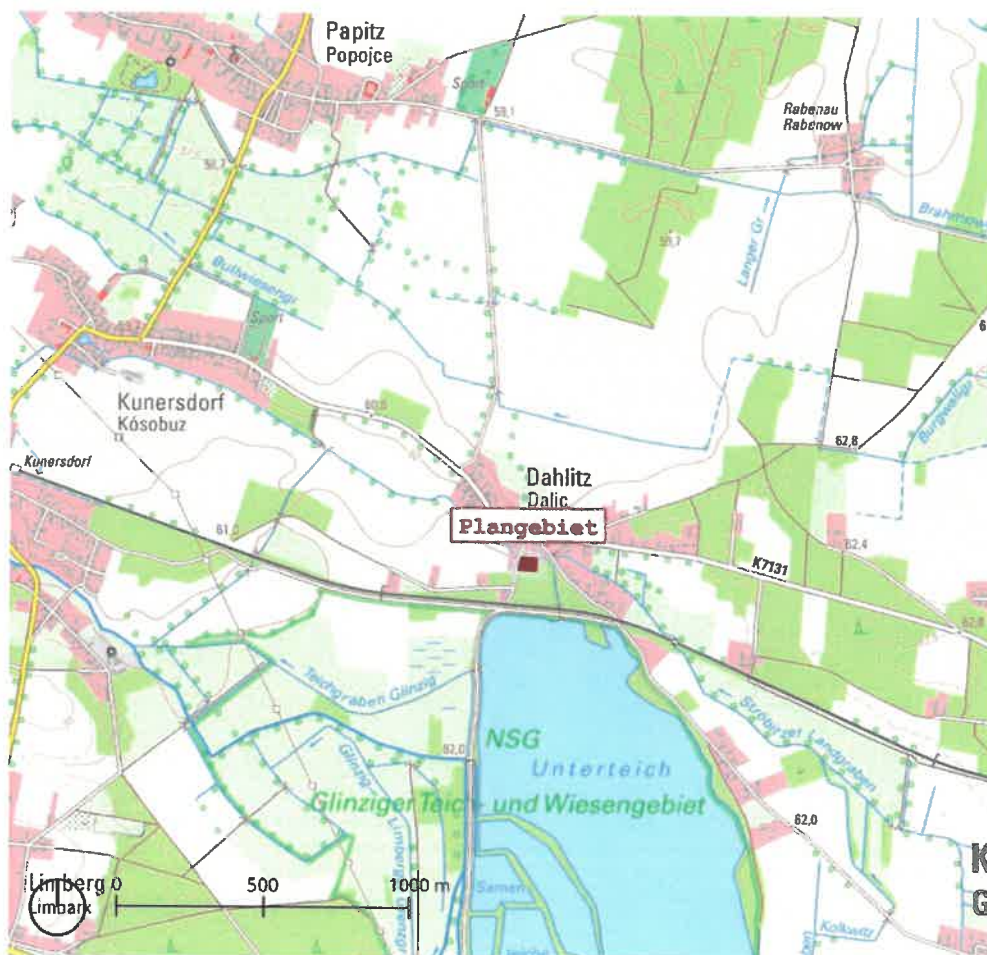


Gemeinde Kolkwitz

Bebauungsplan „An den Teichen“

Begründung



Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB Dezember 2017

Dezember 2018

Inhalt

1	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck	2
1.2	Plangebiet	2
1.3	Grundlagen	3
2	Planerische Grundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Schutzgebiete und -objekte	3
2.3	Planungen	4
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
3.1	Standort	4
3.2	Erschließung	4
3.3	Nutzung	5
3.4	Umwelt	5
4	Planungskonzept / Festsetzungen	7
4.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	7
4.1.1	Geltungsbereich	7
4.1.2	Verkehrsflächen	7
4.1.3	Wasser	8
4.1.4	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.5	Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.6	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.1.7	Sonstige Festsetzungen	9
4.1.8	Nachrichtliche Übernahmen	10
4.1.9	Vermerke / Hinweise	11
5	Auswirkungen / Abwägung	13
5.1	Landesplanung	13
5.2	Entwicklung aus dem FNP	13
5.3	Verfahrenswahl	13
5.4	Umwelt / Natur	14
5.5	Sonstige Auswirkungen	15
6	Anhang	17
6.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	17
6.2	Rechtsgrundlagen	17

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Um die Einwohnerzahl von Kolkwitz stabil zu halten und einheimischen Wohnungssuchenden eine Perspektive zu bieten, besteht Anlass, das notwendige Baurecht dafür zu schaffen, dass Bauwillige einheimische Familien in Kolkwitz bauen können.

Ein entsprechendes Baubegleichen liegt für ein Grundstück im Ortsteil Dahlitz vor.

Das öffentliche Interesse an der Planung besteht darin, die Einwohnerzahl im Ortsteil zu stabilisieren. Auch aus sozialer Sicht geht es darum eine junge ortsansässige Familie die Möglichkeit zu bieten im Dorf zu bleiben.

Vorgesehen ist ein maximal zweigeschossiges freistehendes Einfamilienhaus, welches sich in die ortsübliche Bebauung einfügt.

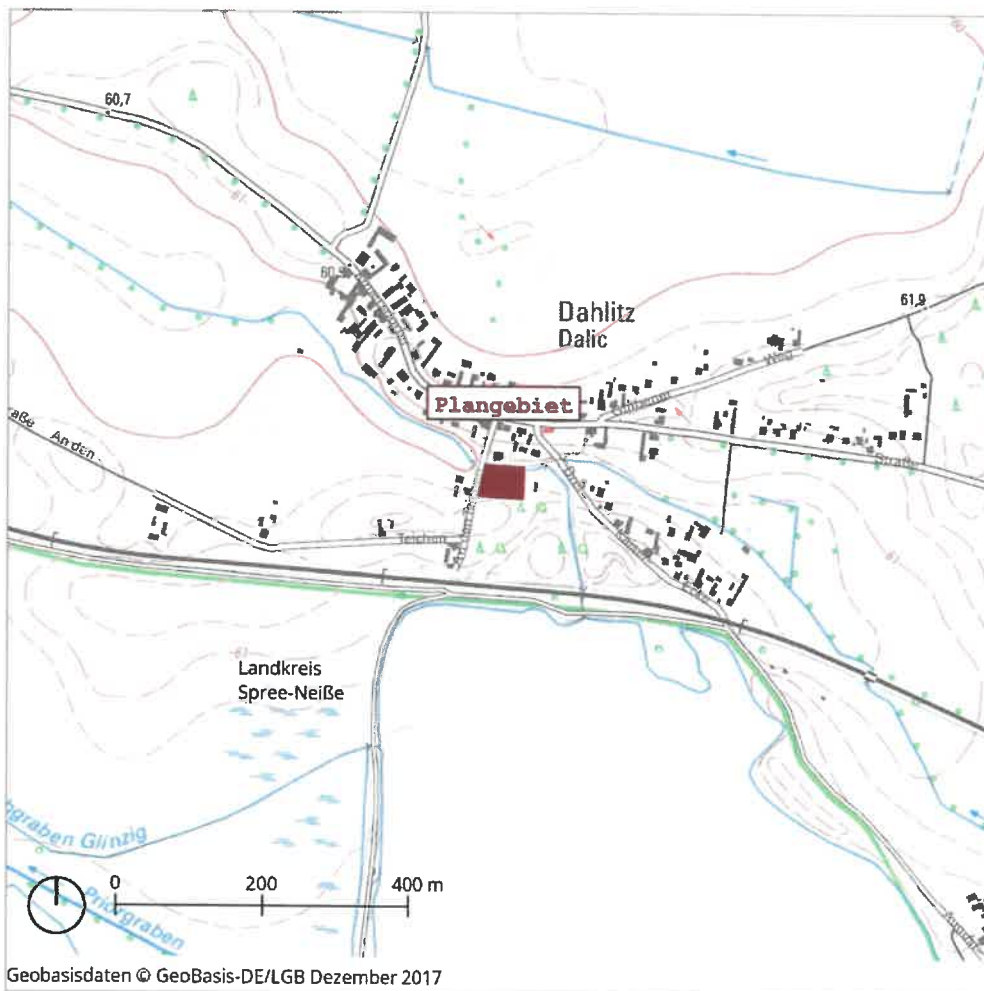
Ohne Planung lässt sich das Ziel nicht verwirklichen, da für das vorgesehene Grundstück derzeit kein Planungsrecht besteht und es im Außenbereich liegt.

*Aufgabe
Erforderlichkeit*

Es ist also erforderlich, für das betroffene Grundstück ein Planverfahren einzuleiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus der Sicht der Gemeinde erforderlichen Vorhaben zu schaffen.

Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

1.2 Plangebiet



Übersichtskarte Standort

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Kolkwitz im Süden des Ortsteils Dahlitz, direkt an der Straße „An den Teichen“, angrenzend an ein Waldgebiet.

Plangebiet

Betroffen ist ein Grundstück in der Gemarkung Kolkwitz, in der Flur 5.

Die Fläche umfasst rund 0,34 ha.

Die Gemeinde sieht unter Berücksichtigung der Tatsache dass sich auf der im Westen gegenüberliegenden Straßenseite die ortsübliche Bebauung fortsetzt, nicht den Landgraben als relevante Zäsur. Dieser ist weniger wahrnehmbar als der markante Waldrand im Süden.

Verglichen mit anderen potenziellen Standorten, die es natürlich im OT gibt, verfügt der gewählte Standort über vergleichbare Randbedingungen. Zu beachten ist, dass nicht alle freien Grundstücke tatsächlich verfügbar sind.

1.3 Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt.

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2018 gefasst. Maßgeblich ist also das BauGB in der Fassung 2017.

Verfahren § 13b BauGB

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als „Plan der Innenentwicklung“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 5.3 Verfahrenswahl).

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele sind relevant.

Landes- und Regionalplanung

Z 4.2 Landesentwicklungsplanung Berlin Brandenburg: „Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.“

Z 4.3: „Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.“

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen.

Festlegungskarte LEP B-B

Auf Grund dieser Tatsache bestehen für das Planvorhaben keine unüberwindlichen Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht.

Regionalplan

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung.

Grundsätze Raumordnung

Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) sind zu beachten.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

Bergbaurelevante Erkenntnisse liegen derzeit nicht vor.

Bergbau

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasser- oder sonstige Schutzgebiete nach

Wasserrecht

dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet berührt ein Gewässer.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand (März 2018) keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) bekannt.

Denkmalrecht

Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

Es sind keine weiteren Schutzobjekte und Schutzgebiete bekannt.

2.3 Planungen

Der derzeitige rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als eine landwirtschaftliche Fläche dar. Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an eine gemischte Baufläche, im Süden an eine Waldfläche.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Innenbereich, der durch eine entsprechende Satzung festgestellt ist.

Innenbereichs

Sonstige Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Standort

Das Gelände im Plangebiet ist eben. Direkt angrenzend im Norden befindet sich der „Ströbitzer Landgraben“.

Topographie

Altlasten und Verdachtsflächen sind laut Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (3) sowie § 30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 06.06.1997 für die gekennzeichneten Bereiche nach bisherigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Altlasten

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „An den Teichen“, welche an die Kunersdorfer Straße (Kreisstraße 7131) anschließt.

*Erschließung
Verkehr*

Der Standort ist damit verkehrlich voll erschlossen.

Das Grundstück ist für Fußgänger und Radfahrer über die bestehende Infrastruktur erreichbar.

Eine ÖPNV-Anbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle an der Kreuzung „An den Teichen“ / „Kunersdorfer Straße“ gegeben.

Auf Grund seiner Lage im Gemeindegebiet und der Vornutzung, ist das Plangebiet stadttechnisch teilweise erschlossen.

*Erschließung
Stadttechnik*

Direkt anliegend bzw. im Plangebiet sind folgende Medien vorhanden:

Trinkwasser

Nach Aussage der Lausitzer Wasser GmbH ist eine Trinkwassererschließung für das Grundstück des Vorhabens gesichert.

Eine zentrale Schmutzwasserableitung ist nicht gesichert. Die Errichtung einer Grundstücksabwasseranlage durch den Bauherren ist erforderlich sowie auch die Einholung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde durch den Bauherren.

Abwasser

Eine Kleinkläranlage oder eine abflusslose Abwassergrube auf dem Grundstück sind grundsätzlich möglich.

Löschwasser für den Brandschutz ist im betreffenden Bereich aus den vorhandenen Wasserverteilungsanlagen der LWG nicht verfügbar.

Löschwasser

Telekom: Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH sind im Plangebiet keine Telekommunikationsleitungen vorhanden.

Sonstige

Strom: Laut Stellungnahme der Mitteldeutschen Netzgesellschaft sind im Plangebiet keine stromtechnischen Anlagen vorhanden. Die Versorgung ist über bestehende Anlagen aus dem Umfeld möglich.

Gas: Nach Auskunft der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg durchzieht eine Gasleitung mit einem Druck von 0,1 bis 1,0 bar das Plangebiet, etwa parallel zum Ströbitzer Landgraben (lageunsicher).

Es ist davon auszugehen, dass für die Gasleitung die entsprechenden Leitungsrechte *Leitungsrechte* bestehen oder benötigt werden.

3.3 Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden durch eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung geprägt. Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Süden grenzt ein Waldgebiet an und im Osten kleinteilige Wohnbebauungen.

Im Plangebiet selbst ist eine weitestgehend unversiegelte Wiese vorhanden, die auf eine intensive Nutzung hindeutet. Im Osten des Plangebiets existiert eine Bebauung, die als Wochenendhaus dient.

Der im Süden angrenzende Wald ist, laut Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg, vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig und in ihrer Struktur dörflich bis suburban.

Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist heterogen. Das Plangebiet selbst ist auf Grund seiner bisherigen Lage im Außenbereich weitestgehend unversiegelt.

3.4 Umwelt



Bestandssituation
(Luftbild)

© GeoBasis-DE/LGB

Das Luftbild entspricht hinsichtlich des Baumbestandes nicht vollständig dem gegenwärtigen Ist-Zustand.

Das gesamte Plangebiet ist nur in Form eines Wochenendhauses (ursprünglich Bienenhaus) baulich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse *Boden* überwiegend natürlich sind. Es herrschen sandige Böden vor.

Die zukünftige Baufläche im Plangebiet ist zwischen dem Biotoptyp Frischwiese / *Lebensraum*

Frischweide (Code 05110) und Intensivgrasland (Code05151) zuzuordnen.

Im Süden und Osten grenzt ein Kiefernwald mit einem Anteil Laubgehölze (Biotoptyp 08480) an. Nördlich des Ströbitzer Landgrabens (Biotoptyp begradigter naturferner Bach Fluss Code 01113) befinden sich Siedlungsflächen (Code 12290).

Im Plangebiet sind mehrere großkronige Laubbäume vorhanden. Überwiegend Rob-nien, vereinzelt Eichen (Quercus), Birken (Betula), Erlen (Alnus). *Gehölze*

Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück landwirtschaftlich genutzt ist, im Norden aber eine dörflich geprägte Bebauung angrenzt, ist davon auszugehen, dass hier vor allem an die Siedlung angepasste Vogelarten brüten. *Tiere*

Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sind ein guter Lebensraum für die zu erwartenden „Allerweltsarten“.

Dazu sind u. a. folgende zu zählen:

Artname	Artname (Latein)	Vorkommen in BB
Amsel	Turdus merula	sehr häufig
Buchfink	Fringilla coelebs	sehr häufig
Elster	Pica pica	häufig
Grünfink	Carduelis chloris	sehr häufig
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	häufig
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	sehr häufig
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	häufig
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	häufig
Feldsperling	Passer montanus	sehr häufig
Haussperling	Passer domesticus	sehr häufig
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	häufig

Die Standortbedingungen, insbesondere die Siedlungsrand- bzw. Waldrandlage und die Gewässernähe, schließen aber auch nicht aus, dass besonders geschützte Arten den Standort zumindest zur Nahrungssuche nutzen.

Es könnten Fledermäuse als Nahrungsgäste vorhanden sein.

Zauneidechsen sind am Standort nicht zu erwarten, da geeignete Sonnenplätze, Verstecke und Rückzugsflächen fehlen.

Das Plangebiet wird wegen der Gewässernähe mit Sicherheit auch von Amphibien-Wanderungen betroffen. *Amphibien*

Oberflächengewässer sind in Form des Ströbitzer Landgrabens vorhanden. *Wasser*

Der Ströbitzer Landgraben ist ein sandgeprägter Tieflandbach. Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt.

Der Ströbitzer Landgraben ist als folgender Biotoptyp eingeordnet: „Gräben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet, ständig wasserführend“. *FFH-Lebensraumtyp Biotoptyp*

Er gehört zu folgendem FFH-Lebensraumtyp: „Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitriche-Batrachion“.

Der Lebensraum steht nicht unter Schutz.

Laut Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße sind temporär hohe Grundwasserstände zu beachten. Der Grundwasserstand dürfte mit dem angrenzenden Ströbitzer Landgraben korrespondieren.

Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück und reichert das oberflächennah anstehende Grundwasser an.

Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.

Dem Ist-Zustand ist aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zuzuordnen. *Bewertung*

4 Planungskonzept / Festsetzungen

Vorgesehen ist das Errichten eines frei stehenden Einfamilienhauses mit einem entsprechenden Garten. Das ehemalige Bienenhaus soll erhalten bleiben und als Nebengebäude genutzt werden.

Die Bebauung soll maximal 30 Meter tief in das Grundstück ragen, gemessen von der Straße „An den Teichen“. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

Zum Waldrand ist ein Abstand von mindestens drei Metern einzuhalten. Die freistehende Bauweise leitet sich aus der umgebenden Bestandsbebauung ab. Somit wird einer zu großen baulichen Verdichtung entgegengewirkt. Der grüne Charakter des Ortsteil Dahlitz bleibt erhalten.

Der Geltungsbereich reicht im Norden bis an das nördliche Ufer des Ströbitzer Landgrabens, welcher auf der Flurstücksgrenze verläuft. Im Osten wird eine neue Grundstücksgrenze, durch die Koordinatenpunkte E, F und G erzeugt. Die südliche Begrenzung entlang des Waldrandes entsteht durch die Koordinatenpunkte C, D und G. Die westliche Grundstücksgrenze wird durch die Punkte A und C erzeugt.

Das Grundstück ist von der angrenzenden Straße erschlossen.

Die das Grundstück querende Gasleitung wird erhalten. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Zugänglichkeit für den parallel zum Gewässer (Ströbitzer Landgraben) verlaufenden fünf Meter breiten Streifen wird gewährleistet.

4.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung



4.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den nordwestlichen Eckpunkt mit den Koordinaten 445743,51 (Ostwert), 5735323,02 (Nordwert) sowie durch den nordöstlichen Eckpunkt mit den Koordinaten 445825,75 (Ostwert), 5735324,55 (Nordwert)
- im Osten durch den genannten Punkt über C sowie dem Punkt D
- im Süden durch den südwestlichen Eckpunkt mit den Koordinaten 445733,98 (Ostwert), 5735285,32 (Nordwert) und dem Punkt D
- im Westen durch die süd- und nordwestlichen Eckpunkte

Im Geltungsbereich liegt teilweise das Flurstück 5.

4.1.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbe-

sondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** gewährleistet.

Im vorliegenden Fall ist nur ein Teil des bestehenden Straßenraumes Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün und Entwässerungsmulde. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

4.1.3 Wasser

Auf der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird die bestehende **Wasserfläche** festgesetzt. Die Grenze zu den übrigen Flächen entspricht der Oberkante der Böschung.

4.1.4 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Baugrundstück im Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Im öffentlichen Interesse sind nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO neben Wohngebäuden nur die der Versorgung des Gebiets dienenden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Allgemein zulässig

Die Modifikation der Nutzungen ergibt sich aus der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde bzw. des OT. Verkehrsintensive und sonstige störende Nutzungen und solche, die besser in zentralen Bereichen eingeordnet sind, werden eingeschränkt.

Es sind nur der Versorgung des Gebiets dienende Läden bis maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig, da bereits im Ortsteil (OT) Kolkwitz bestehende Handelsbetriebe an zentraler Stelle vorhanden sind und die zentrenbildende Funktion des Hauptortes nicht geschwächt werden soll. Auch die Entfernung von 3 km zum OT Kolkwitz ermöglicht eine adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Verkaufsfläche Einzelhandel

Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig.

Ausnahmen

Unzulässig sind Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen aufgrund des Nichteinfügens in die nähere Umgebung.

unzulässig

Innerhalb des WA-Gebietes sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche sportliche und für kulturelle Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

Festsetzung 1

Das Festsetzen eines Kleinsiedlungsgebietes ist hier nicht zielführend, da im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im Sinne des Kleinsiedlungsgebietes vorgesehen sind.

Alternativen

Misch- sowie Dorfgebiete entsprechen ebenfalls nicht den gegebenen Verhältnissen bzw. Planungszielen, da Anlagen für Verwaltungen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung, Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht vorgesehen sind.

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m ² Verkaufsfläche	x		(x)		
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x		x		
nicht störende 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

4.1.5 Maß der baulichen Nutzung

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

*Rechtsgrundlage
WA-Gebiet*

Das Gebäude wird eine **GRZ von 0,2** nicht überschreiten, um eine zu hohe Verdichtung und Versiegelung zu vermeiden.

Grundfläche

Die im § 17 BauNVO für WA Gebiete vorgesehene Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für WA-Gebiete wird unterschritten.

*Obergrenzen GRZ
§ 17 BauNVO*

Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO werden deshalb auf der anderen Seite nicht eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Höhe

Im allgemeinen Wohngebiet sollen **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse

Die BauNVO wie auch die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definieren den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Die BbgBO verweist in diesem Zusammenhang aber in § 89 Abs. 2 BbgBO (2016) auf den „alten“ Vollgeschossbegriff.

Vollgeschossbegriff

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ wird mit Sicherheit nicht überschritten.

*Obergrenzen GFZ
§ 17 BauNVO*

4.1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen einer **Baugrenze** (zeichnerisch) definiert.

Baugrenze

Die überbaubare Fläche reicht, gemessen von der Straße „An den Teichen“, bis zu 30 m in das Plangebiet, bei einem Abstand von drei Metern zum Waldrand.

Somit wird eine gem. den Vorgaben des Bebauungsplans (nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung) individuelle Bebauung ermöglicht.

4.1.7 Sonstige Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird der Uferstreifen in einer **Breite**

Uferzone

von 5 m als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist nur die Nutzung als Wiese zulässig.

Der Freihaltebereich ist zur Wartung und Pflege des Gewässers erforderlich. Das Anpflanzen von Gehölzen oder das Errichten störender baulicher Anlagen ist unzulässig.

Parallel zum Ströbitzer Landgraben im Geltungsbereich verläuft, wie erwähnt, eine Gasleitung.

Die Zugänglichkeit dieses Bereiches muss auch für die Einhaltung der Gewässerunterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbands gewährleistet sein.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Uferstreifen), wird ein Fahrrecht für den für die Gewässerunterhaltungspflicht verantwortlichen Wasser- und Bodenverband und ein Leitungsrecht für den zuständigen Gasversorgungsbetrieb festgesetzt.

Festsetzung 2

Die im Plangebiet vorhandenen wertvollen Bäume werden geschützt. Sie werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Baumerhalt

4.1.8 Nachrichtliche Übernahmen

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 Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Nachrichtliche Übernahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.1.9 Vermerke / Hinweise

Vermerke bzw. Hinweise 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.

4.1.9.1 Vermerke

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

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.

***katasterrechtliche
Bescheinigung***

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

4.1.9.2 Hinweise

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

Rechtsgrundlagen

Im B-Planbereich befinden sich Gehölze, die der Verordnung des Landkreises zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (BSV LK SPN) unterliegen. Bei Vorhaben ist die Verordnung zu beachten.

Auf die Verordnung wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Im Landkreis Spree-Neiße besteht eine Verordnung zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (BSV LK SPN).

***Hinweis
Baumschutz-VO***

In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung auch die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung) zu beachten sind.

kommunale Satzungen

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

*Niederschlagswasser-
versickerung*

Das führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu. Bei der Wahl der technischen Lösung ist der Grundwasserstand zu beachten.

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern.

***Hinweis
Versickerungspflicht
Niederschlagswasser***

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich. Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

4.1.9.3 Hinweise für die Vorhabenrealisierung

Zusätzlich sind insbesondere für die Realisierungsphase folgende Hinweise zu beachten.

Hinweise für Realisierung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Fließgewässer "Ströbitzer Landgraben", Gewässer II. Ordnung.

Gewässerrandstreifen

Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung ist ein Streifen von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und die Gewässerunterhaltung behindernder Nutzung freizuhalten.

Die Gestaltung (bspw. Bepflanzungen mit Hecken und Bäume) und Nutzung des Bereiches ist mit dem gewässerunterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband "Oberland Calau" abzustimmen. Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers im Interesse der Gewässerunterhaltung gemäß § 84 BbgWG wird hingewiesen.

Die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens sowie unmittelbar am und im Gewässern (z. B. Steganlagen, Uferbefestigungen, Grillplätze, Zäune) bedarf gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde beim Landkreis Spree-Neiße.

Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Gewässerverunreinigung

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Bodendenkmale

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. I der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Kampfmittel

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Leitungsbestand

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

5 Auswirkungen / Abwägung

5.1 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Landesplanung*

Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass Ziele der Landesplanung verletzt werden. Eine positive Zielmitteilung der für die Raumordnung zuständigen Behörde liegt vor. *Ziele*

Das Vorhaben entspricht den Zielen 4.2 sowie 4.3 der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Berlin Brandenburg, da die neue Siedlungsfläche sich an eine bestehende anschließt, Streu- und Splittersiedlungen vermieden werden

Die Grundsätze sind beachtet. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. *Grundsätze*

5.2 Entwicklung aus dem FNP

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

Grundsätzlich kann nach § 8 Abs. 3 BauGB ein B-Plan auch vor dem FNP bekannt gemacht werden. Voraussetzung ist, dass der FNP zu diesem Zeitpunkt für den betroffenen Bereich eine hinreichende „materielle Planreife“ erreicht hat und dass der betreffende B-Plan genehmigt wurde.

Der FNP wird entsprechend förmlich im Parallelverfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

5.3 Verfahrenswahl

Der B-Plan wird als Plan der Innenentwicklung nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Verfahren § 13b BauGB*

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Plan dient

- der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
- der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die übrigen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 10.000m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- der B-Plan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Grundsätzlich ist es nach der Rechtsprechung nicht unzulässig, einen B-Plan für nur ein Grundstück aufzustellen. *Größe Geltungsbereich*

Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist (zumindest im vorliegenden Fall) nicht nur auf den Geltungsbereich eines B-Planes abzustellen, sondern es ist auch das Umfeld in das bei der Beurteilung eines Baugesuches zu betrachtende „Gebiet“ einzustellen. Der B-Plan ist nur ein Teil des entsprechenden Wohngebietes, welches mehr als den Geltungsbereich ausmacht.

Es kann also in jedem Fall sichergestellt werden, dass das Wohnen weiterhin im „Gebiet“ dominiert.

Eine Festsetzung, die nur das Wohnen zulässt würde das Grundstück zu einem „Reinen Wohngebiet“ machen, was unter Beachtung der Lage in einem ehemaligen Dorf nicht sachgerecht wäre.

5.4 Umwelt / Natur

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss. *Artenschutz*

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt.

Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Das Vorhandensein relevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich von Bedeutung können insbesondere Boden- und Gehölz brütende Vogelarten sein. Es ist auch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse betroffen sein können.

Für diese potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände mit Sicherheit durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. *Bauzeitenregelung*

Das bedeutet, dass Veränderungen der Bodenoberfläche 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.

Die Gemeinde darf also davon ausgehen, dass der B-Plan umsetzbar ist.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. *Habitatschutz*

Hinsichtlich der Fragen des Gehölzschutzes geht der B-Plan davon aus, dass die entsprechenden Entscheidungen im Rahmen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises im Rahmen der Vorhabenplanung zu treffen sind. *Gehölzschutz*

Ein B-Plan könnte nur auf den aktuellen Sachstand aufbauen. Die Baumschutzverordnung greift auch, wenn z. B. Bäume, die aktuell nicht unter den Schutz fallen, später die entsprechende Größe erreichen.

Gemäß § 2 BSV LK SPN sind Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm, Baumgruppen (mindestens 3 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm) zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Die Verordnung gilt nicht für Nadelbäume und Wald im Sinne des Waldgesetzes. *Baumschutzverordnung*

Für die Gehölze, die beseitigt werden müssen und die unter die BSV LK SPN fallen, sind für den erforderlichen Antrag Standort, Anzahl, Art und Stammumfang anzugeben.

Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der Baumschutzsatzung des Landkreises geschützt ist, werden Ersatzpflanzungen erfolgen (siehe § 6 Abs. 1 Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007). *Gehölzersatz*

Einzelheiten werden im Rahmen der Vorhabenplanung geregelt. Zur Umsetzung des B-Planes müssen keine Bäume zwingend beseitigt werden.

Eine Umweltprüfung ist bei dem gewählten Verfahren (nach § 13b BauGB) nicht erforderlich. Der B-Plan hat sich dennoch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen (Eingriffsregelung) auseinander zu setzen und zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden können. *Eingriffsregelung*

Die Aktivierung der bereits in Teilen bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücken im „klassischen Außenbereich“ eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Der Gehölzbestand, kann hierbei erhalten werden.

Der zulässige hohe Überbauungsgrad erlaubt, die Bebauung am Standort zu konzent-

rieren und im Gegenzug dazu zusammenhängende Freiflächen und damit Gehölzstrukturen zu schonen.

Die Versiegelung der Bebauungsfläche ist auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich mit dem Ströbitzer Landgraben ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer.

Ströbitzer Landgraben

Hinsichtlich der Erreichung des Bewirtschaftungsziels ist derzeit für den Wasserkörper Ströbitzer Landgraben eine Fristverlängerung gemäß § 29 (2) WHG vorgesehen.

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Bezüglich spezifischer Anforderungen, die sich aus dem Verschlechterungsverbot bzw. dem Zielerreichungsgebot für die genannten oberirdischen Gewässer ergeben, wird auf die Hinweise des LfU – Referates W 26 (Gewässerentwicklung) verwiesen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist im Gebiet trotz des Überbauungsgrades prinzipiell möglich. Die Versickerungsanlagen müssen zur Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasserhorizont flach angelegt werden. Die Sohle sollte nicht tiefer als 0,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Niederschlagswasser

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers durch Wasser gefährdende Stoffe. Es ist bei der Vorhabenrealisierung sicher zu stellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine Wasser gefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Mensch

Die zulässigen Immissionen werden auf ein Maß begrenzt, welches einem WA-Gebiet entspricht. Die Nachbarschaft zur Wohnnutzung ist somit auch unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der ca. 100 m südlich gelegenen Bahnstrecke Berlin – Cottbus.

Immissionen Bahntrasse

Die Bahn weist darauf hin, dass der Wiederaufbau des zweiten Gleises von Lübbenau bis Cottbus derzeit geplant wird und ab 2025 vorgesehen ist.

Insbesondere im Nachtzeitraumes (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) kann es ohne Gegenmaßnahmen zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe kommen.

Überschreitungen der nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für WA-Bauflächen vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) sind nicht auszuschließen.

Geeignete Vorsorgemaßnahmen im Zuge der Bauausführungsplanung zur Minderung der Auswirkungen auf den Innenraum sind u. a. eine abschirmende Bauweise, eine entsprechende Grundrissorganisation, schalldämmende Gebäudehülle und Fenster.

Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden.

Klima

Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt aber einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

5.5 Sonstige Auswirkungen

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

positiv beeinflusst.

Am Standort kann neuer Wohnraum entstehen.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis für Gestaltungsregelungen. Der Planbereich liegt am Ortsrand in einem Bereich, der für die öffentliche Wahrnehmung keine große Rolle spielt.

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens werden nicht berührt. Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt. Beim Plangebiet handelt es sich nur um eine Splitterfläche mit geringer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Für den Handel, als Teil der Wirtschaft, ergeben sich Anpassungs- und Entwicklungschancen.

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Die Gemeinde Kolkwitz als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung ist gemäß BbgBKG § 3 (1) Pkt. 1 (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004, GVBl I, Nr. 9/2004, S. 197) für die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zuständig.

6 Anhang

6.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand	Planung	Änderung	Bestand	Planung		Änderung
	ha	ha	ha	ha	Anteil an Teilfläche	ha	ha
Wasser	0,045	0,045	0,0	0,0	--	--	--
Allgemeines Wohngebiet	0,0	0,27	+0,27	--	20%	0,054	+0,054
LW	0,27	0,0	-0,27	0,0057	--	--	-0,0057
Verkehr	0,015	0,015	0,0	0,006	40%	0,006	0
Summe	0,33	0,33	--	0,0116			+0,0483

Stand März 2018

6.2 Rechtsgrundlagen

(Auszug Stand Dezember 2018)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
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 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.7.2017 I 2771 (Nr. 52)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 22])
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])	zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)