

Gemeinde
Kolkwitz

Bebauungsplan

**Wohnbebauung
Flachweiche-
Bresendorfer Straße**

Begründung



Vorentwurf Januar 2021

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 03099 Kolkwitz
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Wohnbebauung Flachsweiche-Bresendorfer Straße
<i>Planverfahren</i>	Ertaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf Stand Januar 2021
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus



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	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	9
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
3 Städtebauliche Randbedingungen	12
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	12
3.2 Umweltbedingungen	12
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
4.4 Ortsbild	15
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
5.1 Geltungsbereich	17
5.2 Flächennutzung	17
5.3 Art der baulichen Nutzung	18
5.3.1 Vorbemerkungen	18
5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	18
5.3.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	21
5.4 Maß der baulichen Nutzung	22
5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	22
5.4.2 Höhenfestsetzungen	23
5.4.3 Beachten der Obergrenze GFZ	23
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	24
5.5.1 Baugrenze	24
5.5.2 Abmessungen	24
5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
5.6.1 Bauweise	25
5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen	25
5.7 Sonstige Planinhalte	26
5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	26
5.7.2 Vermerke / Hinweise	27



6 Planrechtfertigung / Auswirkungen.....	29
6.1 Entwicklung aus dem FNP	29
6.2 Landesplanung	29
6.2.1 Ziele	29
6.2.2 Grundsätze	29
6.3 Alternativprüfung	29
6.3.1 Grundsätzliche Planungsalternativen	29
6.4 Umwelt	30
6.4.1 Umweltprüfung	30
6.4.2 Besonderer Artenschutz	31
6.4.3 Europäische Schutzgebiete	31
6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange	31
6.4.5 Sonstige Umweltbelange	33
6.5 Sonstige Belange	34
6.5.1 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	34
6.6 Stadtplanerische Auswirkungen	34
6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur	34
6.8 Auswirkungen auf Private	34
6.9 Weitere Auswirkungen	35
7 Vorläufiges Umweltkonzept.....	36
7.2 Einleitung	36
7.2.1 Inhalt und Ziele der Planung	36
7.2.2 Ziele des Umweltschutzes	36
7.3 Umweltwirkungen	37
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	37
7.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	39
7.3.3 Maßnahmen	41
7.4 Zusätzliche Angaben	43
8 Anhang	45
8.1 Flächenbilanz	45
8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	45
8.3 Rechtsgrundlagen	46

1 Einführung

Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*

1.1 Verfahren

- 1 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium der Gemeinde Kolkwitz hat am 01.12.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 2 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines B-Planes. *Erstaufstellung*
- 3 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*
- 4 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.
- Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Vorentwurf“.
- 5 Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine „Entwurfsbegründung“ i. S. d. § 2a BauGB. Sie dient primär der Information über die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und informiert über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes und ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren. *Aufgabe der Begründung*
- Die Planbegründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB wird dem beschlossenen Bauleitplan beigelegt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.
- 6 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. *Rechtsgrundlagen*

1.2 Plangebiet

- 7 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Plangebiet*
- 8 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*
- 9 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,65 ha. *Flächengröße*

1.3 Kartengrundlagen

- 10 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plangrundlage*
- 11 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 13.01.2019. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 14.01.2019. Der Lageplan wurde am 21.02.2020 angefertigt bzw. übergeben.
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).
- Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.
- 12 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB) der Landesvermes- *Sonstige Karten und Luftbilder*



sung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen.

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 13 In der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken.
Ein Investor will die Gemeinde unterstützen und eine geeignete Fläche als Wohnstandort entwickeln.
- 14 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 15 Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.
- 16 Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben:
Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.
Gleichzeitig sollen möglich Konflikte im Zusammenhang mit angrenzenden emittierenden Betrieben gelöst werden.
Beachtet werden soll zudem, dass die im Plangebiet bereits vorhandene Vegetation entlang des Grabens erhalten werden soll
- 17 Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen. *Erforderlichkeit*
Erforderlich ist eine Planung, wenn sie „vernünftigerweise geboten“ ist. Das Planungsermessen ist von zeitlichen (sobald) und räumlichen (soweit) Kriterien anhängig. „Soweit“ bestimmt darüber hinaus die zulässige „Regelungsdichte“ der Planung.
- 18 Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel *Öffentliches Interesse*
- die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen,
 - den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird,
 - vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen.
- 19 Die für die hier vorliegende Planung ausschlaggebenden Aspekte
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
 - Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
 - Bevölkerungsentwicklung,
 - Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, Umbau vorhandener Ortsteile,
- stellen gem. § 1 Abs. 6 BauGB wichtige Belange dar, die mit den dort weiter genannten in gerechten Einklang gebracht werden sollen.
- 20 Bei der Planung geht es um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. *Zusammenfassung*
- Der Plan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen eine vormals im „Außenbereich“ befindliche Fläche für die Nutzung in Form von Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.
Gleichzeitig sollen mögliche Konflikte gelöste bestehende Strukturen gesichert werden.

1.4.3 Aufgabe

- 21 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.



- 22 Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil *Fehlendes Planungsrecht*
- das Grundstück im so genannten „Außenbereich“ liegt,
 - das Vorhaben nicht privilegiert ist.
- 23 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
- Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.
- 24 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt eine bauliche Nutzung auf eigenen Flächen und hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht, um das Vorhaben zeitnah realisieren zu können.
- 25 Überplant werde alle für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke.
- 26 Die Planung wird relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabenträgers umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

27	Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Grundlagen sind aktuell <ul style="list-style-type: none">– Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).	<i>Grundlagen Raumordnung</i>
28	Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.	<i>Grundlagen Regionalplanung</i>
29	Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind <ul style="list-style-type: none">– Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33– Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014– Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, gebilligt am 09.06.2020	
	2.1.1 Ziele	
30	Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.	<i>Ziele Raumordnung</i>
31	Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.	<i>Weiterer Metropolitanraum (WMR)</i>
32	Das Plangebiet ist keinem Zentralen Ort gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig.	<i>Zentralen Ort</i>
33	Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,	<i>Gestaltungsraum Siedlung</i>
34	Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb Freiraumverbund.	<i>Freiraumverbund</i>
35	Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.	<i>Festlegungskarte</i>
36	Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor.	
37	Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt. Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen Gemäß diesem Ziel (Abs. 1) sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.	<i>Zielmitteilung GL Anschluss neuer Siedlungsflächen</i>
38	Das Plangebiet ist keinem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist.	
39	Somit kann nur auf die Option der Eigenentwicklung zurückgegriffen werden. Diese besteht 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). Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR	
40	Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.	<i>Zielmitteilung Regionalplan</i>
41	Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt.	<i>Landesplanerische Umweltziele</i>



2.1.2 Grundsätze

- 42 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plan- *Vorbemerkungen*
geber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 43 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP- *Grundsätze*
ro 2007 sowie des LEP HR relevant: *Raumordnung*
- 44 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grund- *LEP HR*
sätze, die zu berücksichtigen wären.
- 45 Die relevanten Grundsätze, die im LEP unter der Überschrift „Steuerung der Freiraum- *Umweltrelevante*
entwicklung“ summiert sind, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinn- *Grundsätze*
gemäß auch umweltrelevante Grundsätze der Regionalplanung.
- 46 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen *Grundsätze*
attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Sied- *Regionalplanung*
lungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte *Regionalplanung*
kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.
Grundsatz 4.3 LEP HR
- 47 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb *Grundsätze*
vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur *Regionalplanung*
auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich *Regionalplanung*
durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksich- *Regionalplanung*
tigt werden.
Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR
- 48 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze*
Regionalplanung
- Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.
- 49 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt *Grundsätze*
„Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt. *Regionalplanung*

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

2.2.1 Umweltrecht

- 51 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des *Vorgaben siehe*
Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechts- *Umweltbericht*
bereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 52 Sonstige bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nach- *Vorgaben siehe*
folgend benannt: *Umweltbericht*

2.2.2.1 Bergrecht

- 53 Das Gemeindegebiet ist durch geplanten, ehemaligen und laufenden Bergbau beein- *Vorgaben siehe*
flusst. *Umweltbericht*

2.2.2.1.1 Bergbau geplant

- 54 Auf der Grundlage des § 7 BBergG existiert in im Plangebiet Erlaubnisfelder. *Erlaubnisfelder für die*
Die Erlaubnis gewährt dem Bergbautreibenden ein ausschließliches Recht für die berg- *Rohstoffgewinnung*
bauliche Nutzung eines Bereichs, in dem Bodenschätze vorkommen oder vermutet wer- *Rohstoffgewinnung*
den.



Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen.

Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Im vorliegenden Fall besteht für das Plangebiet für die CEP Central European Petroleum GmbH eine Erlaubnis zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen.

2.3 Formelle Planungen

55 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein rechtswirksamer FNP.

56 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche „Parkanlage“ (nördliche Hälfte) und Fläche für die Landwirtschaft (südliche Hälfte) dargestellt.



57 Der B-Plan kann demzufolge nicht aus diesem FNP entwickelt werden.

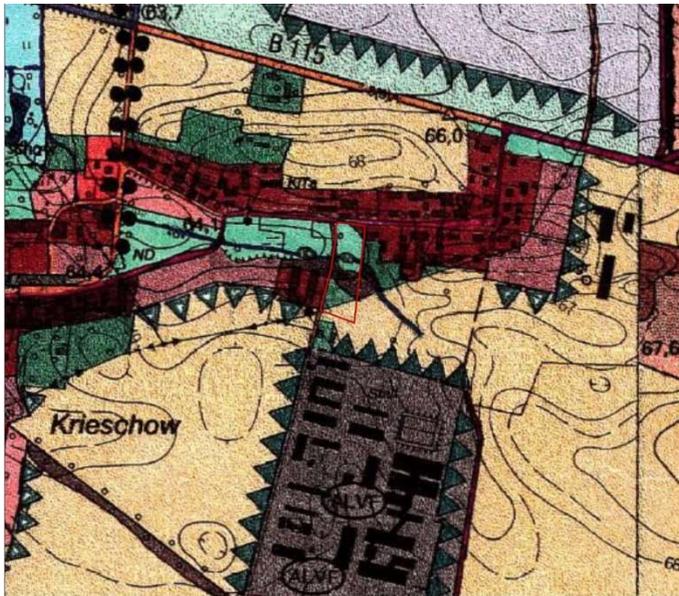
Konflikt mit FNP

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

59 Im Landschaftsplan Stand 08/1997 ist die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche (hellgrün), Ortsrandeingrünung (dunkelgrün) und Fläche für die Landwirtschaft (braun/beige) dargestellt.

Landschaftsplan

Zudem wird der zentral gelegene „Mühlengraben Krieschow“ dargestellt (blaue Linie).



- 60 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen. *Keine sonstigen relevanten Planungen*
- 61 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
- Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine
– Stellplatzsatzung
zu berücksichtigen. *Sonstige formelle Planungen*

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 62 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 63 Informelle Planungen und Konzepte berühren das Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht. *Informelle Planungen und Konzepte*
- 64 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 65 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 66 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

67

Standort



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

68

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief. Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 65 m und rund 66. m.

Natürliche
Geländeeigenschaften

69

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief mit einer Mulde, mittig im Geltungsbereich im Bereich des Grabenverlaufs ohne markante Geländelinien oder -punkte.

Topographie

70

Das Plangebiet fällt von Süd nach Nord leicht ab (66 m zu 65 m), besitzt seinen Tiefpunkt jedoch in der durch den Grabenverlauf beeinflussten Mulde (64 m).

Höhen

3.2 Umweltbedingungen

71

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Umweltbedingungen

72

Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Vorbelastungen
Grundstück

Im vorliegenden Fall sind das in erster Linie bestehende Immissionen durch die südlich des Plangebiets gelegenen Mast- und Biogasanlagen.

73

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld des Plangebiets, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen.

Bewertung
Umweltzustand

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflä-



chig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

74 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

75 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław, Katowice, Kraków) erschlossen. *motorisierter-Verkehr*

Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

Unmittelbar angrenzend liegen jedoch im Westen die Straße „Flachweiche“ und im Norden die „Bresendorfer Straße“ vor.

76 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Görlitzer Bahn (Berlin ↔ Görlitz) angeschlossen. *überörtliche Eisenbahnstrecken*

77 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über das lokale Straßennetz gut erreichbar. *Radverkehr
Fußgänger*

78 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt. *Sonstige Verkehrsträger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

79 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*

Vorhanden sind folgende Medien:

- Strom
- Trinkwasser
- Schmutzwasser

80 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig, mit Ausnahme des Trinkwassers über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden. *Versorgbarkeit*

Die bestehende Netz zur Trinkwasserversorgung hat bereits heute die Kapazitätsgrenze erreicht. Zur Versorgung des Plangebietes sind neue Leitungen im Straßenraum der Straße „Flachweiche“, mit Anschluss der bestehenden Gebäude zu verlegen.

81 Die Löschwasserversorgung für den Grundstutz (24m² / h) ist nach Angaben der LWG aus dem bestehenden Netz der Gesellschaft gewährleistet. *Löschwasserversorgung*

3.4 Nutzung

82 Das nähere Umfeld im Norden und Westen kann als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Alle weiteren angrenzenden Bereich liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*

83 Das Plangebiet ist vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich vorwiegend Ackerflächen vor.

3.4.1 Art der Nutzung

84 Im Bereich selbst bestehen, mit Ausnahme einer kleinen Garage noch keine baulichen Nutzungen. *Bauliche Nutzungen
Plangebiet intern*

Die Flächen werden aktiv für den Ackerbau genutzt bzw. liegen brach.

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

85 Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist durch dorftypische Einfamilienhäuser mit einzelnen, kleinteiligen Gewerbenutzungen geprägt. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist eine Kita vorzufinden. *Umfeld*

3.4.2 Maß der Nutzung

- 86 Die Bebauungsdichte im Umfeld ist dorftypisch relativ gering. *Maß der Nutzung*
- Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende Baugebietskategorie gelten.
- 87 Im Umfeld finden sich vorwiegende Gebäude mit ein bis zwei Geschossen.
Im Planbereich selbst ist nur eine eingeschossige Garage vorhanden.

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 88 Die im Umfeld vorhandene Bebauung ist vorwiegend durch eine straßenbegleitende Ausrichtung der Hauptgebäude, mit durchweg grüner Vorzone, und einer rückwärtigen Lage der Nebengebäude geprägt.
- 89 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*
- 90 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
Die im südlichen Bereich gelegenen Ackerflächen werden im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden bewirtschaftet.
- 91 Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die umfänglich angrenzende Bebauung als unmittelbarer Teil der Siedlungsfläche zu sehen.
- 92 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. *Kampfmittel*

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

- 93 Ziel der Planungen ist die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau. Es soll eine bauliche Vervollständigung der bestehenden Siedlungsflächen im Ortsteil umgesetzt werden („Lückenschluss“). *Konzeptbeschreibung*
- Parallel soll der bestehende Grabenverlauf zentral im Geltungsbereich, samt des umgebenden Baum- und Gehölzbestand gesichert und fortentwickelt werden.
- Die Erschließung wird über die bestehende Infrastruktur sichergestellt.
- 94 Primär sollen die Flächen im Geltungsbereich für Wohnungszwecke genutzt werden. Daneben sind auch anderweitige, das Wohnen nicht störende Nutzungen denkbar.
- 95 Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem Bestand orientieren. So sind freistehende Gebäude in bis zu zwei-geschossiger Höhe vorgesehen.
- 96 Die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen soll auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden.

4.2 Erschließung

- 97 Die verkehrliche Erschließung wird über die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen „Flachweiche“ und „Bresendorfer Straße“ sichergestellt. Anderweitige Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.
- 98 Aufgrund der Lage des Plangebiets im bestehenden Dorfzusammenhang ist die Nutzung der bestehenden stadttechnischen Infrastruktur vorgesehen. Dies betrifft vor allem Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser.
- 99 Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung und der Ausbau der vorhandenen Trinkwasserleitung notwendig. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung *Trinkwasser*
- 100 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*
- Im vorliegenden Fall wird, da es sich um eine Standorterweiterung handelt, der Anschluss an das zentrale Abwassernetz über das bestehende angrenzende Alt-Grundstück gesichert.
- 101 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*
- Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung entgegenstehen würden.

4.3 Umweltkonzept

- 102 Teil der Planungen ist auch die Sicherstellung des Erhalts des bestehenden Grabenverlaufes und des Gehölzbestandes im unmittelbaren Umfeld des Grabens. Zur Entwicklung dieser Strukturen sollen zusätzliche Pflanzungen erfolgen.
- Gleichzeitig soll mithilfe von Pflanzmaßnahmen die Einfügung der Planungen in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.
- In diesem Zusammenhang werden auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt.

4.4 Ortsbild

- 103 Die Planungen sollen sich darüber hinaus durch eine ortstypische Bauweise und eine straßenbegleitende Ausrichtung in das Ortsbild einfügen und dieses positiv beeinflussen.



5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

104

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

Rest unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ hinten

Planzeichnung



5.1 Geltungsbereich



Geltungsbereich

105

Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Maßnahmenflächen für Boden, Natur und Landschaft.

Geltungsbereich

Die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die „Bresendorfer Straße“,
- im Osten durch ein bestehendes Wohngrundstück an der „Bresendorfer Straße“ sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch ein bestehendes Wohngrundstück an der Straße „Flachweiche“ und
- im Westen durch die Straße „Flachweiche“

106

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

107

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

Masse

5.2 Flächennutzung

108

Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Baugebietsflächen
- Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 109 Dabei werden die beiden nördlich und südlich im Geltungsberiech liegenden Baugebiets-
flächen durch die Maßnahmenflächen im zentralen Bereich voneinander getrennt.
- 110 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar. *Alternativen*

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Vorbemerkungen

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

5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 118 Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt *WA-Gebiet*
unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung
unterscheiden.
Im vorliegenden Fall entspricht ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage
des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

5.3.2.1 Zweckbestimmung

- 119 Alle Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Grundlage bildet der § 4 BauNVO. Dieser regelt die Zweckbestimmung und gibt die all-
gemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.
- 120 In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn
sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das
Wohnen muss aber eindeutig dominieren.
- 121 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle
Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterord-
nen.

5.3.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

- 122 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.
Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.
- 123 Im vorliegenden Fall ist die unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets nicht erforderlich. Die Randbedingungen für die Baufelder sind vergleichbar.
Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend abgeändert.
- 124 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
- 125 Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des Abs. 3 BauNVO erforderlich. *Kein Regelungsbedarf für Ausnahmen*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 126 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende allgemein zulässige Nutzungen gegeben. *Regelungsbedarf*
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Anlagen für kulturelle Zwecke
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ein Regelungsbedarf besteht für folgende Ausnahmen.
- Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

5.3.2.3 Nutzungsarten

- 127 Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. *Versorgung des Gebietes dienende Läden*
- 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.
- 128 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind deshalb unzulässig.
- 129 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. *Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- 130 Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sind deshalb unzulässig.
- 131 Allgemein werden unter Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eher Gemeinbedarfseinrichtungen verstanden. Es sind aber auch vereinsmäßig oder gewerbliche betriebene Anlagen hier einzuordnen.
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus der Sicht des Orts- teils besser im Ortszentrum untergebracht. Sie haben eine gewisse zentrumsbildende Funktion und ihr Einzugsradius ist eher der Ortsteil. Ein genereller Ausschluss ist allerdings nicht erforderlich. *Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke*
Anlagen für sportliche Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen. Von ihnen gehen allgemein nicht unerhebliche Störungen aus. Auf Grund der planeri- *Anlagen für sportliche Zwecke*

- schen Ziele sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden.
- Anlagen für kulturelle Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen und ihr Einzugsradius sind der Ortsteil bzw. das Umfeld. *Anlagen für kulturelle Zwecke*
- Derartige Nutzungen sollen im Gebiet wegen der abseitigen Lage nicht untergebracht werden.
- 132 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind deshalb unzulässig.
- 133 Anlagen für Verwaltungen, die meist einen nicht unerheblichen Verkehr verursachen, sind im Plangebiet keine geeignete Nutzung. *Anlagen für Verwaltungen*
- 134 Sie sind deshalb unzulässig
- 135 Für Gartenbaubetriebe können sich insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes Chancen eröffnen. *Gartenbaubetriebe*
Sie besitzen i. d. R. eine hohe Flächenbeanspruchung.
Da die Planung die Inanspruchnahme von – strukturell günstig gelegenen – Außenbereichsflächen zur Etablierung von Wohnnutzung als Ziel verfolgt, wären flächenintensive Nutzungen im Plangebiet kontraproduktiv. Dies ginge zu Lasten der Deckung des Wohnbedarfs auf i. S. d. Flächenverbrauchs wertvollen Bereichen.
- 136 Gartenbaubetriebe sind deshalb unzulässig
- 137 Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil. *Tankstellen*
- 138 Tankstellen sind deshalb unzulässig.

5.3.2.4 Textliche Festsetzung Nutzungskatalog

- 139 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur als Ausnahme zulässig und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. *Textfestsetzung 1***
- 140 In den Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen behandelt, die vom Katalog des § 4 abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.
- 141 Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet. *Zweckbestimmung gewahrt*
- 142 Abschließend werden die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. *Nutzungskatalog*
Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§4 BauNVO		festgesetztes WA-Gebiet		
	z	a	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

5.3.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

5.3.3.1 Sonstige Nutzungen

- 144 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.
- 145 Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs.2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. *Stellplätze und Garagen*
- Im B-Plan wird deshalb für die Grundstücke im WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.
- 146 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*
- Hinsichtlich dieser Nutzung sind im WA-Gebiet keine Einschränkungen erforderlich.
- 147 In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser in verschiedenen Arten von Baugebieten. *Ferienhäuser und -wohnungen*
- Die Aussagen betreffen sowohl WA-Gebiete als auch MU-Gebiete.
- 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.
- Besondere Regelungen hinsichtlich der Zulassung von Ferienwohnungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.
- 148 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*
- Im Geltungsbereich des B-Planes sind zu den Nebenanlagen nach Abs. 1 keine Ein-



schränkungen erforderlich.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

149 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

150 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung
Gliederung*

151 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenze*

Gemäß dem allgemeinen Planungsziel soll die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden.

5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

152 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*

5.4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

153 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück 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.

Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert eine nur vergleichsweise geringe bauliche Dichte.

154 Die GRZ wird für das Baugebiet aufgrund dessen mit einem Wert von **0,2** festgesetzt. *Festsetzung GRZ*

Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

155 Aufgrund der umfangreichen Größe der vorliegenden Flurstücke bzw. der anzunehmenden Parzellierung im Geltungsbereich kann mit der getroffenen Festsetzung zur GRZ eine dem Planungskonzept folgenden, ortstypische lockere Bebauung verwirklicht werden.

Die so nutzbare Fläche ist ausreichend für die Errichtung durchschnittlicher Einfamilienhäuser samt den dazugehörigen Nebenanlagen.

Damit wird den Planungszielen entsprochen.

5.4.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

156 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, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

*Grundflächen für
Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, ...*

eingerechnet.



157 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.

5.4.1.2.1 Unterschreiten / Unterschreiten Höchstwerte § 17 BauNVO

158 Die im § 17 BauNVO zulässigen **Höchstwerte** für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sollen im vorliegenden Fall nicht vollständig ausgenutzt werden.

Damit wird dem Eingangs formulierten Planungskonzept gefolgt, wonach die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden soll.

159 Darüber hinaus ergeben sich über die beschriebenen Wirkungen des § 19 Abs. 4 BauNVO notfalls nutzbare Anpassungsmöglichkeiten bei der Vorhabengenehmigung.

Eine übermäßige Härte liegt aufgrund dessen nicht vor.

5.4.1.2.2 Nachweisführung im Bauantrag

160 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das gesamte Baugebiet die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird. *Nachweisführung im Bauantrag*

5.4.2 Höhenfestsetzungen

161 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen (H)“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

162 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dies wird mit Blick auf das Planungskonzept als ausreichend erachtet.

5.4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

163 Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen verwendet werden.

164 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.

5.4.3 Beachtung Obergrenze Geschossflächenzahl (GFZ)

165 Nach § 17 BauNVO gelten für alle Baugebietskategorien Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

166 Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sind dies eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2.

Das Höchstmaß der zulässigen GRZ wird durch die Festsetzung zur GRZ eingehalten.

Die im Bebauungsplan mögliche GFZ ergibt sich, aufgrund ausgebliebender separater Festsetzung aus der zulässigen GRZ und der getroffenen Höhenfestsetzung. Hier die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

167 Die so rechnerisch mögliche GFZ von 0,4 hält ebenfalls die durch § 17 BauNVO definiert Obergrenze ein.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 168 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB *Vorbemerkungen*
i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.
- 169 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grund-
fläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücks-
fläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien,
Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
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.
Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgren-
zung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.
Die städtebauliche Zielstellung der überbaubare Grundstücksfläche besteht insbesondere
in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.
Es kann aber auch um andere Aspekte gehen (nachbarschützend Mindestbesonnung,
Freihalten von Blickbeziehungen, ...)
Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche können auch außerhalb von
Baugebieten getroffen werden. Sie können darüber hinaus auch mit anderen in § 9
Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen verbunden werden.
Mit einer Baugrenze können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Flächen
voneinander abgegrenzt werden, für die die Höhe unterschiedlich geregelt werden soll.

5.5.1 Baugrenze

- 170 Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksflächen durch geschlossene **Bau-** *Baugrenze*
grenzen (zeichnerisch) definiert.
- 171 In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrund-
stückes nicht komplett frei gewählt werden. Eine grundsätzliche Flexibilität innerhalb des
Baufensters ist jedoch gegeben.

5.5.2 Abmessungen

- 172 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in
der Planzeichnung **vermasst**.
- 173 Die vorgegebenen Maße orientieren sich an dem im Umfeld bestehenden Ortsbildes, an
welches sich dem Planungskonzept folgend orientiert werden soll. So ist sichergestellt,
dass die Hauptanlagen der Bebauung straßenorientiert ausgerichtet werden und gleich-
zeitig ein Vorzone freigehalten wird.
Dazu wird die straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von **5 m** festgesetzt. Gleich-
zeitig wird mit der hinteren Baugrenze im Abstand von **20 m** eine maximale Bebau-
ungstiefe vorgegeben.
Die seitlichen Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken folgen den landes-
rechtlich erforderlichen Mindestabständen von **3 m**.
Dennoch erlauben die festgesetzten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Ausfüh-
rung.
- 174 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).
- 175 Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen, also nicht für die Er-
richtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen, die nach
Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 176 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.

5.6.1 Bauweise

- 177 Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. *Bauweise*

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

Nach dem Planungskonzept orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an den vorhandenen Strukturen.

Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

- 178 Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert. *Offene Bauweise*

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

- 179 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. *Vorbemerkung*

Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die u. U. auf Grund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.

5.6.2.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

- 180 Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind komplexe Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Regel durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung von Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden ggfls. die Flächen mit dem Planzeichen 13. 1 der PlanZV verortet und zusätzlich bezeichnet.

- 181 Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. *Bodenschutz*

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.

- 182 Folgende Festsetzung ist aus diesen Gründen erforderlich.

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 2*

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

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

184 Darüber hinaus soll dem Planungskonzept folgend der umfangreiche Gehölzbestand im Umfeld des Grabenverlaufs zentral im Geltungsbereich im Bestand gesichert werden.

Auch hier ermöglicht der § 9 Abs. 1 Nr. 20 Festsetzungen in Bezug auf die Natur sowie auf Boden und Landschaft.

Der anvisierte Erhalt der Graben- und Gehölzfläche als Biotopstandort wirkt sich zudem positiv auf das bestehende Landschaftsbild, welches dadurch deutlich geringer beeinträchtigt wird sowie auf den Boden aus.

185 Daraus ergibt sich die Festsetzung einer **Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** mit folgender textlicher Festsetzung:

Innerhalb der Flächen zum Schutz und zur Pflege des Gehölzbestandes um Umfeld des Grabenverlaufes sind die bestehenden Gehölze, Biotope sowie der Grabenverlauf langfristig zu sichern und zu pflegen.

Textfestsetzung 3

186 Diese Festsetzung schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer in der Nutzung der betroffenen Flächen stark ein. Mildernd wirkt sich hierbei jedoch aus, dass es nur der Erhalt und die Pflege des Bestandes festgesetzt worden ist. Zusätzliche Aufwendungen, etwa durch weitere Pflanzmaßnahmen sind nicht Teil der Festsetzung.

Zudem stehen auch mit Herausnahme der Flächen für Maßnahmen ausreichend Flächen zur Verwirklichung einer typischen Grundstücksnutzung zur Verfügung

5.7 Sonstige Planinhalte

5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

187 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.

5.7.1.1 Kennzeichnungen

188 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

189 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.7.1.2 nachrichtliche Übernahmen

190 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

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

191 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN bzw. der Stadt Forst geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

Nachrichtlich Gehölzschutz

192 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

5.7.2 Vermerke / Hinweise

193 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.

5.7.2.1 Vermerke

194 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*

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.

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

5.7.2.2 Hinweise

196 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

197 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*

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

198 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

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 Bauleitung 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.

Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

199 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.

200 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*

Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt,



schadlos zu versichern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

201

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere Hinweise nicht erforderlich.



6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

202 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

203 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

204 Die Ziele und Inhalte des B-Planes stehen in einem deutlichen Widerspruch zu den Grundzügen des FNP. Der B-Plan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Der Plan kann dennoch aufgestellt werden, da der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird.

6.2 Landesplanung

205 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.

6.2.1 Ziele

206 Z 5.2 Abs. 1 LEP HR

Die geplante Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Krieschow an.

207 Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR i. V. m. Ziel 5.6 LEP HR

Der geplante Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist nicht erforderlich.

6.2.2 Grundsätze

208 Grundsatz 4.3 LEP HR

Durch die Planungen wird der Ortsteil Krieschow als Wohn- und Lebensraum gesichert und weiterentwickelt sowie die typische Siedlungsstruktur gestärkt.

209 Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

Die geplanten Siedlungsflächen schließen eine bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägte, nur rein bauordnungsrechtlich im Außenbereich befindliche Lücke im Ortsteil unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur.

6.3 Alternativprüfung

6.3.1 Grundsätzliche Planungsalternativen

210 Zum gewählten Geltungsbereich bestehen aufgrund der geringen Verfügbarkeit von nutzbaren Grundstücken im Ortsteil und aufgrund bereits bestehender Baugesuche für Flächen keine Alternativen.

211 Alternative wäre auch eine Einbeziehung der ausgelassenen Fläche im Bereich des Grabenverlaufs in die Baugebietsfläche möglich. Dies würde jedoch deutlich den Planungszielen widersprechen.

6.4 Umwelt

- 212 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).
- 213 Im vorliegenden Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.
- 214 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.
- 215 Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Umweltbelange
Gegenstand der
Abwägung*
- 216 Im Umweltbericht (UB) sind die Ausgangssituation, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt. *Umweltbericht*
- 217 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 218 Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist immer abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen. *Erheblichkeit*
Man wird erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten müssen, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.
- 219 Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann. *Erheblichkeit*
- 220 Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab. *Begriff Erheblichkeit*
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.
- ### 6.4.1 Umweltprüfung
- 221 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.
Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.
- 222 Da es sich im vorliegenden Fall um eine Neuplanung des Standortes handelt, ist der Umfang der Untersuchung entsprechend breit zu fächern.
- 223 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.
- 224 Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
- 225 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.
- 226 Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltrelevante
Fachbeiträge*



- 227 Beachtet sind auch die im Rahmen der Plananzeige vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt. *Umweltrelevante Stellungnahmen*
Eine entsprechende Übersicht ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.

6.4.2 Besonderer Artenschutz

- 228 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.
- 229 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 230 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.
- 231 Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung von konkreten Maßnahmen z. B. durch die so genannte „Bauzeitenregelung“ Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des B-Planes gesichert werden kann.
- 232 Zu beachten ist auch, dass es sich um einen Angebots-B-Plan handelt. Es ist also nicht abzuschätzen, zu welchem Zeitpunkt konkrete Handlungen erfolgen werden, die zu Konflikten mit dem Artenschutz führen können.
Von konkreten Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung, seien sie noch so ausführlich oder umfangreich, kann nicht auf die Situation zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen werden.
- 233 Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.
Die für den Vollzug des B-Planes relevanten Arten sind im Umweltbericht aufgeführt.
- 234 Für alle potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. *Bauzeitenregelung*
Das bedeutet, dass Abbrüche, Baufeldfreimachungen oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.
Der Plangeber darf also davon ausgehen, dass der B-Plan aus Sicht des besonderen Artenschutzes umsetzbar ist.

6.4.3 Europäische Schutzgebiete

- 235 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.

6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange

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

6.4.4.1 Baumschutz / Gehölzschutz

- 239 Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der Baumschutzsatzung geschützt ist, können Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden. *Gehölzersatz*

6.4.4.2 Biotopschutz

- 240 Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 BNatSchG aufgeführten Biotope führen können, verboten. Auf Antrag kann allerdings eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). *Biotopschutz*
- 241 Eine Betroffenheit liegt nicht vor.

6.4.4.3 Eingriffsbewältigung

6.4.4.3.1 Maßnahmen

- 242 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden Fachbeiträge **umfangreiche** Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **herausgearbeitet worden**. Diese betreffen den Artenschutz bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung. *Maßnahmenvorschläge*

- 243 Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht. *Bodenrechtsbezug*

Dazu gehören auch Maßnahmen für den besonderen Artenschutz.

Reine Naturschutzmaßnahmen scheiden demnach aus. Das bedeutet, dass u. U. nicht alle im Umweltbericht herausgearbeiteten Maßnahmen in den B-Plan übernommen werden können, da sie nicht städtebaulich begründet sind.

Das Anlegen von Pflanzungen beinhaltet immer auch, dass sie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Separate Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

- 244 In den Fällen, in den ein Grünordnungsplan (GOP) vorliegt, können auf dieser Grundlage gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG (2016) auch Pflanzqualitäten in einem B-Plan festgesetzt werden.

- 245 Eine Ausnahme von der Beschränkung auf bodenrechtsbezogene Festsetzungen in einem B-Plan ist gegeben, wenn ein GOP vorliegt.

Dann können auf dieser Grundlage gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG auch darüber hinausgehende Inhalte in einem B-Plan festgesetzt werden.

- 246 Im vorliegenden Fall wurde allerdings kein separater Grünordnungsplan aufgestellt.

- 247 Aus o. a. Gründen konzentrieren sich die „Grünordnerische Festsetzungen“ des B-Planes auf die wesentlichen grünordnerischen Ziele, die sich aus der Eingriffsregelung oder artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben.

- 248 Als Festsetzung werden nur die übernommen, die den Geltungsbereich direkt betreffen und die nach den Grundsätzen des BauGB festgesetzt werden können.

Einzelheiten sind im Punkt „Grünordnerische Festsetzungen“ dargelegt.

- 249 Als Festsetzungen im Geltungsbereich kommen folgende in Betracht.

Minimierung Versiegelung

Regelungen zur Versickerung

Erhalt bestehender Gehölzflächen

250 Die Umsetzung der nicht festgesetzten erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, von Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung oder auf freiwilliger Basis. *Umsetzung*

251 Die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes sind u. a. im Umweltbericht abgehandelt. Basis für die Aussagen des Umweltberichtes sind die entsprechenden Ergebnisse der Umweltprüfung.

Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

252 Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.

253 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

254 Die Ergebnisse der Umweltprüfung, wie sie sich in den im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen widerspiegeln, können im konkreten Fall vollständig und ohne Abstriche in den B-Plan übernommen werden.

Für die Eigentümer des betroffenen Grundstücks ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die beabsichtigte Grundstücksnutzung wird nicht beeinträchtigt.

6.4.5 Sonstige Umweltbelange

255 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d) BauGB können die Flächen in einem B-Plan festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen. *Keine Festsetzung spezieller Versickerungsflächen*

Das Festsetzen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist aber nur eine der denkbaren Lösungen für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers.

Nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung ist eine Festsetzung von Flächen nur erforderlich, wenn es keine anderen Wege zur Lösung gibt. Das ist hier nicht der Fall. Dem Bauherrn stehen weitere (z. B. das Sammeln und nachfolgende Nutzen des Niederschlagswassers) zur Verfügung.

Die abschließende Lösung muss in das nachfolgende Verfahren delegiert werden.

256 Im Bereich des Plangebietes liegen bereits im Bestand Vorbelastungen mit Blick auf Lärmimmissionen vor. Diese gehen von der südlich gelegenen Mastviehanlage sowie der Biogasanlage aus. *Konfliktbewältigung Lärm*

Im Zuge der kürzlich erfolgten Erweiterungsplanung der Biogasanlage sind Prognosen zur Schallauswirkung der Anlagen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen erstellt worden.

Darin wird festgestellt, dass ohne die vorgesehene Erweiterung der Biogasanlage im Plangebiet Lärmimmissionswerte von bis zu 50 dB(A) tags sowie 40 dB(A) erreicht werden.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden durch die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts vorgegeben.

Auch für bei Umsetzung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage wird in der Prognose keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt.

257 Damit sind zur Umsetzung der Planungen keine weiteren Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in Bezug auf den vorherrschenden Lärm notwendig.

258 Analog zu den Lärmimmissionen liegen durch die benannten, südlich gelegenen Anlagen auch Vorbelastungen des Plangebiets hinsichtlich von Geruchsmissionen vor. *Konfliktbewältigung Geruch*

Die ebenfalls im Zusammenhang mit der erfolgten Erweiterung der Biogasanlage erstellte

Geruchsimmissionsprognose stellen die Belastungen im Plangebiet dar.

Dabei werden die im Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden 10,0 %/a nicht überschritten. Der maximale Wert liegt hier bei 6,6 %/a.

259 Folglich liegt im Plangebiet kein Konflikt mit den bestehenden Geruchimmissionen vor.

260 Die Festsetzungen erlauben, Anlagen zur Nutzung alternativer Energie zu installieren.

Festsetzungen zum Klimaschutz können kaum kleinräumig für Einzelbebauungspläne abgeleitet werden, gemeindliche Regelungen zum Klimaschutz bedürfen vielmehr einer Gesamtstrategie. Festsetzungen in Bebauungsplänen können hierzu einen Beitrag leisten, sie sind aber als alleiniger Baustein kaum wirksam.

Dennoch kann allein die planungsrechtliche Option zu bestimmten Festsetzungen die Verhandlungsposition einer Gemeinde im Rahmen der Erörterung von Vorhaben und Plänen erheblich stärken.

Schließlich können abgestimmte Klimaschutzmaßnahmen für Einzelvorhaben oder Plangebiete vollständig oder teilweise ergänzend zu Regelungen im Bebauungsplan auch in städtebaulichen Vertrag mit Vorhabenträgern vereinbart werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

261 Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

Fazit Umwelt

6.5 Sonstige Belange

6.5.1 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

262 Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt.

263 Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

6.6 Stadtplanerische Auswirkungen

264 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich bauplanungsrechtliche Veränderungen in Bezug auf das südlich des Geltungsbereich angrenzende Wohngrundstück. Dieses ist momentan aufgrund seiner exponierten Lage nicht im Zusammenhang mit der restlichen Siedlungsfläche des Ortsteils zu sehen, liegt somit im Bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

*Änderung
bauplanungsrechtliche
Beurteilung Bebauung
„Flachweiche 3*

Durch Aufstellung des Bebauungsplans und die damit einhergehende Bebauung der Flächen im Geltungsbereich wird das Grundstück Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Baurechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig folglich nach § 34 BauGB.

6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

265 Durch die Planungen ergibt sich durch die Zunahme des Verkehrs eine gering höhere Nutzungsintensität gegenüber der Bestandssituation.

Zunahme Verkehr

Diese ist jedoch zu vernachlässigen.

266 Nach Auskunft der LWG ist bei Umsetzung der Planungen eine Neuverlegung der bestehenden Trinkwasserleitung aus Kapazitätsgründen notwendig.

Abwasser

Die Neuverlegung hat im Straßenraum zu erfolgen.

6.8 Auswirkungen auf Private

267 Auswirkungen auf Private ergeben sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht.

Private Belange



6.9 Weitere Auswirkungen

- 268 Durch die Änderung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Bebauung südlich des Plangebietes durch die Planungen (siehe Punkt „Städtebauliche Auswirkungen“) ergeben sich auch Änderungen in der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der dortigen Nutzung gegenüber den von den südlich gelegenen Mastviehanlage und Biogasanlage. *Änderung Schutzbedürftigkeit Nutzung „Flachweiche 3“*
- Wie dargelegt ist das südlich des Geltungsbereichs gelegene Wohngrundstück in Folge der Planungen als dem Innenbereich zugehörig anzusehen. Gegenüber der vorherigen Zuordnung zum Außenbereich erhöht sich die Schutzbedürftigkeit gegenüber den bestehenden Geruchs- und Lärmimmissionen deutlich.
- Durch die im Zuge der Erweiterung der Biogasanlage durchgeführten Prognosen zu den zu erwartenden Belastungen ist jedoch ersichtlich, dass im Bereich dieses Grundstückes auch die für den Innenbereich anzusetzenden Immissionsrichtwerte, sowohl mit Blick auf die Lärm- als auch die Geruchsmissionen, eingehalten werden.
- 269 Somit ergeben sich ebenfalls keine Schutzansprüche gegenüber dem Betreiber der Mast- bzw. Biogasanlage, die für diese einschränkend wirken. Die Planungen stellen somit deutlich kein Heranrücken der Wohnbebauung dar.
- 270 Weitere Auswirkungen sind nicht bekannt.

7 Vorläufiges Umweltkonzept

- 271 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Um- *Vorbemerkungen*
weltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und be-
werteten Belange des Umweltschutzes entsprechend der jeweiligen Planungsphase
darzulegen.
- 272 Für das vorliegende Planverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Aktuell liegen
noch keine abschließenden Untersuchungsergebnisse vor.
- 273 Für den Vorentwurf wird deshalb noch kein umfassender Umweltbericht erstellt. Dieser
wird Bestandteil der nachfolgenden Verfahrensschritte.
- 274 Nachfolgend werden zunächst die nach gegenwärtigem Kenntnisstand bereits erkennba-
ren Beeinträchtigungen und die Lösungsansätze für das Bewältigen der Umweltfragen
zusammengefasst.

7.2 Einleitung

7.2.1 Inhalt und Ziele der Planung

- 275 Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer bisher teilweise zum Ackerbau
genutzten Fläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen im Ortsteil Krieschow.
Zentral im Plangebiet durchläuft ein Graben die Flächen, entlang dessen eine dichte
Baum- und Gehölzvegetation vorhanden ist. Der Graben und die Baum- bzw. Gehölzve-
getation sollen weitgehend erhalten und auch die Versiegelung auf den restlichen Flä-
chen auf ein Minimum reduziert werden.
- Der Bebauungsplan wird dabei im Regelverfahren aufgestellt.
- 276 *Bebauungsplan*

7.2.2 Ziele des Umweltschutzes

- 277 Für die Planungsflächen sind, neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und des *Vorbemerkungen*
BNatSchG hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung, insbesondere folgende
umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.
- 278 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht.
Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen
Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich
und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
- 279 Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und *Bodenschutz*
schonend umzugehen.
- 280 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, *Immissionsschutz*
Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen
Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundla-
gen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen
festgelegt.
- Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wär-
me, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
- 281 Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus
den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und techni-
sche Regelwerke und Anleitungen erlassen.
- Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.
- 282 Im Fall, dass Geruchsmissionen relevant sind, ist im Land Brandenburg die Ge-
ruchsmissions-Richtlinie (GIRL vom 29.02.2008) gem. Erlass des Ministeriums für
Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) vom 02. März 2012 heranzuzie-
hen.



283	Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume.	<i>Arten- und Habitatschutz</i>
284	Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.	
285	Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.	
286	Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen befinden sich in einiger Entfernung.	<i>Naturschutz Schutzgebiete</i>
287	Es ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich gesetzlich geschützte Arten und geschützte Biotope vorhanden sind.	<i>Biotope</i>
288	Die Bäume und Gehölze sind nach Maßgabe der Verordnung zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern des Landkreises Spree-Neiße geschützt.	<i>Baum- bzw. Gehölzschutz</i>
289	Weitere umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	<i>Weitere Schutzobjekte</i>
290	Im Landschaftsplan Stand 08/1997 ist die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	<i>Landschaftsplan</i>
291	Zudem wird der zentral gelegene „Mühlengraben Krieschow“ dargestellt. Die öffentliche Grünfläche stellt dabei einen Teil des im Landschaftsplans herausgestellten dörflichen Grünzugs dar.	
292	Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen.	

7.3 Umweltwirkungen

7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

293	Nachfolgend wird für die Flächen im Geltungsbereich die Ausgangslage dargestellt.	
294	Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung.	<i>Nutzung / Erschließung</i>



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

- 295 Die Flächen im Geltungsbereich werden unterschiedlich genutzt. Im zentralen Bereich verläuft ein Graben an dessen Nord- und Südseite Gehölzflächen bestehen, die keiner aktiven Nutzung unterliegen. *Nutzung*
- Die davon nördlich und südlich gelegenen Flächen dienen dem Ackerbau.
Im südlichen Bereich besteht darüber hinaus noch eine einzelne Garage.
- 296 Der Geltungsbereich wird durch die westlich gelegene Straße „Flachsweiche“ und die nördlich gelegene „Bresendorfer Straße“ erschlossen. *Erschließung*
- 297 Im Plangebiet liegen vorwiegend Braunerden aus Sand und Lehm ohne retentionsrelevante Böden vor. *Boden / Fläche*
- 298 Die Änderungsbereiche sind bis auf wenige Ausnahmen praktisch unversiegelt. Durch die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen ist der Boden auf diesen Grundstücken relativ stark vorbelastet. *Vorbelastungen*
- Das gilt dagegen kaum für die Gehölzflächen entlang des Grabens.
Die Ertrags- und Produktionsfunktion der landwirtschaftlich genutzten Böden ist im Plangebiet relativ gering.
- 299 Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen. *Bedeutung*
- 300 Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist. *Wasser*
- 301 Mit dem zentral im Geltungsbereich verlaufenden Grabens liegt ein offenes Gewässer vor. Dies dient zur Entwässerung der unmittelbar angrenzenden Flächen.
- 302 Für das Schutzgut Wasser hat das Planänderungsgebiet besondere Bedeutung. *Bedeutung*
- 303 Die Flächen im Geltungsbereich weisen aufgrund ihrer stark unterschiedlichen Nutzung auch unterschiedliche Qualitäten als Lebensraum auf. *Lebensraum / Pflanzen*
- Der zentrale Bereich bietet eine hohe Dichte an Baum- und Gehölzstrukturen.
Die nördlichen und südlichen Bereiche stellen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung stark anthropogen geprägte Räume dar.
- 304 Das Plangebiet bietet typischen Tierarten der Wald- und Feldflur (Vögel, Kleinsäuger, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, ...) einen Lebensraum. Auch durch die unmittelbar angrenzenden Gehölzstrukturen. *Tiere / Vielfalt*
- Der Planbereich ist allgemein durch eine relativ hohe Vielfalt der Lebensräume und Arten gekennzeichnet.

305	Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen im zentralen Bereich (Graben- und Gehölzfläche). Die Ackerflächen hingegen weisen nur eine geringe Bedeutung auf.	<i>Bedeutung</i>
306	Das Plangebiet weist in Bezug auf die Landschaft eine geringe topografische Ausprägung auf. Sie ist geprägt weite landwirtschaftlichen Flächen und dazwischen liegenden Waldbeständen. Hinzu kommen breit gefächerte Siedlungsbereiche Im Plangebiet liegen bereits Zerschneidung durch Siedlungsfläche vor. Im erweiterten Betrachtungsbereich kommen Straßen- und Schienennetze als Störfaktoren hinzu.	<i>Landschaft</i> <i>Vorbelastungen</i>
307	Durch die hohe anthropogene Vorprägung der Landschaft durch Siedlungsfläche, Landwirtschaft und Infrastruktur weist das Plangebiet eine nur geringe Bedeutung für die Landschaft auf.	<i>Bedeutung</i>
308	Die Flächen im Geltungsbereich schließen unmittelbar an bereits bestehende Siedlungsbereiche des Ortsteils Krieschow an.	<i>Mensch</i> <i>Siedlungsfunktion</i>
309	Über eine damit möglicherweise bestehende private Erholungsfunktion weist das Plangebiet keine Strukturen auf, die eine Naherholungsfunktion erkennen lassen. Vorbelastungen für den Menschen bestehen schon im Vorhinein im Bereich von Schallimmissionen durch die südlich des Plangebiets gelegenen Mastviehbetrieb und die daran angeschlossen Biogasanlage. Im Zuge der kürzlich erfolgten Erweiterungsplanung der Biogasanlage sind Prognosen zur Schallauswirkung der Anlagen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen erstellt worden. Darin wird festgestellt, dass ohne die vorgesehene Erweiterung der Biogasanlage im Plangebiet Lärmimmissionswerte von bis zu 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) erreicht werden. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden durch die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts vorgegeben. Auch für bei Umsetzung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage wird in der Prognose keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt.	<i>Vorbelastung</i>
310	Für die Arbeits- und die Lebensraumfunktion oder für die Erholung weist der Bereich eine nur geringe Bedeutung auf.	<i>Bedeutung</i>
311	Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima.	<i>Klima/Luft</i>
312	Vorbelastungen bestehen im Bereich von Geruchsmissionen durch die südlich den Plangebiets gelegenen Mastviehbetrieb und die daran angeschlossen Biogasanlage	<i>Konfliktbewältigung</i> <i>Geruch</i>
313	Analog zu den Lärmimmissionen liegen durch die benannten, südlich gelegenen Anlagen auch Vorbelastungen des Plangebiets hinsichtlich von Geruchsmissionen vor.	
314	Die ebenfalls im Zusammenhang mit der erfolgten Erweiterung der Biogasanlage erstellte Geruchsmissionsprognose stellen die Belastungen im Plangebiet dar. Dabei werden die im Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden 10,0 %/a nicht überschritten. Der maximale Wert liegt hier bei 6,6 %/a.	
315	Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.	<i>Denkmale</i>
316	Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.	<i>Kultur- und Sachgüter</i>
317	Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erkennen.	<i>Wechselwirkungen</i>

7.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

318	Die Umweltprüfung im Rahmen der Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird auf die Schutzgüter konzentriert, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. Zusätzlich sind die Auswirkungen an durch die Abwägung nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbare gesetzliche Vorgaben zu prüfen.
-----	---

7.3.2.2 Bindende Vorgaben

- 319 Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere spielt der besondere Artenschutz eine herausragende Rolle. *Besonderer Artenschutz*
- Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Bauleitplanung grundsätzlich nicht hervorgerufen. Solche können erst mit der Realisierung von Vorhaben entstehen. Dennoch sind die entsprechenden Fragestellungen im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Es ist mit der für die jeweilige Planphase angemessenen Tiefe zu prüfen, ob die Umsetzung der Planungen an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss oder ob die Konflikte überwindbar sind.
- 320 Bestandteil der Planungen ist die Sicherung des Erhalts und der Pflege des zentral im Geltungsbereich gelegenen Graben- und Gehölzbereiches.
- Eine Veränderung des Bestandes und damit die Eingriffe auch in die für den Artenschutz maßgeblichen Randbedingungen (Lebensräume etc.) sind damit auf die bereits vorgeprägten Flächen im Geltungsbereich beschränkt.
- 321 Die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten wird bei den zu erwartenden Eingriffen in den Bestand daher nicht erheblich betroffen sein.
- 322 Die Notwendigkeit konkreter Artenschutzmaßnahmen wird zum gegebenen Zeitpunkt vorhabenbezogen überprüft. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgt aber zunächst eine Vorprüfung mit der Fragestellung, ob gegebenenfalls bestehende artenschutzrechtliche Konflikte überwunden werden können. *Maßnahmen Artenschutz*
- Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, hat sich generell die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen.
- 323 Die vorliegenden Informationen zeigen, dass die vorliegende Planung grundsätzlich nicht am Artenschutz scheitern muss.
- 324 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.
- Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.**
- Hinweis Artenschutz*

7.3.2.3 Schutzgüter der Eingriffsregelung

- 325 Durch die Planungen gehen die bestehenden Randbedingungen nur geringfügig verändert. *Mensch*
- Eine erhöhte Erholungsfunktion für den Menschen besteht auf den Flächen im Geltungsbereich bereits im Bestand nicht. Die Erholungsfunktion der benachbarten Gärten wird durch die Planungen nicht beeinträchtigt.
- Die Einwirkung von Immissionen wird im Plangebiet gegenüber dem Bestand nicht verändert. Von den Planungen gehen keine beeinträchtigenden Emissionen aus.
- Zusätzlich wird durch die getroffenen Festsetzungen eine Zuordnung neuer Gartenbereiche zu den bestehenden ermöglicht.
- 326 Der Eingriff in das Schutzgut Mensch ist unerheblich.
- 327 Durch die Planung wird in die bestehende Landschaft eingegriffen *Landschaft*
- Zur Minderung bzw. Vermeidung des Eingriffes werden die für die Landschaft in diesem Bereich prägenden Gehölzstrukturen als zu erhalten und zu pflegen festgesetzt.
- Durch die hohe anthropogene Prägung (Lage im Siedlungsbereich, zerschneidende Infrastruktur) liegt bereits jetzt ein geringer landschaftlicher Wert des Plangebiets vor.
- 328 Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist unerheblich.
- 329 Durch Planungen werden bestehende Lebensräume zum Teil komplett überprägt sowie die Tier- und Pflanzenvielfalt eingeschränkt. *Lebensraum Tiere und Pflanzen Vielfalt*
- Weite Teile der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen werden überplant und die in diesem Bereich vorhandenen Lebensräume verändert oder zerstört.

Über die artenschutzrechtlich bereits betrachteten Arten werden verbreitet, an Siedlungen angepasste Arten auf Teilflächen beeinträchtigt

Die bestehende Vielfalt innerhalb des Plangebietes wird durch die Planungen nur gering durch Verlust an Lebensräumen verändert.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bereiche mit hoher Bedeutung als Lebensraum und mit bedeutendem Pflanzenbestand (Graben- und Gehölzbereich) werden durch die Planungen nicht verändert, sondern langfristig gesichert.

Zusätzlich liegt bereits im Vorhinein eine stark anthropogene Prägung durch die Landwirtschaft und die angrenze Siedlungsfläche vor.

330 Der Eingriff in das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen ist unerheblich.

331 Durch die Planungen wird stark in die bestehenden Bodenfunktionen eingegriffen. *Boden*

Durch den im Bebauungsplan festgesetzten Überbauungsgrad ist von einer im Vergleich zum Bestand stark erhöhten Versiegelung von Flächen auszugehen.

Dadurch sind sämtliche Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. gestört.

Dazu zählt insbesondere die Grundwasserneubildung.

Der zulässige Überbauungsgrad ist, dem Planungskonzept folgend auf das zur Umsetzung der Ziele notwendige Maß begrenzt worden.

Vermindernd wirkt sich zudem die im Zuge der Bebauung einhergehende Umwandlung der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zu (extensiv) genutzten Gärten mit deutlich höherem Gehölz- und Pflanzenbestand und so einer erhöhten Vielfalt an Lebensräumen aus.

Durch die Nutzung eines Großteils der Flächen im Geltungsbereich im Sinne der Landwirtschaft sind die Bodenfunktionen bereits im Bestand beeinträchtigt.

332 Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit unerheblich.

333 Der zentral im Geltungsbereich gelegene Graben wird durch Planung nicht beeinträchtigt sondern im Bestand gesichert. *Wasser*

Das anfallende Niederschlagswasser wird auch weiterhin vor Ort versickern können.

Aufgrund der fehlenden Bedeutung des Plangebiets für die Schutzgüter Klima und Luft entstehen keine erheblichen Eingriffe. *Klima / Luft*

Von den Planungen sind keine Denkmale betroffen. *Denkmale*

Von den Planungen sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. *Kultur- und Sachgüter*

Es sind keine erkennbaren Wechselwirkungen vorhanden. *Wechselwirkungen*

334 Die Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter werden auch ohne Gegenmaßnahmen unerheblich sein.

335 Von den im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgütern werden keine erheblich beeinträchtigt *Fazit Beeinträchtigung Schutzgüter*

336 Der Verzicht auf die Planung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung baulich vorgeprägter Flächen verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen. *Auswirkungen bei Verzicht*

Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde keine Nutzungsänderung erfolgen.

Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde erhalten bleiben. Es würden dann auch keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der damit einhergehenden Folgen entstehen.

7.3.3 Maßnahmen

337 Maßnahmen die bindende Umweltbelange, wie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete, sonstige Schutzobjekte o. dgl. betreffen, sind oben bereits abgehandelt worden.



Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich dargestellt, die die sonstigen Umweltschutzgüter betreffen.

Machbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, sofern die Planungsziele weiterhin umsetzbar sind, für alle Schutzgüter zu prüfen.

Ausgleichsmaßnahmen werden nur für die Schutzgüter erforderlich, die trotz Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erheblich betroffen sein werden.

7.3.3.2 Vermeidung / Minderung

- 338 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen *Boden, Natur und Landschaft*
- Begrenzung der Versiegelung / Teilversiegelung
 - Sicherung Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
 - Erhalt Gehölzbestände
- 339 Von besonderer Bedeutung sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung. Solche kommen auch anderen Schutzgütern zugute. *Boden*
- Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.
- 340 Um die Grundwasserneubildung zu erhalten, ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenzone schadlos zu versickern. *Grundwasser*
- Wertbestimmende Bäume, Gehölze und sonstige naturnahe Pflanzungen können als wertvoller Lebensraum erhalten bleiben, was auch den an Siedlungsflächen angepasste Tierarten und insgesamt gesehen der Vielfalt zugutekommt. *Lebensraum*
- 341 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind im Rahmen der Planumsetzung mit großer Sicherheit Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung nicht erforderlich. *Sonstige Umweltbelange*

7.3.3.3 Vorläufige Eingriffsbewertung

- 342 Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen für alle Umweltbelange ausschließen.

7.3.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

- 343 Für die erheblich betroffenen Schutzgüter sind bei der Aufstellung von B-Plänen im Rahmen der Umweltprüfung Ausgleichs- oder, sofern solche nicht gegeben sind, auch Ersatzmaßnahmen zu bestimmen. *Ausgleich / Ersatz*
- Die gegebenen Möglichkeiten werden nachfolgend dargelegt.
- 344 Ausgleichsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden. In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus.
- 345 Nach derzeitigem Verfahrensstand ergibt sich keine erhebliche Betroffenheit, die Ausgleichsmaßnahmen nötig machen würde. *Kein Ausgleich nötig*

7.4 Zusätzliche Angaben

- 346 Echte Standortalternativen, die die Umweltauswirkungen nennenswert reduzieren und die zugleich die Ziele der Planung sichern könnten, gibt es im Gemeindegebiet nicht. Das ist darin begründet, dass die gewählten Flächen nur zu relativ geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen und bereits anthropogen vorgeprägt sind. *Alternativprüfung*
- 347 Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch die Auswertung der aktuellen Realnutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie der einschlägigen Gesetze und Rechtsverordnungen. *Methode der Umweltprüfung*
- Im weiteren Verfahren sind die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen zu berücksichtigen.
- 348 Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern. *Monitoring*
- Dazu gehören folgende Elemente
- Herstellungskontrolle
 - Funktions- und Erfolgskontrolle
- 349 Im weiteren Verfahren werden auch Prognoseunsicherheiten reduziert und bei Bedarf nachlaufend auf bisher nicht bekannte Wirkungen des Vorhabens reagiert.
- 350 Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde Kolkwitz die Errichtung von Einfamilienhäusern im Ortsteil Krieschow ermöglichen. Gleichzeitig sollen die im Geltungsbereich bestehenden Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung geschaffen werden. *Zusammenfassung*
- Für die im Plangebiet bei der Planumsetzung zu erwartenden europäischen Vogelarten sind keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten.
- Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenrealisierung vermieden werden.
- Die Planumsetzung muss nicht am Artenschutz scheitern.
- 351 Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine unterschiedliche Betroffenheit der Schutzgüter durch die geplante Nutzung festgestellt.
- Es verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährleistet. Die einschlägigen Orientierungswerte für den Schall können für die bewohnten Gebiete mit Sicherheit eingehalten werden.
- 352 Zusammenfassend kann den bisherigen Kenntnissen folgend gesagt werden, dass bei der Vorhabenrealisierung erhebliche d. h. unzulässige Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes oder auf externen Flächen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können.
- 353 Folgende Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bisher erstellt bzw. herangezogen. *Referenzliste Quellen*
- Emissions- und Immissionsprognose für Schall *Fachbeiträge*
- Geruchs – Immissionsprognose
- 354 Darüber hinaus wurden die nachfolgenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung beachtet. *Stellungnahmen*
- Landkreis SPN
 - Landesamt für Umwelt
 - Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum
 - Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“

8 Anhang

8.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Ackerflächen	0,35	50	-	-	-0,35	
Gehölzfläche	0,15	22	-	-	-0,15	
Grün-/Brachfläche	0,18	25	-	-	-0,18	
Grabenfläche	0,02	3	-	-	-0,02	
Baugebietsfläche (WA)	-	-	0,60	86	+0,60	
Maßnahmenflächen	-	-	0,10	14	+0,10	
Summe	0,7		0,7		0,7	

8.2 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	Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)	
Ackerflächen	0	0	-	-		
Gehölzfläche	<7	<0,01	-	-	-<0,01	
Grün-/Brachfläche	<5	<0,01	-	-	-<0,01	
Grabenfläche	0	0	-	-		
Baugebietsflächen (WA)	-	-	20	0,12	+0,12	
Maßnahmenflächen	-	-	0	0		
Summe		<0,01		0,12	+0,12	

8.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
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 Art. 3 Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)