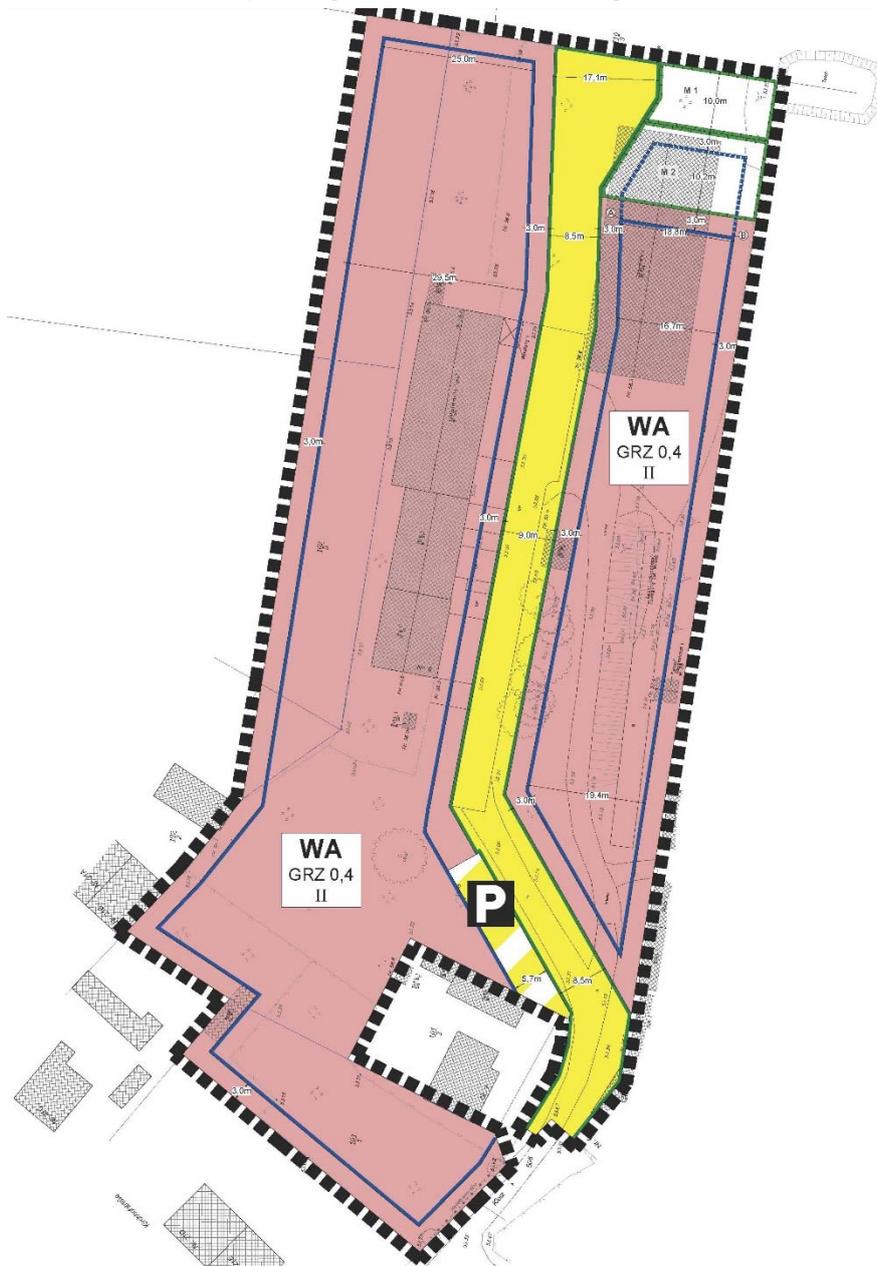
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammenfassen, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können

Rest unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ hinten

147

Planzeichnung



5.1 Geltungsbereich

148

Geltungsbereich



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2021

149 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen. Geltungsbereich

150 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Abgrenzung

- Im Norden durch landwirtschaftliche Ackerflächen
- im Osten durch häusliche Nutz- und Erholungsgärten
- im Süden durch die Straße Kietz und bestehende Bebauung an dieser sowie
- im Westen Wohnbebauung samt häuslichen Gärten und landwirtschaftlichen Weideflächen

151 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Eine Ausnahme bildet die nordwestliche Grenze. Diese verläuft parallel zur bestehenden Flurstücksgrenze. Dies ist notwendig, da diese Teilflächen der Flurstücke ebenfalls als Baugebietsflächen in die Planungen einbezogen werden sollen.

152 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasst** oder durch **Koordinaten** bestimmt. Masse

153 Bei der Festsetzung des Geltungsbereichs werden die eigentlich ebenfalls in diesem Bereich liegenden Flurstücke 101/3 und 497 ausgelassen. Diese sind bereits mit einem Wohngebäude samt häuslichen Grünflächen besetzt, werden von der bestehenden Verkehrsfläche erschlossen und werden für die Umsetzung der Planungen nicht benötigt. Auslassung Flurstücke

5.2 Flächennutzung

154 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen
- Wohngebietsflächen



- 155 Es handelt sich im vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, „Qualifizierter B-Plan“ der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

5.3 Verkehrsflächen

- 156 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.
- 157 Zum gegebenen Zeitpunkt werden die öffentlichen Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch die Kommune gewidmet. Hierbei kann auch eine Einschränkung zu Art, Zweck, und / oder Benutzerkreis der Fläche vorgenommen werden. *Widmung*

5.3.1 Art der Verkehrsflächen

- 158 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über eine neu zu bildende **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** gewährleistet. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 159 Die Straßen und Wege im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV) festgesetzt.

5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

- 160 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*
Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.
- 161 Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

- 162 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 163 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.
- 164 Der § 1 BauNVO Abs. 4 bis 9 lässt für die Baugebiete nach § 4 bis 9 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Modifizierung Art der Nutzung*
- 165 Voraussetzung ist jeweils, dass der jeweilige Gebietscharakter für das Baugebiet als Ganzes gewahrt bleibt. *Voraussetzung*
- 166 Eine Modifizierung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen. *Städtebauliche Gründe*
- 167 Eine Differenzierung muss sich auf die im jeweiligen Baugebiet allgemein oder als Ausnahme zulässigen Arten oder Nutzungen beziehen. *Differenzierung*
- 168 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden.
- 169 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können einzelne Ausnahmen ausgeschlossen oder in eine allgemein zulässige Nutzung umgewandelt werden.
- 170 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. *Unzulässigkeit im Einzelfall*
Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
- 171 Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.
- 172 Abschließend werden die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a)

und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

5.4.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 173 Alle Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Grundlage bildet der § 4 BauNVO. Dieser regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor. *WA-Gebiet
Allgemeines Wohngebiet*
- 174 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

5.4.2.1 Modifizierung Nutzungskatalog WA Gebiet

- 175 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.
- 176 Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.
- 177 Im vorliegenden Fall ist es ausreichend den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen.
- 178 Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen. *Kein Regelungsbedarf für allgemein zulässige Nutzungen*
- Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Anlagen für kulturelle Zwecke
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- 179 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende allgemein zulässige Nutzungen gegeben. *Regelungsbedarf für allgemein zulässige Nutzungen*
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 180 Ein Regelungsbedarf besteht zudem für alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB. *Regelungsbedarf für ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

5.4.2.2 Nutzungsarten

- 181 Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. *der Versorgung des Gebietes dienende Läden*
- 182 Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“ Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.
Ohne Einschränkungen wären also Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis zu einer Verkaufsfläche kleiner als 800 m² zulässig.
- 183 Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden derartige Läden ausgeschlossen.
- 184 Von der Kategorie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften gehen gerade in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Sie rufen darüber hinaus, trotz der Orientierung auf ihr Umfeld, zusätzlichen Verkehr hervor. *der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- 185 Sie werden daher im Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 186 Anlagen für sportliche Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen. Von ihnen gehen allgemein nicht unerhebliche Störungen aus. Auf Grund der planerischen Ziele sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden. *Anlagen für sportliche Zwecke*
- 187 Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vollständig für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese widersprechen dem grundlegenden Planungs- *ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

konzept und sind für die Entwicklung eines Wohngebiets nicht zwingend notwendig.

5.4.2.3 Textfestsetzung Nutzungskatalog WA Gebiet

188 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

189 **Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:**

Textfestsetzung 1

- **Wohngebäude,**
- **nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.**

Nicht zulässig sind:

- **der Versorgung des Gebietes dienende Läden,**
- **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen**

190 Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

191 Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den Teilflächen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

192

*Nutzungskatalog
WA-Gebiet*

Art der Nutzung	§4	BauN-	WA-Gebiet		
	VO		z	a	u
Wohngebäude	X		X		
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden	X				X
die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften	X				X
die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X		X		
Anlagen für kulturelle Zwecke	X		X		
Anlagen für soziale Zwecke	X		X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X			X
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

5.4.3.1 Sonstige Nutzungen

193 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.

194 Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs.2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

Stellplätze und Garagen



- zulässig sind.
- 195 Im B-Plan wird deshalb für die Grundstücke im WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.
- 196 Gemäß § 13 BauNVO sind im WA-Gebiet nur Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler), allgemein zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
- 197 Hinsichtlich dieser Nutzung sind im WA-Gebiet keine Einschränkungen erforderlich.
- 198 In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser in verschiedenen Arten von Baugebieten. *Ferienhäuser und -wohnungen*
- 199 Die Aussagen betreffen sowohl WA-Gebiete als auch MU-Gebiete.
- 200 Im Grunde geht es darum klarzustellen, dass Ferienwohnungen auch zu den Kategorien „nicht störender Gewerbebetrieb“, „Gewerbebetrieb“ oder u. U. zur Kategorie „Beherbergungsbetrieb“ bzw. „Kleiner Beherbergungsbetrieb“ gehören können.
- 201 Diese sind, wie unter Punkt 5.4.2 dargestellt im vorliegenden Fall im Plangebiet ausgeschlossen worden.
Einzelne Ferienwohnungen sollen jedoch zulässig sein. Daraus folgert folgende Festsetzung:
- 202 **Abweichend von den weiteren Festsetzungen zum Nutzungskatalog sind Ferienwohnungen die der Hauptnutzung im Maß der Nutzung untergeordnet sind, im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.** *Textfestsetzung 2*
- 203 „Im Maß der Nutzung untergeordnet“ impliziert zunächst, dass eine anders geartete Hauptnutzung für das jeweilige Gebäude vorhanden ist. Anhand der Geschossfläche kann das Nutzungsmaß der einzelnen Nutzungen eindeutig ermittelt und in Verhältnis zueinander gebracht werden.
- 204 Für das jeweilige Gebäude, für welches eine Ferienwohnung demnach nur zusätzlich in Frage käme, liegt die Gewichtung somit eindeutig auf der Hauptnutzung; es ist kein Gebäude zulässig, in dem die Nutzung „Ferienwohnung“ dominieren würde. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist die Gesamtzahl der Ferienwohnungen zudem quantitativ begrenzt; wenn auch nicht konkret bezifferbar.
- 205 Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne spezielle Festsetzung allgemein zulässig. *sonstige Nebenanlagen*
- 206 Im Geltungsbereich des B-Planes sind zu den Nebenanlagen nach Abs. 1 keine Einschränkungen erforderlich.
- 207 Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO *Testfestsetzung 3*

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 208 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 209 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 210 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 211 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 212 Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden, um den vorgeprägten Standort effizient nutzen und so unberührte Flächen an anderer Stelle sichern zu können.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 213 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 214 Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*
 Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
- 215 Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert eine intensive Nutzung der Baugrundstücke.
- 216 Die GRZ wird für das Baugebiet bzw. die Teilflächen des Baugebietes wie einheitlich mit **0,4** festgesetzt. *Festsetzung GRZ*
- 217 Dies entspricht den in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerten für Obergrenzen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten.
- 218 Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 219 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
 – Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 – Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbekken...)
 – Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
 eingerechnet. *Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...*
- 220 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren. *Bagatellklausel*

5.5.1.2.1 Nachweisführung im Bauantrag

- 221 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das gesamte Baugebiet gilt, kumulativ eingehalten wird. *Nachweisführung im Bauantrag*
- 222 Zusätzlich sind die Nachweise für das Einhalten der maximal zulässigen GR für die Teilflächen zu führen, für die zusätzlich eine maximale GR vorgegeben ist.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 223 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*
- 224 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 225 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch letztere bestimmt.

5.5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

- 226 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen verwendet werden.
- 227 Im vorliegenden Fall soll die Höhe der geplanten Bebauung nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen. Deshalb werden nur Gebäude mit **maximal zwei Vollgeschossen (II)** zugelassen. *Festsetzung Zahl Vollgeschosse*

5.5.3 Beachten der Obergrenze GFZ

- 228 Bei Festsetzungen zu von baulichen Anlagen überdeckter Fläche (hier GRZ) und zu maximalen Höhen für bauliche Anlagen sind auch das Zusammenspiel und die sich daraus ergebenden Parameter zu beachten. Auch ohne dazu getroffene Festsetzungen sind so die weiteren Orientierungswerte des § 17 BauNVO zu berücksichtigen.
- 229 Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den Festsetzungen zur GRZ und der maximalen Geschossanzahl eine rechnerische GFZ von 0,8. Diese liegt deutlich unterhalb der formulierten Orientierungswerte.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 230 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 231 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
- 232 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 233 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.

5.6.1 Baugrenze

- 234 Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** nur für die Bereiche festgesetzt, bei denen ein Bebauungsabstand zu benachbarten Grundstücken und zu Verkehrsflächen erforderlich ist, zeichnerisch festgesetzt. *Baugrenze*
- Tiefer gehende detaillierte Regelungen sind, auch unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich.
- 235 In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes relativ frei gewählt werden.
- 236 Bezüglich der Baugrenzen sind auch die weiteren Festsetzung zum Baurecht auf Zeit zu beachten. *Festsetzungen zum Baurecht auf Zeit*

5.6.2 Abmessungen

- 237 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung **vermasst**.
- 238 Die vorgegebenen Maße orientieren sich an dem oben beschriebenen Bebauungsabstand zu Nachbar- und Verkehrsgrundstücken und beträgt **durchgehend 3 m**.
- 239 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).
- 240 Im vorliegenden Fall wird auf solch eine Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 241 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

5.7.1.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- 242 Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind komplexe Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen. *Vorbemerkung*
- Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Regel durch Text bestimmt.
- 243 Trotz oder gerade wegen des formulierten Planungsziels, die zur Verfügung stehenden und bereits vorgeprägten Flächen im Geltungsbereich effizient für die Planungen zu nutzen, sollen vermeidbare Bodenversiegelungen verhindert werden. *Bodenschutz*

244 Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

245 Folgende Festsetzung ist aus diesen Gründen erforderlich.

246 **Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.** *Textfestsetzung 4*

247 Die geplante Nutzung wird durch die Forderung nicht erschwert. Es gibt eine große Auswahl an technischen Lösungen für die Realisierung der Forderung.

248 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.

249 Die Regelung zur Minderung der Versiegelung ist nicht ausreichend, um das Versickern des Niederschlagswassers auf dem Grundstück im vollen Umfang abzusichern. *Niederschlagswasser*

250 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

251 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

252 **Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.** *Textfestsetzung 5*

253 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als solche im B-Plan gerechtfertigt.

254 Das Versickern vor Ort reduziert die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Überbauung von Flächen und führt damit, gemessen an einer Ableitung, zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

255 Flächen dafür sind auf Grund der Regelungen zur GRZ vorhanden. Die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu grundsätzlich zu.

Für die Umsetzung steht eine Vielzahl an (technischen) Lösung zur Verfügung.

256 Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Zauneidechse sind zudem CEF-Maßnahmen vor der geplanten Bautätigkeit durchzuführen. *Maßnahmenflächen*

257 Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist vor Beginn der Baufeldfreimachung ein Totholzhaufen anzulegen. Dafür ist Totholz aus heimischen Laubhölzern. Dieses kann auch als Pyramide angelegt werden. *Fläche M1*

Die Maßnahme auf der Fläche dient den potenziell umzusetzenden Zauneidechsen innerhalb des Geltungsbereichs als Quartier mit Versteckmöglichkeiten.

Insgesamt ist dafür, wie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen ist, eine Fläche von 190 m² vorzuhalten. Dies ist ausreichend für den grundsätzlich zu erwartendem Umsetzungsbedarf.

Die so aus den Siedlungseinflüssen herausgelöste Fläche kann zudem einen Nutzen auch für weitere Tierarten als Lebensraum entfalten. Gleichzeitig stellt es aufgrund der Extensivierung der Nutzung auf den Flächen einen schonenden Übergang zur angrenzenden, freien Landschaft und ausreichend Abstand zum nordöstlich angrenzenden Kleingewässer sicher.

Zusätzlich ist die Fläche in Richtung der angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen geeignet einzuzäunen. Dazu zählt eine Einzäunung während der Bauarbeiten und Abrisstätigkeiten mit Bauzäunen und während der „Betriebsphase“ des Wohngebiets mit einem Reptilienzaun.

258 **Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M 1 ist ein Totholzhaufen aus heimischen Laubhölzern, alternativ auch als Pyramide, als Ersatzhabitat für die potenzielle bei der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle vorzufindenden Zauneidechsen anzulegen. Die Fläche ist in Richtung der angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen während der** *Textfestsetzung 6*



Bauzeit mit Bauzäunen, danach mit einem Reptilienzaun einzuzäunen.

259 Sollte bei der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle (Vermeidungsmaßnahme 4 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags) die potenziell vorkommende Population von Zauneidechsen nachweislich fünf Tiere übersteigen, ist auch die südlich an die dann bereits bestehende Umsetzungsfläche angrenzende Fläche M2 als Quartier für die umzusetzenden Zauneidechsen zu sichern. *Fläche M2*

Dies ist erst nach dem geplanten Abriss der Scheune in diesem Bereich möglich, muss dabei aber nachvollziehbarerweise vor der Baufeldfreimachung im Bereich des potenziellen Zauneidechsenvorkommens geschehen.

Die Einzäunung der für die Zauneidechsen geschaffenen Flächen in Richtung der angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen ist dann auf der Fläche M2 analog zur Fläche M1 anzuwenden.

260 **Bei Auffinden von mehr als fünf Zauneidechsen im Zuge der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle ist die als Ersatzhabitat zu sichernde Fläche M 1 um die südlich angrenzende Fläche mit Bezeichnung M 2 zu erweitern. Die Fläche ist in Richtung der angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen während der Bauzeit mit Bauzäunen, danach mit einem Reptilienzaun einzuzäunen.** *Textfestsetzung 7*

261 Zusätzlich sind die als Hinweise vermerkten Maßnahmen zur Vermeidung und weiteren vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) hinsichtlich des Artenschutzes zu beachten.

5.7.1.2 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

262 Grundlage für Pflanzgebote bzw. für Erhaltungsbindungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. *Vorbemerkungen*

263 Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden soweit erforderlich durch Text bestimmt.

264 Folgende Maßnahmen, die insbesondere dem Schutzgut Boden dienen, werden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen. *Gehölzpflanzungen*

265 **Je Baugrundstück sind jeweils zwei Solitär bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 1. Eine Standortbindung besteht nicht.** *Textfestsetzung 8*

266 Dies dient der Sicherstellung einer „grundlegenden Durchgrünung“ des zukünftigen Wohngebiets.

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Nutzung der Grundstücke als Wohn- und Erholungsgärten diese noch deutlich intensiver begrünt und bepflanzt werden.

5.7.2 Baurecht auf Zeit

267 Die nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässigen Festsetzungen können gem. § 9 Abs. 2 BauGB grundsätzlich befristet bzw. bedingt werden.

268 Im vorliegenden Fall handelt es sich um den in § 9 Abs. 2 Nr. 2 genannten Fall, dass Anlagen oder Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind; also um eine auflösende Bedingung.

269 So sind die getroffenen Festsetzungen zur Maßnahmenfläche M 2 heranzuziehen bis zu dem Zeitpunkt, zu dem im Zuge der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle das potentiell anzunehmende Vorkommen von mehr als fünf Zauneidechsen im Geltungsbereich, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, negativ bescheinigt wird. *Bauvorauslaufende Flächenkontrolle als maßgeblicher Umstand*

270 Nach erfolgter bauvorauslaufender Flächenkontrolle und Vorfinden von nicht mehr als fünf Individuen wird als Nachnutzung der Fläche M 2 das festgesetzte WA-Gebiet auf den Bereich der Maßnahmenfläche M 2 erweitert. Auf alle auf das WA-Gebiet Anwendung findende Festsetzungen trifft dies ebenfalls zu.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) ist im Bereich der Maßnahmenfläche M2 dann die unterbrochen (gestrichelt) dargestellte Baugrenze heranzuziehen. Die festgesetzte Baugrenze zwischen den Punkten A und B entfällt ab diesem Zeitpunkt.

271 **Die festgesetzte Maßnahmenfläche M2 und die damit verbundenen Maßnahmen sind zulässig, bis im Zuge der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle keine Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt werden. Als Nachfolgenutzung wird das festgesetzte WA-Gebiet, einschließlich aller auf dieses anzuwendenden weiteren Festsetzungen, auf den Bereich der Fläche M2 erweitert. Innerhalb des Bereichs der Fläche M2** *Textfestsetzung 9*

ist dann die unterbrochen (gestrichelt) dargestellte Baugrenze heranzuziehen. Die Baugrenze zwischen den Punkten a und B entfällt dann.

272 Begründet wird diese Festsetzung damit, dass die Sicherstellung der Verfügbarkeit von ausreichend Ersatzflächen für das im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als potentiell möglich betrachtete Vorkommen von Zauneidechsen der Wahrung der Artenschutzbestimmungen dient.

Das Vorhalten der Flächen kann demnach jedoch auch entfallen, wenn keine Notwendigkeit für den Bedarf dieser Flächengröße als Ersatz besteht. Dies ist der Fall, wenn die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebene bauvorauslaufende Flächenkontrolle ein Vorkommen von nicht mehr als fünf Tieren als Ergebnis hat. Dann sind nur noch die grundsätzlich umzusetzenden Maßnahmen innerhalb der Fläche M 1 notwendig.

Eine Bebauung der Flächen im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 ist dann möglich und im Sinne der Zielstellung sinnvoll.

5.8 Sonstige Planinhalte

5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

273 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

274 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.8.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

275 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Nachrichtliche Übernahmen

276 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

277 **Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.**

Nachrichtlich Gehölzschutz

5.8.2 Vermerke / Hinweise

278 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

5.8.2.1 Vermerke

279 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

280 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

281 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.8.2.2 Hinweise

282 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Plan-

Vorbemerkungen



zeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

- 283 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*
- 284 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 285 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- 286 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 287 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- 288 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis Artenschutz*
- Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- 289 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 290 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer – in Bezug auf die Vorhabenrealisierung – zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen. *Bauzeitenregelung*
- 291 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *Ökologische Baubetreuung*
- 292 In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich. *CEF-Maßnahmen*
- Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 293 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

6.1 Entwicklung aus dem FNP

- 294 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 295 Für B-Pläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, gilt die Entwicklungspflicht allerdings nicht. *Besonderheit §13a BauGB*
- 296 Bei diesem Verfahren kann der FNP bei vorhandenen Abweichungen berichtigt werden. Hierfür ist kein Verfahren erforderlich.
- 297 Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht beeinträchtigt werden.
- 298 Diese Bedingung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

6.2 Verfahrenswahl / § 13b

- 299 Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als Plan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Verfahren § 13b*
- 300 Die Maßgaben des § 13a BauGB gelten – bestimmte Voraussetzungen erfüllend – entsprechend.
- 301 Die Voraussetzungen sind erfüllt.
- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 10.000 m² sein.
 - Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird begründet.
 - Ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben.
 - Der Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.202 gefasst.
 - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
 - Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

6.3 Landesplanung

- 302 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.3.1 Ziele

- 303 Die Planung schließt an den das vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteils Schönwalde an. *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen*
- 304 Die Planung kann raumordnerisch als Innenentwicklung gewertet werden. Die Eigenentwicklungsoption gem. Ziel 5.5. Abs. 1 und 2 LEP HR wird nicht in Anspruch genommen. *Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR – Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung*

6.3.2 Grundsätze

- 305 Für die Planungen werden Flächen am Ortsrand herangezogen, welche bereits stark durch bauliche Anlagen und siedlungstypische Nutzungen vorgeprägt sind. *Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR*
Die bestehende Erschließungsinfrastruktur soll weiter genutzt werden.
- 306 Durch die Nutzung eines bereits stark vorgeprägten Standortes werden Freiraumstrukturausprägungen im Ortsrandbereich zu erhalten. *Grundsatz 6.1 Abs. 1*



ren an anderer Stelle nicht in Anspruch genommen.

LEP HR

6.4 Alternativprüfung

- 307 Mit Blick auf das formulierte Planungsziel, welches auch die Neuordnung und Nachnutzung des vorliegenden Standortes betrifft, sind keine Alternativen zur Standortwahl ersichtlich.
- 308 Auch hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen lassen sich bei Beibehaltung der formulierten Planungsziele keine Alternativen erkennen.

6.5 Umweltbelange

- 309 Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
- 310 Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.
- 311 Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich.
- 312 Nachfolgend werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Auswirkungen der Planung dargestellt.

6.5.1 Besonderer Artenschutz

- 313 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. *Vorbemerkungen Artenschutz*
- Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 314 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 315 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 316 Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt. *Artenschutzbeitrag*
- 317 Die Untersuchung ist dabei in Form einer Potentialanalyse vorgenommen worden.
- 318 Infolge dessen werden nachstehende Arten benannt, die von den Planungen potenziell betroffen sein könnten: *Betroffene Arten*
- 319 Potenziell vorkommende Arten und Artengruppen nach Anhang IV der FFH-RL mit Prüfrelevanz:

Formblatt	Art
Art 1	Zauneidechsen
Art 2	Fledermäuse

- 320 Potenziell vorkommende Vogelarten und Vogel-Artgruppen nach Art. 1 der VS-RL:

Formblatt	Art
Avi 1	Brutvögel mit Gehölzbindung - Freibrüter
Avi 2	Gebäudebrüter, Siedlungsfolger

- 321 Zur Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Maßnahmen benannt, die die Vorhabenbedingten Auswirkungen auf die oben benannten Arten und Artgruppen mindern. *Minderungsmaßnahmen*
- 322 Die Umweltbegleitung- Natur und Artenschutz (UBB) umfasst die artenschutzfachliche Begleitung, Koordinierung und Dokumentation der genehmigungskonformen Umsetzung des Bauvorhabens in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, um *Umweltbegleitung*



- baubedingte Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Die Schwerpunkte der UBB liegen im gegenständigen Vorhaben in Bezug auf den Artenschutz in der Begleitung und Überwachung der in Tabelle 8.1 des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der fachgerechten Umsetzung von CEF-Maßnahmen. Für die Kontrolle und für die evtl. anschließende Bergung von Fledermäusen an dem vom Abriss betroffenen Gebäude und den von Fällung betroffenen Höhlenbäumen wird empfohlen, ausgewiesene Experten mit einschlägiger Praxiserfahrung zu binden.
- 323 Die Bauzeitenregelung stellt neben der Umweltbaubegleitung die wesentliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dar, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und die baubedingten Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu gestalten. *Bauzeitenregelung*
- Durch den Verzicht auf eine Bautätigkeit während der Dämmerungs- und Nachtzeiten im gesamten Eingriffsbereich werden baubedingte Beeinträchtigungen nacht- und dämmerungsaktiver Arten, insbesondere von Fledermäusen und wandernden Amphibien vermindert, so dass für diese Artengruppen der Verbotstatbestand der Störung nicht erfüllt ist und durch die Bautätigkeit keine Verhaltensbarriere innerhalb potentieller Wanderkorridore zu erwarten ist.
- Durch Vornahme der Fällarbeiten zur Baufeldfreimachung zwischen dem 1.10. und dem 28.2. außerhalb der Hauptbrutzeit werden die Zugriffsverbote der Tötung, Störung und Entnahme von Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG für Vogelarten durch Lebensraum und v. a. Individuenverluste während der Hauptproduktionszeit vermieden.
- 324 Durch die Umweltbaubegleitung erfolgt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen naturschutzfachlich sensibler Bereiche (z.B. durch die Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche oder durch Baufahrzeuge) eine Festlegung der Baufeldbegrenzung und dadurch eine Beschränkung der baustellenbedingten Flächenbeanspruchung auf das zwingend erforderliche Mindestmaß. *Baufeldbegrenzung / Tabuzonen*
- Bei der Bauausführung darf kein Material um das angrenzende Kleingewässer gelagert werden. Das Befahren des KGW ist ebenfalls untersagt.
- Vor und während der Abrissarbeiten wird eine Tabuzone im Nordosten des Geltungsbereiches ausgewiesen. Diese Fläche wird durch das Anlegen eines Totholzhaufens, oder einer Totholzpyramide als Versteckmöglichkeit für evtl. umzusetzende Zauneidechsen aufgewertet.
- Sie umfasst eine ca. 190 m² große Fläche. Nach dem Abriss der Lagerhalle kann diese Tabuzone bei Bedarf erweitert werden (siehe ACEF 3).
- 325 Die UBB überwacht und koordiniert die Aufgabe der Flächenkontrolle. Es geht dabei um das bauvorauslaufende Aufspüren potentiell vorkommender Zauneidechsen und/oder pot. Vorkommender Amphibienarten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Kontrolle erfolgt flächig an drei Tagen bei den für die Arten geeigneten Witterungsbedingungen. *Bauvorauslaufende Flächenkontrolle*
- 326 Wird im Vorfeld der Bauarbeiten das Vorkommen der Art Zauneidechse (*Lacerta agilis*) festgestellt, müssen die Tiere der Art in die aufgewertete und eingezäunte Tabuzone umgesetzt werden. Sollten im Rahmen der Baum- und Gebäudekontrolle Fledermäuse festgestellt werden, werden die Tiere ebenfalls geborgen und umgesiedelt. *Bestandsbergung*
- 327 Für die Baufeldfreimachung ist die Fällung von mehreren Einzelbäumen und Baumgruppen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgesehen. Die Umweltbaubegleitung übernimmt die Überwachung einer bauvorauslaufenden Besatzkontrolle der zu fällenden Bäume begleitend zu den Fällarbeiten auf baum- und höhlenbewohnende Arten durch entsprechend geschultes Fachpersonal. Auch das abzureißende Gebäude muss vor Abriss auf Besatz von geschützten Tieren kontrolliert werden. *Baum- und Gebäudekontrolle*
- Derzeit (2021) weisen zwei Bäume ein Potenzial als Ruhestätten für Fledermäuse auf. Bei Nachweis von Fledermäusen ist durch einen Fledermausexperten für den eigenständigen Auszug der Fledermäuse Sorge zu tragen. Gegebenenfalls sind danach verbleibende Tiere zu bergen und in die vor Baubeginn angebrachten Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) umzusiedeln.
- Damit ist der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme nicht erfüllt. Gleiches gilt für das abzureißende Gebäude
- 328 Sämtliche Minderungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
- 329 Zusätzlich zu den beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen, erforderlich. *Ausgleichsmaßnahmen/ CEF-Maßnahmen*
- 330 Diese Maßnahme bezieht sich einerseits auf die von Fällung betroffenen Höhlenbäume, andererseits auf Gebäudebrüter, die durch den Abriss der Lagerhalle im Nordosten po- *Nisthilfen & Nistkästen für Frei- und*

tentielle Brutmöglichkeiten verlieren .

Höhlenbrüter

Ersatznistkästen für Höhlenbrüter an Bäumen könnten an den in der Gemeinde vorhandenen Waldsäumen angebracht werden, oder an Bäumen am angrenzenden Kleingewässer im Nordosten. Dies wäre jeweils im Vorfeld mit den Eigentümern der Bäume bzw. der Flächen zu klären. Die genaue Festlegung der Standorte, Ausrichtung und Höhe der Kästen erfolgt im Rahmen der UBB, (VAFB1) unter Abstimmung mit der UNB und dem Vorhabensträger mit Fällungsbeginn im Herbst/Winter, so dass spätestens zu Beginn der sich anschließenden Brutperiode die Ausweichniststätten zur Verfügung stehen.

Folgende Nistkästen werden anhand der potentiell vorkommenden Arten empfohlen.

- 1 x Nisthöhle, Ø 26 mm
- 1x Nisthöhle, Ø 32 mm
- 1 x Nischenbrüterhöhle
- 1 x Halbhöhle

Da die gängigen Hersteller momentan exorbitante Lieferzeiten angeben wird an der Stelle kein Hersteller explizit empfohlen. Möglich ist es auch einen Tischler aus der Umgebung mit dem Bau von Nisthilfen zu beauftragen. Ausführliche Bauanleitungen finden sich im Internet.

Die Unterhaltung und Wartung ist laut HVE (2009) für einen Zeitraum von 25 Jahren vorgesehen. Dabei sind alle 2 Jahre die Kästen außerhalb der Brutperiode zu säubern und bei Erfordernis Reparaturarbeiten vorzunehmen.

Die Kontrolle der Besiedlung der Ausweichniststätten erfolgt durch qualifiziertes Personal über einen Zeitraum von drei Jahren. Neben der Kontrolle beinhaltet sie die erforderliche Optimierung der Standorte oder der Ausrichtung, ggf. der Art der Kästen sowie deren Wartung und Reinigung.

- 331 Die beiden Höhlenbäume und die Lagerhalle bieten Potenzial für Fledermäuse (Anlage 1). Eine Anbringung der Spaltenkästen ist auch an den bestehenden Hausfassaden möglich. Die genaue Festlegung der Standorte, deren Ausrichtung und Höhe (mind. 4 m) erfolgt im Rahmen der UBB vor Fällungsbeginn im Herbst/Winter. Das Vorhandensein von Winterquartieren im Untersuchungsgebiet wurde ausgeschlossen (Anlage 1). Folgende Ausweichquartiere werden anhand des potentiell vorkommenden Arteninventars, wahlweise, zur freistehenden Anbringung an ein Ständerwerk, zur Anbringung an Bäumen oder an Hausfassaden empfohlen.

Ersatzquartiere & -verstecke für Fledermäuse

- 1 x Fledermausspaltenkasten: FSPK (selbstreinigend)
- 1 x Fledermaushöhle-Universal-Langhöhle, spaltenlastige Ausführung: FUL-AiF-2

- 332 Die temporäre Tabuzone im Nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Abrissarbeiten mit Totholz aufzuwerten. Hierzu kann das anfallende Holz aus den Fällungsarbeiten verwendet werden. Das Totholz sollte aus dickstämmigen, heimischen Laubhölzern bestehen (Bsp. Birnenbaum). Der anzulegende Totholzhaufen kann auch in Form einer Pyramide aufgestapelt werden. Der Totholzhaufen dient evtl. umzusetzenden Zauneidechse als Versteckmöglichkeit. Sollten keine Zauneidechsen umgesetzt werden dient er anderen Tierarten als Versteck. Der Totholzhaufen verbleibt auf der Fläche der Tabuzone. Zum Schutz der Fläche und im weiteren Sinne zum Schutz des angrenzenden Kleingewässers wird die Tabuzone 1 an den i. R. Baufeld gelegenen Seiten umzäunt.

Aufwertung und Umzäunung Tabuzone

Einerseits wird hierzu Reptilienschutzzaun verwendet, um evtl. umgesetzte Zauneidechsen von der Wiedereinwanderung ins Baufeld zu hindern. Andererseits werden Bauzaunelemente verwendet, um Baufahrzeuge daran zu hindern die Tabuzone und das dahinter gelegene temporäre Kleingewässer zu befahren.

Die Maßnahme beinhalten weiterhin eine Erweiterung der Tabuzone auf bis zu 500 m², sollten bei der Vermeidungsmaßnahme VAFB4 mehr als 5 Tiere der Art Zauneidechse umzusetzen sein.

In Abhängigkeit der Anzahl der umzusetzenden Zauneidechsen wird die Tabuzone nach dem Abriss des Gebäudes und vor der Baufeldfreimachung erweitert, um den Zauneidechsen ein ausreichend großes Ersatzhabitat herzurichten.

- 333 Zur Sicherung der Flächen für Aufwertungsmaßnahmen und Umsetzung der Zauneidechsen werden im Bebauungsplan zwei Maßnahmenflächen (M 1 und M 2) im Nordosten des Geltungsbereichs festgesetzt. Wie beschrieben sind diese in Abhängigkeit der bei der bauvorauslaufenden Flächenkontrolle aufgefundenen Individuen heranzuziehen, herzurichten und zu sichern.

Die Umsetzung der weiteren Maßnahmen ist erst auf Ebene der konkreten Vorhabenaussführung zu klären und mit den entsprechenden Fachbehörde abzustimmen. Die Umset-

zung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

- 334 Unter Beachtung der formulierten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den daraus abgeleiteten Hinweisen und Festsetzungen verbleibt keine Betroffenheit geschützter Arten die eine Vollziehbarkeit des Planes behindern würde. *Fazit Artenschutz*

6.5.2 Europäische Schutzgebiete

- 335 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. *Habitatschutz*
Diese Kategorien sind nicht betroffen.

6.5.3 Sonstige bindende Umweltbelange

- 336 Sonstige Bindungen nach den Naturschutzgesetzen, die im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können, sind nicht betroffen.
337 Das betrifft sinngemäß auch auf umweltrelevante sonstige Fachgesetze zu.
338 Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht betroffen.

6.5.4 Auswirkungen auf sonstige Schutzgüter

- 339 Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.
- 340 Grundsätzlich tritt durch die Planungen ein erhöhter Versiegelungsgrad im Plangebiet ein, welcher die natürlichen Bodenfunktionen stört. Dieser ist mit plus 0,2 ha sehr gering. *Boden / Fläche*
Zudem kann aufgrund der zukünftigen Nutzung weiter Teile der Flächen im Geltungsbereich als Wohn- und Erholungsgärten davon ausgegangen werden, dass diese Flächen gegenüber dem Bestand „grüner“ genutzt werden und so an dieser Stelle wiederum eine Verbesserung gegenüber der Nutzung als Acker- oder Lagerflächen eintritt.
- 341 Auch durch den durch die Maßnahmenfläche sichergestellten Abstand gegenüber des angrenzenden Kleinstgewässers gehen keine negativen Auswirkungen von der Planung auf dieses aus. *Wasser*
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auch weiterhin vor Ort über die belebte Bodenzone versickert.
- 342 Mit den Planungen geht ein potenzieller Verlust bestehender Bäume, Hecken und anderer Gehölze im Plangebiet einher. Bei einer umsichtigen Bauplanung und -ausführung kann jedoch eine Vielzahl erhalten bleiben. *Lebensraum / Pflanzen*
Zudem ist zukünftig von einer „grünen“ Gestaltung der Wohn- und Erholungsgärten auszugehen. Dazu trägt auch das formulierte Pflanzgebot von zwei Bäumen je Grundstück bei.
- 343 Der Wegfall bestehender Gehölze und baulicher Anlagen, einschließlich der Baufeldfreimachung, führt zum Verlust potenzieller Lebensräume verschiedenster Tierarten. Siedlungsangepasste Arten werden weiterhin vorkommen.
Mögliche Amphibien- und Reptilienvorkommen werden durch die festgesetzten Maßnahmenflächen gesichert.
- 344 Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft wird die Bestandsituation durch die Planungen kaum bis gar nicht geändert, da das Landschaftsbild bereits im Bestand stark durch bauliche Anlagen ohne einfassende Gehölzflächen geprägt ist. *Landschaft*
Durch das festgesetzte Pflanzgebot, die gesicherten Maßnahmenflächen und die zunehmende „grüne“ Gestaltung der zukünftigen Wohn- und Erholungsgärten kann an dieser Stelle eher von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden.
- 345 Die Wirkungen auf das Schutzgut Mensch werden gegenüber dem Bestand nicht verändert. Die Flächen sind im Bestand und bleiben auch zukünftige Teil der Siedlungsfläche. Die Wirkung auf angrenzende Flächen verändert sich nicht. *Mensch*
- 346 Es treten hinsichtlich Klima und Luft keine Veränderungen durch die Planungen auf. *Klima Luft*
347 Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Kultur-/ Sachgüter*
Die bestehenden baulichen Anlagen sind, soweit in Nutzung, weiterhin Teil des Planungskonzeptes.

7 Anhang

7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Trotz der Aufnahme von Regelungen weiterer Gesetze entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

- 351 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind. *Kommunale Satzungen
Satzungen nach Landesrecht*
- Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.
- 352 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig. *Auffinden von Bodendenkmalen*
- 353 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- 357 Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. *Bodenschutz allgemein*
- 358 Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. *Mutterbodenschutz*
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.
- 359 Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. *Abfallbehandlung*

7.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Bestehende Gemengelage	1,2	100 %	-	-	-1,2
WA-Gebiet	-	-	1,0	83 %	+1,0
Verkehrsfläche	-	-	0,2	17 %	+0,2
Summe	1,2		1,2		0,0

Hinweis:
* Anteil an Fläche
Geltungsbereich

7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Bestehende Gemengelage	0,3	25 %	-	-	-0,3
WA-Gebiet	-	-	0,4	40 %	+0,4
Verkehrsfläche	-	-	0,1	50 %	+0,1
Summe	0,3		0,5		+0,2

Hinweis
** Anteil
Grundfläche an
der jeweiligen
Flächenkategorie

7.4 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i> Hybriden agg.
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i> agg.
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i> agg.
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i> (<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>



Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

7.5 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 114 G v. 10.8.2021 I 3436
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
NatSchZustV	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II / 13, [Nr. 43])	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I / 20, [Nr. 28], S. 2)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.6.2021 I 1699 (Nr. 31)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])