

Gemeinde

Kolkwitz

Bebauungsplan „Wiesengrund III“



Begründung zum Bebauungsplan

Satzung Mai 2019

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, sonstige Bindungen	4
2.3	Planungen	4
2.4	Standort	5
3	Planungskonzept / Festsetzungen	7
3.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	8
3.2	Geltungsbereich	8
3.3	Nutzungen	9
3.3.1	Verkehrsflächen	9
3.3.2	Art der baulichen Nutzung	10
3.3.3	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.3.5	sonstige Festsetzung	13
3.3.6	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	14
3.3.7	Vermerke / Hinweise	14
4	Auswirkungen / Abwägung	15
4.1	Landesplanung	15
4.2	Entwicklung aus dem FNP	15
4.3	Verfahrenswahl	15
4.4	Umwelt / Natur	16
5	Anhang	18
5.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	18
5.2	Rechtsgrundlagen	18

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Ziel und Zweck / Aufgabe / Erforderlichkeit

Die Gemeinde möchte auf einem eigenen Grundstück Bauland für die Bürger entwickeln und dieses zur Verfügung stellen. Dafür werden sogenannte „Außenbereichsflächen im Innenbereich“ beansprucht.

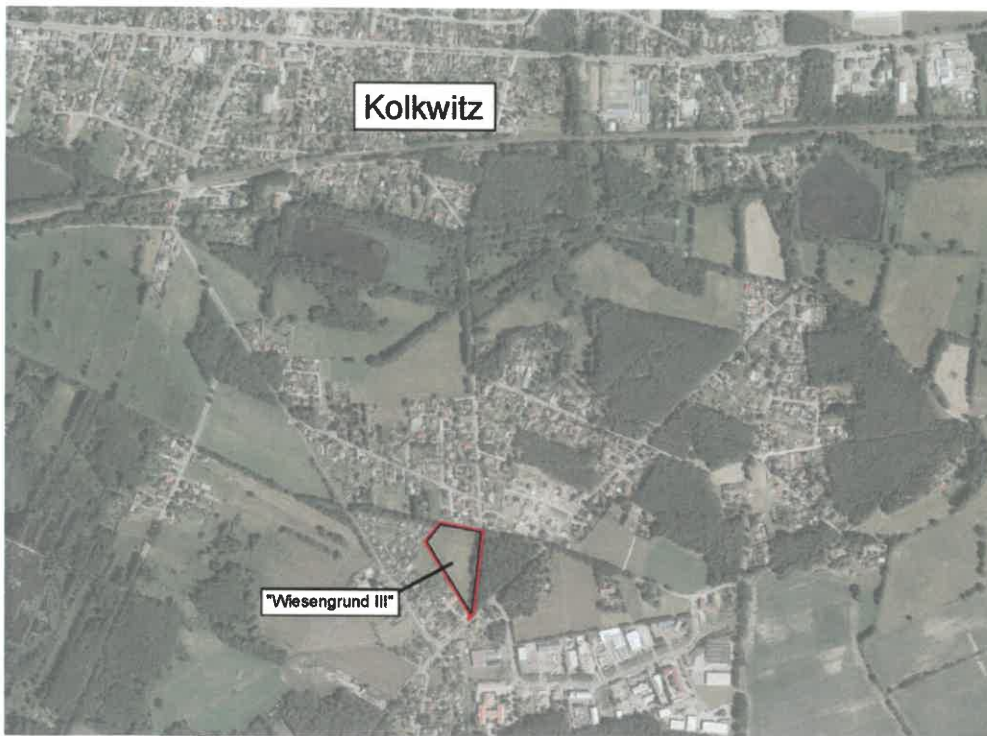
Der Bereich erhält eine neue Struktur und Nutzung. Da Wohnbauvorhaben im Außenbereich nicht privilegiert sind, besteht aktuell kein Baurecht.

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

Im Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geschaffen werden. Eine bedarfsgerechte Erschließung muss gesichert werden.

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

1.2 Plangebiet



Übersichtskarte

Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Spree-Neiße innerhalb der Großgemeinde Kolkwitz. *Plangebiet*

Kleinräumlich situiert sich das Plangebiet im Süden der Ortslage Kolkwitz, südlich des „Lapainzgrabens“ und nördlich des Gewerbegebietes an der „Hänchener Straße“.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kolkwitz, Flur 2 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 776, 774 und des Flurstücks 653. Die Fläche ist ca. 1,3 ha groß

1.3 Grundlagen

Rechtsgrundlagen / Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt.

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2018 gefasst.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren analog § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahren § 13b BauGB

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 4.3).

Plan- und Kartengrundlagen

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen 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

Ziele Raumordnung

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

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 15.09.2017 die Ziele und Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Ziele:

Relevante Ziele

- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahme nur für Gewerbe- und Industrieflächen;
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zu sät liehe Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist;

Für den Planbereich sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogene Festsetzungen getroffen worden. Die Gemeinde Kolkwitz ist im System Zentraler Orte nach Abschnitt 2 d s LEP B-B nicht als Zentraler Ort festgelegt.

Festlegungskarte LEP B-B

Ziele Regionalplanung

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

Regionalplan

Grundsätze der Raumordnung

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung.

Grundsätze:

Grundsätze Raumordnung

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen

Beurteilung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Das angezeigte Plangebiet schließt im Sinne von Ziel Z 4.2 LEP B-B an vorhandenes Siedlungsgebiet an.

2.2 Schutzgebiete und -objekte, sonstige Bindungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz / Hänchen“.

Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich mit Bäumen bestandene Flächen, die als Wald zu bewerten sind.

Wald

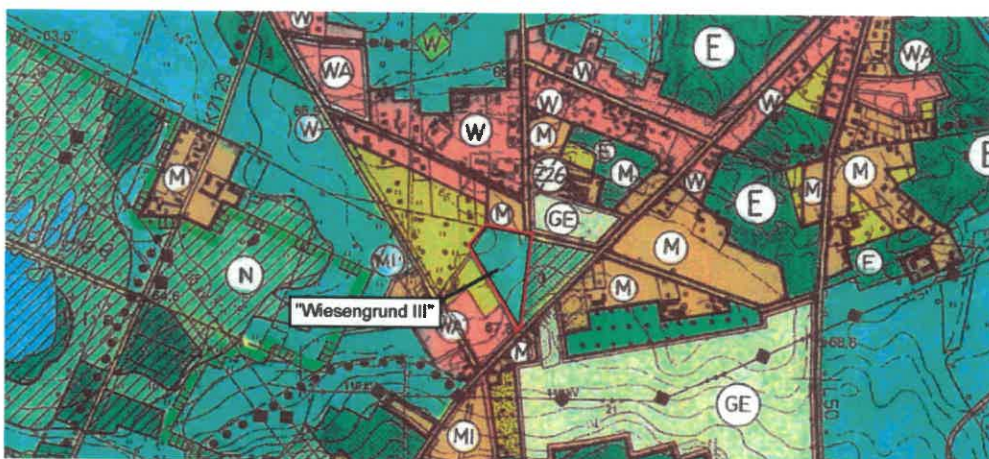
Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Wasserrecht

2.3 Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt für den Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Flächennutzungsplan



FNP-Ausschnitt

Im Landschaftsplan (LP) ist die betreffende Plangebietsfläche als „Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. Straßenbegleitend zur „Koschendorfer Straße“ sind Bauflächen eingezeichnet. Weitere Darstellungen oder Entwicklungsziele formuliert der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht.

Landschaftsplan



LP-Ausschnitt

Das Plangebiet grenzt an verschiedene andere rechtsverbindliche B-Plangebiete an:

- nördlich B-Plan Altenpflegeheim „Am Wiesengrund“
- nordöstlich B-Plan „Wohngebiet am Wiesengrund 2“
- südwestlich B-Plan Wohngebiet „Koschendorfer Straße / Leuthener Straße“
- südöstlich B-Plan „Gewerbegebiet Hänchener Straße“

Bebauungspläne in der Umgebung

2.4 Standort

städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Gliederung des Cottbusser Schwemmsandfächers innerhalb der Region Niederlausitz.	<i>Geologie allgemein</i>
Vorhanden sind vom Grundwasser beeinflusste Böden (Gley in holozänen Auen). Die Böden weisen ein hohes Retentionspotenzial auf. Der Grundwasserstand ist vorherrschend hoch.	<i>Topographie</i>
Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Im Vermessungsplan sind Geländehöhen um die 66,4 m – 67,3 m vermerkt.	
Das Vorhandensein von Altlasten ist bisher nicht bekannt.	<i>Altlasten</i>
Eine Kampfmittelbelastung ist bisher nicht bekannt.	<i>Kampfmittel</i>
Erschließung	
Von Norden kann das Plangebiet über die öffentlich gewidmete Straße „Am Wiesengrund“ angebunden werden, von Süden besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die „Koschendorfer Straße“.	<i>Erschließung Verkehr</i>
Der Standort wäre damit verkehrlich voll erschlossen.	
In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich haltstellender ÖPNV (Haltestelle „Kolkwitz, Koschendorfer Straße“ und „Kolkwitz, Innungskrankenkasse“) die durch Linien des Stadtverkehrs Cottbus bedient werden.	<i>ÖPNV</i>
Die Trinkwasserversorgung ist für das Bauungsplangebiet gegenwärtig nicht gesichert. Es besteht daher ein Bedarf an Investitionen in das Leitungsnetz.	<i>Trinkwasser</i>
Das Plangebiet ist zum derzeitigen Planungsstand schmutzwasserseitig nicht erschlossen.	<i>Schmutzwasser</i>
Innerhalb der „Koschendorfer Straße“ liegt ein Freispiegelkanal 250 / 300 Stz. der zum Anschluss von straßenbegleitender Bebauung genutzt werden kann.	
Die Erschließung des gesamten Baugebietes kann über Anschlusspunkte in der Umgebung realisiert werden.	
Gegenwärtig ist Löschwasser für den Grundschatz aus dem Leitungsbestand der Lausitzer Wasserbetriebe nicht verfügbar.	<i>Löschwasser</i>
Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Regenwassersammelkanal 700 / 800 B der Gemeinde.	<i>Regenwassersammelkanal</i>
Art der Nutzung	
Das Umfeld des Plangebietes ist als Ganzes durch die Wohnnutzung geprägt. Im Norden befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke. Nordwestlich schließt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes ist ein öffentlicher Spielplatz und weitere Wohngrundstücke vorhanden. Östlich grenzen Waldflächen an.	<i>Umfeld</i>
Das Plangebiet wird durch einen Landwirt bewirtschaftet und stellt überwiegend Dauergrünland dar.	<i>Plangebiet</i>
Entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges sind Waldflächen vorhanden.	
Im Norden befinden sich Flächen (Böschungen) die dem dort liegenden Graben zugeordnet werden müssen und rechtlich als Wasserfläche zu bewerten ist.	
Maß der Nutzung	
Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig. Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist niedrig.	<i>Geschossigkeit</i>
Die Hauptnutzungen situieren sich locker auf den Grundstücken. In den Hausgärten sind die Wohnnutzung ergänzende kleinere bauliche Anlagen, wie Schuppen, Schutzdächer für z.B. Brennholz und z.B. der Freizeit dienende Anlagen wie Sandkästen, Trampolin, Pools ... vorhanden.	<i>überbaubare Grundstücksflächen</i>
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine baulichen Anlagen. Flächenbefestigungen sind nur durch die vorhandenen Verkehrsflächen vorhanden.	

Gestaltung

Die vorhandenen baulichen Anlagen weisen vorzugsweise steil geneigte symmetrische Sattel- und Walmdächer auf. Vereinzelt sind Zeltdächer vorhanden. Die Gestaltung ist zurückhaltend. Die Gebäude der jeweiligen Grundstücke weisen recht einheitliche Firsthöhen auf. Die Traufhöhen schwanken je nach Bautyp und können wie bei Stadt- villen auch bis zu ca. 7 m betragen. *Dachgestaltung*

Die Dachneigung von 30° - 45° ist typisch für den ehemals ländlich geprägten Raum. Vereinzelt sind bereits modernere Bautypen wie Stadt villen mit flacheren Dachneigungen ab ca. 20° vorzufinden.

Als Dacheindeckungsmaterialien überwiegen kleinteilige Harteindeckungen in Farb- tonabstufungen von Rot, Grau / Anthrazit. Glänzende Materialien sind nicht verbreitet.

Umwelt

Das Plangebiet wird gegenwärtig extensiv landwirtschaftlich genutzt. Es muss wegen der Vornutzung davon ausgegangen werden, dass am Standort keine durchgängig natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind. *Boden*

Geschützte Böden sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt wird und unter Beachtung der innerörtlichen Lage ist davon auszugehen, dass vor allem nur an die Siedlung und an den Menschen angepassten Tierarten (z. B. Vögel, Igel, Fuchs, Insek- ten, ...) im Vorhabengebiet vorkommen können. *Tiere*

Aufgrund der Nähe zu einem Graben, kann das Vorkommen von Reptilien oder Am- phibien nicht ausgeschlossen werden.

Entlang des nördlich im Plangebiet befindlichen Grabens befinden sich einige Gehölze und Bäume, ansonsten ist eine nennenswerte Gehölzvegetation nicht vorhanden. *Pflanzen*

Östlich befindet sich eine kleine Waldfläche, die ein wenig in das Plangebiet ragt.

Aufgrund der vorhandenen Naturlausstattung und der Lage des Plangebietes im Sied- lungsgebiet und der landwirtschaftlichen Nutzung ist es eher unwahrscheinlich, dass streng geschützte Arten oder besonders streng geschützte Arten im Plangebiet vor- kommen oder das Plangebiet vorübergehend z. B. zur Jagd nutzen. *Besonderer Artenschutz*

Dennoch kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Lebensräu- me ergeben sich durch die in den vorhandenen Bäumen möglicherweise vorhandenen Baumhöhlen o. dgl., die von Fledermäusen oder baumbrütenden Vogelarten genutzt werden können.

Theoretisch könnten auch bodenbrütende Vogelarten sowie Reptilien (wie Zau- neidechsen) als auch Amphibien (in Gewässernähe) die Freiflächenbereiche als Le- bensraum und Brutrevier nutzen.

Nördlich befindet sich ein Grabenbauwerk. Es handelt sich um ein Gewässer II. Ord- nung. *Wasser*

Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken und reichert das oberflächennah anstehende Grundwasser an.

Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.

Dem Ist-Zustand kommt aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zu. *Bewertung*

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Vorhaben



Die Gemeinde plant die Entwicklung eines Wohngebietes für rund 10 Einfamilienhäuser. Die Hauptnutzung soll sich an den in der Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen orientieren. Realisiert werden sollen freistehende zweigeschossige Wohnhäuser.

Bebauung

Die Haupterschließung des Wohngebietes führt auf dem vorhandenen „Waldweg“ und wird an den Knotenpunkt „Am Wiesengrund“ und „Feldstraße“ angebunden. Die neue Haupterschließung endet in einem Wendehammer (R = 6,0 m) im Wohngebiet.

Erschließung

Von der „Koschendorfer Straße“ soll eine Grundstückszufahrt zum südlichen Teil des Baugebietes ermöglicht werden. Dadurch werden Verkehrsflächen eingespart.

Der bestehende „Waldweg“ wird erhalten und als unbefestigter Rad- und Fußweg bis zur „Koschendorfer Straße“ weitergeführt.

Fuß-Radwege

Innerhalb des 5,0 breiten Uferstreifens und weiterführend entlang der Grundstücksgrenze im Nordwesten wird eine fußläufige Verbindung zum Spielplatz hergestellt. Vom Wendehammer im Plangebiet soll es auch eine Anbindung an den Spielplatz geben.

Der Regenwasserkanal befindet sich unterhalb der künftigen Verkehrsfläche.

Regenwasserkanal

Zum Gewässer wird ein 5,0 m breiter Uferstreifen eingehalten.

Umwelt

Der Überbauungsgrad wird auf das für das Vorhaben notwendige Maß beschränkt. Die nicht überbauten Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt und weitestgehend von Bebauung frei gehalten werden.

Die im Plangebiet geplanten Rad- und Fußwege sollen nur in dem dafür notwendigen Maß befestigt werden (Teilversiegelung 50%).

Die beanspruchten Waldflächen werden in Abstimmung mit der Forstbehörde ersetzt / ausgeglichen.

3.3 Nutzungen

3.3.1 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

Nach dem Leitbild soll die Erschließung an den Knotenpunkt der öffentlich gewidmeten Straßen „Wiesengrund“ und „Feldstraße“ anbinden und in einem Wendehammer im Plangebiet enden.

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die **öffentliche Verkehrsfläche (öV)** wird **zeichnerisch** festgesetzt. Die neue Straßenverkehrsfläche verläuft dabei auf einem Abschnitt auf der Trasse des vorhandenen „Waldweges“, unter welchem sich auch der Regenwassersammler befindet.

Im Bereich des vorhandenen Weges hat die Straßenverkehrsfläche eine Breite von **8,0 m**. Nach ca. 65 m biegt die Verkehrsfläche in das Plangebiet ab. Ab der Biegung hat die Verkehrsfläche noch eine Breite von **5,5 m**. Innerhalb dieses Straßenraums lässt sich eine Straße mit einer Fahrbahnbreite planen, die den Begegnungsfall LKW / PKW bei einer Geschwindigkeit von weniger als 40 km/h ermöglicht.

Im Bereich des 8,0 m breiten Straßenraums kann die Planung so erfolgen, dass der Regenwassersammelkanal im Randbereich der Fahrbahn eingeordnet werden kann. Dadurch kann vermieden werden, dass bei Baumaßnahmen am Kanal nicht der Verkehr auf der Straße behindert wird. Ausreichend Bauraum besteht dann zwischen Regenwasserkanal und Waldgrenze.

Im Bereich der Biegung ist der Straßenbereich so „abgekropft“, dass ein Straßenradius von $R = 10,5$ m möglich ist.

Der **Wendehammer** hat eine Abmessung von **22,0 m x 22,0 m**. Innerhalb dieser Fläche kann eine Wendeanlage für z. B. für ein 3-achsiges Müllfahrzeug realisiert werden, sodass die Entsorgung der Müll- und Wertstoffe gefahrlos erfolgen und die Feuerwehr die Grundstücke erreichen kann.

Südlich wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Erweiterung / Aufweitung der „Koschendorfer Straße“ zeichnerisch festgesetzt. Der Verlauf der Abgrenzung richtet sich nach der südlich anschließenden Flurstücksgrenze.

Koschendorfer Straße

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt, dafür besteht keine Notwendigkeit. Diese sind im Genehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken in ausreichender Anzahl nachzuweisen.

ruhender Verkehr

Innerhalb der Wendeanlage dürfen keine Fahrzeuge abgestellt werden.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird vom angrenzenden Baugebiet durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

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

Daraus folgt, dass nicht die gesamte als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche versiegelt wird, es verbleiben immer auch Freibereiche. Es kann davon ausgegangen werden, dass ca. 35% der Fläche unversiegelt (also Straßengrün) bleiben.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden im Plangebiet mit der Zweckbestimmung als **Fuß- und Radweg** festgesetzt.

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der erste Fuß- und Radweg verläuft nördlich entlang des Grabens innerhalb des 5,0 m breiten Uferstreifens und zweigt im Westen entlang der Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage in Richtung des im Süden an das Plangebiet angrenzenden Spielplatzes ab und endet am Geltungsbereich.

Der zweite Fuß- und Radweg verläuft ab der Biegung der öffentlichen Verkehrsfläche weiter auf der Trasse des vorhandenen Waldweges“ bis zur „Koschendorfer Straße“.

Nach dem Leitbild sollen diese Wege nicht versiegelt werden. Denkbar sind Wegkonstruktionen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau. Die Tragfähigkeit des Weges zwischen „Koschendorfer Straße“ und Planstraße sollte allerdings so bemessen werden, dass Rettungsfahrzeuge den Fuß- und Radweg bedenkenlos befahren können. In der Flächenbilanz wird eine Teilversiegelung von 50% angesetzt.

Eine weitere kleine Fuß- und Radwegverbindung erfolgt vom Wendehammer in Richtung Spielplatz. Der Weg hat eine Breite von **3,0 m**.

Durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche kann fast das gesamte Plangebiet verkehrlich erschlossen werden. Problematisch wird es allerdings für den Bereich des südlichen Plangebietes an der „Koschendorfer Straße“.

Grundstückszufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Damit auch dieser Bereich verkehrlich erschlossen werden kann, ist es notwendig hier eine private Grundstückszufahrt unter Nutzung des Rad- und Fußweges zuzulassen. Dafür muss die Teilfläche des Rad- und Fußweges natürlich entsprechend befestigt werden.

Die **Fläche** welche entsprechend genutzt und durch Fahrzeuge der Anlieger befahren werden darf, wird **zeichnerisch festgesetzt** und mit **a** bezeichnet. Die Grundstückszufahrt ist innerhalb eines Bereichs von ca. 50 m ab der Einmündung des Fuß- und Radweges in die „Koschendorfer Straße“ einzuordnen.

Innerhalb der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Bezeichnung „a“ darf eine Grundstückszufahrt für Fahrzeuge errichtet werden. Eine Befestigung der Grundstückszufahrt ist in dem dafür notwendigen Maß zulässig. Die Grundstückszufahrt darf nicht breiter als 3,5 m sein.

Festsetzung 1

3.3.2 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 Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird eine straßenbegleitende Fläche mit einer Länge von ca. 40 m und von ca. 25,0 m Tiefe als Baugebiet bestimmt.

WA-Gebiet

Diese Einordnung zur Art der Nutzung entspricht im Wesentlichen auch der Einstufung des Umfeldes.

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Veränderungen am Nutzungskatalog erforderlich sind.

Modifizieren des Nutzungskatalogs

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage am Ortsrand keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Gemeinde oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Erheblicher zusätzlicher Verkehr soll nicht in das Gebiet gezogen werden.

Der Bebauungsplan wird als Plan nach § 13 b BauGB aufgestellt. Zweck dieses Bebauungsplanverfahren ist das Vorhaben vorbereitet werden sollen, die „Wohnzwecken“ dienen. Der aktuellen Rechtsprechung folgend können nur Nutzungen zugelassen werden, die nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB von vorne herein ausgeschlossen.

§ 13 b BauGB

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend modifiziert. Gesichert ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude

Diese Nutzungen können ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- nicht störende Handwerksbetriebe
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die zuvor aufgeführten Nutzungen werden aus o. a. Gründen generell ausgeschlossen. Handwerksbetriebe werden als Ausnahme zugelassen. Ein genereller Ausschluss ist nicht notwendig. Es spricht nichts dagegen, wenn eine untergeordnete Handwerker-tätigkeit im Plangebiet, ergänzend zur Wohnnutzung ausgeübt wird.

Anlagen für soziale Zwecke

Gemäß § 12 BauNVO sind in Baugebieten Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

*Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen*

Die Errichtung und Zulässigkeit von Nebenanlagen ist in § 14 BauNVO geregelt. Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit hier weitere Einschränkungen oder detailliertere Festsetzungen zu treffen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Wohngebäude sind im WA-Gebiet allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Festsetzung 2

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche und für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	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
sonstige 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

Übersicht Nutzungskatalog

3.3.3 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*

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. *Grundflächenzahl*

Auf Grund der geringen Größe des Baugrundstücks wird die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** nicht reduziert.

Allein mit der Festsetzung der GRZ kann das Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietes mit ortstypischer kleinteiliger Einfamilienhausbebauung nicht gesichert werden. *Sicherung Einfamilienhäuser*

Allein mit der Festsetzung der GRZ könnten auch große Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau realisiert werden. Daher ist es notwendig zusätzlich zur GRZ auch die Grundfläche (**GR**) für die Hauptnutzung festzusetzen. Als ausreichend für eine solche Kappungsgrenze werden **160 m²** erachtet. Mit diesem Wert lassen sich auch großflächigere ebenerdige Bungalowtypen errichten.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt es zu, dass die festgesetzte GRZ durch die benannten Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung um 50% bzw. bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden können. *Überschreitungsmöglichkeit*

Die Ausnutzung der o. a. gesetzlichen Überschreitungsregeln würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass durch Nebenanlagen u. ä. eine relativ große Fläche überbaut werden könnte.

Im Interesse des Ortsbildes aber insbesondere zum Schutz des Bodens, der Natur und des Grundwassers sieht die Stadt das Erfordernis, diese Überschreitungsmöglichkeit auszuschließen.

Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden. **Festsetzung 3**

Höhe

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

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Im WA-Gebiet sollen **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse

Das entspricht dem maßgeblichen mit Eigenheimen bebauten Umfeld.

Die BauNVO wie auch die aktuelle Brandenburgische Bauordnung definieren den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Die BbgBO verweist in diesem Zusammenhang aber in § 89 Abs. 2 BbgBO auf den „alten“ Vollgeschossbegriff des § 2 Abs. 4 der BbgBO von 2008:

Vollgeschossbegriff

Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Im WA-Gebiet werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) von 1,2 mit Sicherheit eingehalten.

Einhalten Obergrenzen GFZ

3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen einer **Baugrenze (zeichnerisch)** definiert. **Baugrenze**

Die Baugrenzen umzeichnen die Flächen, die im Gestaltungsplan für die Hauptbebauung vorgegeben worden sind. Spielräume werden berücksichtigt.

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Hauptnutzung zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugebiet) sowie innerhalb der Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dazu gehören auch Garagen, Carports und Stellplätze. **Nebenanlagen**

Die Gemeinde sieht hier dahingehend Regelungsbedarf, dass Garagen nicht direkt angrenzend an den öffentlichen Straßenraum, sondern in einem Abstand von mindestens 3,0 m davon errichtet werden sollen. Damit wird verhindert, dass aus der Garage ausfahrende und einfahrende Fahrzeuge den Verkehr behindern und eine Gefahrenquelle darstellen.

Bei der Errichtung von Garagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. **Festsetzung 4**

3.3.5 sonstige Festsetzung

Bauweise

Die Bauweise kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Solche Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Ohne Festsetzungen zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern. *offene Bauweise*

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

Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen. *Haustypen*

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf **Einzelhäuser (E)** beschränkt. Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen die aber immer noch eine Länge von 50 aufweisen dürfen.

Die Regelung der Hausformen zur Schaffung von Kleinteiligkeit greift, wegen des Bezuges zur Grundstücksgrenze nur, wenn von einer Parzellierung ausgegangen werden darf oder eine solche verbindlich vorgeschrieben wird, was in einem B-Plan nur indirekt möglich ist.

Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken Gebäude von bis zu 50 m Länge entstehen.

Zusammen mit der Festsetzung der GR für die Hauptnutzung kann das Planungsziel aber umgesetzt werden.

3.3.6 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen

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.

Kennzeichnungen werden nicht vorgenommen.

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz / Hänchen“. *Landschaftsschutzgebiet*

Im Rahmen der Planaufstellung ist ein zweistufiges Zustimmungsverfahren zu denen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bei Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zu führen. Die erste Stufe, stellen der Voranfrage, wurde bereits erledigt. Die Antwort liegt mit Schreiben vom 03.05.2018 vor.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz / Hänchen".

3.3.7 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.

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 *katasterrechtliche Bescheinigung*

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.

Es besteht neben dem **Katastervermerk** kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Hinweise

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

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich. Insbesondere ist der Horst des Weißstorchs zu schützen. *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.

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*

Es sind einige kommunale Satzungen vorhanden, die zu beachten sind. Eine Auflistung dieser Satzungen ist nicht zweckmäßig, da sie ständigen Änderungen unterstehen. Der Bauherr hat sich bei konkreten Bauvorhaben über die Satzungen zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind. *kommunale Satzungen*

4 Auswirkungen / Abwägung

4.1 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*

Die Grundsätze sind beachtet. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. Das Ortszentrum selbst wird nicht beeinträchtigt. *Grundsätze*

4.2 Entwicklung aus dem FNP

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

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vorhanden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für den Planbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP's abweicht aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Planung wird hier nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigen. Die Fläche ist zu klein und es werden nur Nutzungen zugelassen, welcher sowieso schon im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

4.3 Verfahrenswahl

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

beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt Zwecke der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 ist geringer als 10.000m².

Die übrigen in § 13a Abs. 1 aufgeführten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- 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.

4.4 Umwelt / Natur

Artenschutz

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

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.

Vögel der bodenbrütenden Gilden können durch die Planung betroffen sein. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aber aufgrund der Nutzung nahezu ausgeschlossen werden. Brutstätten der Baum- und Gehölzbrüter liegen höchstens in den Gehölzen entlang des Grabens, allerdings wird dieser durch die Planung nicht beeinträchtigt, die vorhandene Vegetation wird erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen sind nur durch die Bautätigkeit wahrscheinlich.

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen festzusetzen.

Baumaßnahmen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit (15. März – 30. August) vorzunehmen. Dazu ist vor Baubeginn zu prüfen, ob betroffene Arten vorhandensind.

Habitatschutz

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

Habitatschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz / Hänchen“.

Landschaftsschutzgebiet

Im Rahmen der Planaufstellung ist ein zweistufiges Zustimmungsverfahren zu denen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bei Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zu führen.

Die erste Stufe, stellen der Voranfrage, wurde bereits erledigt. Die Antwort liegt mit Schreiben vom 03.05.2018 vor.

Grundsätzlich wird zu der Einschätzung gekommen, dass keine offensichtlichen Gründe ersichtlich sind, die einer Zustimmung entgegenstehen würden. Eine derartige von

Bebauung umschlossene Fläche im bebauten Innenbereich würde heute nicht mehr in das LSG einbezogen. Auch würde im Zuge einer Überarbeitung des LSG diese Fläche nicht mehr länger im Schutzgebiet verbleiben.

Grund- und Niederschlagswasser

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*

Sonstige Umweltwirkungen und Wirkungen

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden positiv beeinflusst. Am Standort werden neue Wohnungen entstehen können. *Mensch*

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

Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden. *Klima*

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

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten. *Sonstige Schutzgüter*

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sind werden nicht berührt.

Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt.

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

5 Anhang

5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand m ²	Planung m ²	Änderung m ²	Bestand m ²	Planung (%)	Planung m ²	Änderung m ²
Landwirtschaftsfläche	10760	0	-10760	0	0	0	0
Waldfläche	1620	0	-1620	0	0	0	0
Wasserfläche	205	205	0	0	0	0	0
Straßenverkehrsfläche (Fuß-Radweg)	445	1090	+645	223	50	545	+322
Straßenverkehrsfläche (Straße)	125	1615	+1490	50	65	1050	+1000
WA-Gebiet	0	10040	+10040	0	40	4016	+4016
Summe	12950	12950	0,00	273	43	5611	5338

5.2 Rechtsgrundlagen

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 (Planzeichnungsverordnung 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. 2 G v. 4.12..2018 I 2254 (Nr. 43)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37], S.4)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])