

**Gemeinde**  
**Kolkwitz**

**Bebauungsplan**  
**Wohnbebauung**  
**Flachweiche-**  
**Bresendorfer Straße**

**Begründung**



**Satzung Oktober 2021**

# Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 03099 Kolkwitz
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Wohnbebauung Flachweiche-Bresendorfer Straße
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Satzung Stand Oktober 2021
<i>Planverfasser</i>	<b>Planungsbüro Wolff GbR</b> <b>Carsten Wolff, Robert Wolff</b> Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam <b>IPP HYDRO CONSULT GmbH</b> Gerhart-Hauptmann-Straße 15 03046 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	<b>ÖbVI Dipl.-Ing. Hagen Strese / Dipl.-Ing. Jörg Rehs</b> Dreifertstraße 2 03044 Cottbus



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung.....</b>	<b>5</b>
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
<b>2 Planerische Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
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	10
2.2.3 Störfallbetriebe	10
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
<b>3 Städtebauliche Randbedingungen .....</b>	<b>12</b>
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
<b>4 Planungskonzept.....</b>	<b>15</b>
4.1 Nutzung	15
4.2 Erschließung	15
4.3 Umweltkonzept	15
4.4 Ortsbild	15
<b>5 Rechtsverbindliche Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
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 Beachtung Obergrenze Geschossflächenzahl (GFZ)	23
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5.1 Baugrenze	24
5.5.2 Abmessungen	24
5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
5.6.1 Bauweise	25
5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen	25
5.7 Sonstige Planinhalte	28
5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	28

5.7.2 Vermerke / Hinweise	28
<b>6 Planrechtfertigung / Auswirkungen.....</b>	<b>30</b>
6.1 Entwicklung aus dem FNP	30
6.2 Landesplanung	30
6.2.1 Ziele	30
6.2.2 Grundsätze	30
6.3 Alternativprüfung	30
6.3.1 Grundsätzliche Planungsalternativen	30
6.4 Umwelt	31
6.4.1 Umweltprüfung	31
6.4.2 Besonderer Artenschutz	32
6.4.3 Europäische Schutzgebiete	32
6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange	32
6.4.5 Sonstige Umweltbelange	34
6.5 Sonstige Belange	35
6.5.1 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	35
6.6 Stadtplanerische Auswirkungen	35
6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur	35
6.8 Auswirkungen auf Private	36
6.9 Weitere Auswirkungen	36
<b>7 Umweltbericht.....</b>	<b>37</b>
7.1 Einleitung	37
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	37
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	39
7.2 Umweltwirkungen	46
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	46
7.2.2 Prognose	56
7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung	56
7.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung	57
7.2.5 Maßnahmen	64
7.2.6 Alternativprüfung	66
7.3 Zusätzliche Angaben	67
7.3.1 Technische Verfahren	67
7.3.2 Referenzliste der Quellen	67
7.3.3 Zusammenfassung	68
7.3.4 Überwachungsmaßnahmen	69
<b>8 Anhang .....</b>	<b>72</b>
8.1 Durchführungshinweise	72
8.2 Flächenbilanz	74
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	74
8.4 Pflanzlisten	75
8.5 Rechtsgrundlagen	76

# 1 Einführung

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

## 1.1 Verfahren

- 2 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium der Gemeinde Kolkwitz hat am 01.12.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.12.2020 im „Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 4 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines B-Planes. *Erstaufstellung*
- 5 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*
- 6 Die vorliegende Begründung ist die Schlussfassung des Planes. Sie ist das Ergebnis der Abwägung der im Verfahren vorgebrachten und sonstigen Belange durch die Gemeinde.
- 7 Sie ist das Ergebnis der Abwägung der im Verfahren vorgebrachten und sonstigen Belange durch die Gemeinde.
- 8 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt  
Rechtswirksamkeit  
Rechtsverbindlichkeit*
- 9 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben wesentlichen Rechtsgrundlagen wird Bestandteil der „Zusammenfassenden Erklärung“, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird. *Verfahrensübersicht*

## 1.2 Plangebiet

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

## 1.3 Kartengrundlagen

- 13 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*
- 14 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.
- 15 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE/LGB) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige  
Karten und Luftbilder*

## 1.4 Planungsgegenstand

### 1.4.1 Anlass

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

### 1.4.2 Ziel und Zweck

- 18 Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.
- 19 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
- 20 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*
- 21 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.  
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.
- 22 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.
- 23 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 gelöst bestehende Strukturen gesichert werden.

### 1.4.3 Aufgabe

- 24 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 25 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.

- 26 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, *Neuaufstellung B-Plan* wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.  
Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.
- 27 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.
- 28 Überplant werde alle für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke.
- 29 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

- 30 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*  
Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
  - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 31 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*  
Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- 32 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- 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
- 33 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 34 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 35 Das Plangebiet ist keinem Zentralen Ort gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig. *Zentralen Ort*
- 36 Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“, *Gestaltungsraum Siedlung*
- 37 Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb Freiraumverbund. *Freiraumverbund*
- 38 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 39 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor.
- 40 Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung GL*
- 41 Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen *Anschluss neuer Siedlungsflächen*  
Gemäß diesem Ziel (Abs. 1) sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

42

### Z 5.5 LEP HR

Da die Gemeinde Kolkwitz nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR

- quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
- als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO, 1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht.

Eine Anrechnung auf die EEO ist nicht erforderlich.

43

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

*Zielmitteilung Regionalplan*

44

Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt.

*Landesplanerische Umweltziele*

## 2.1.2 Grundsätze

45

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

*Vorbemerkungen*

46

Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP-ro 2007 sowie des LEP HR relevant:

*Grundsätze Raumordnung*

47

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.

*LEP HR*

48

Die relevanten Grundsätze, die im LEP unter der Überschrift „Steuerung der Freiraumentwicklung“ summiert sind, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Grundsätze der Regionalplanung.

*Umweltrelevante Grundsätze*

49

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Grundsatz 4.3 LEP HR

50

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

51

Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Ziele mitgeteilt.

*Grundsätze Regionalplanung*

52

Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.

53

Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

54

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

*Vorbemerkungen*

### 2.2.1 Umweltrecht

55

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

*Vorgaben siehe Umweltbericht*

## 2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

56 Sonstige bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

### 2.2.2.1 Bergrecht

57 Das Gemeindegebiet ist nicht durch geplanten, ehemaligen und laufenden Bergbau beeinflusst.

### 2.2.3 Störfallbetriebe

58 Für die südlich des Plangebiets liegende Mastvieh- und Biogasanlage ist ein Achtungsabstand gegenüber schutzwürdiger Nutzungen gemäß Störfallverordnung einzuhalten. Die einzuhaltende Entfernung beträgt dabei 200 m.

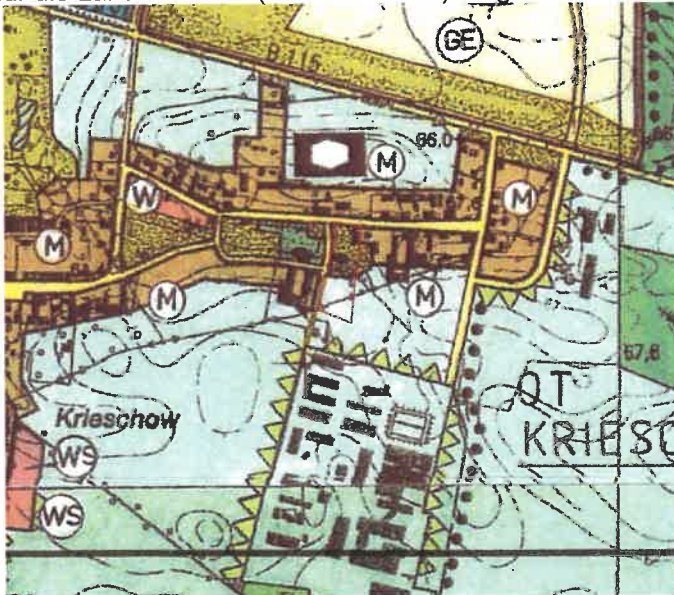
59 Zu Aussagen zur Konfliktbewältigung siehe Punkt „6.4.5 Sonstige Umweltbelange“ der Begründung.

## 2.3 Formelle Planungen

60 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.

61 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.



*Aktuelle Darstellung FNP*

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

*Konflikt mit FNP*

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

64 Im Landschaftsplan (LP) 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).



Aktuelle Darstellung LP

- 65 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen. *Keine sonstigen relevanten Planungen*
- 66 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

- 67 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 68 Informelle Planungen und Konzepte berühren das Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht. *Informelle Planungen und Konzepte*
- 69 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 70 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 71 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.
- 72 Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet.  
Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 3 Städtebauliche Randbedingungen

### 3.1 Natürliche Standorteigenschaften

73



Standort

74

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief.

*Natürliche  
Geländeeigenschaften*

Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 65 m und rund 66. m.

75

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

*Topographie*

76

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

77

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

*Umweltbedingungen*

78

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.

79

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.

80 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

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

82 Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

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

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

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

*Fußgänger*

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

### 3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

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

Vorhanden sind folgende Medien:

- Strom
- Trinkwasser
- Schmutzwasser

87 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.

88 Die Löschwasserversorgung für den Grundstutz (24m<sup>2</sup> / h) ist nach Angaben der LWG aus dem bestehenden Netz der Gesellschaft gewährleistet. *Löschwasserversorgung*

## 3.4 Nutzung

89 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*

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

### 3.4.1 Art der Nutzung

91 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.

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

### 3.4.2 Maß der Nutzung

- 93 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.
- 94 Im Umfeld finden sich vorwiegende Gebäude mit ein bis zwei Geschossen.  
Im Planbereich selbst ist nur eine eingeschossige Garage vorhanden.

### 3.5 Sonstige Randbedingungen

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

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Nutzung

- 100 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.
- 101 Primär sollen die Flächen im Geltungsbereich für Wohnungszwecke genutzt werden. Daneben sind auch anderweitige, das Wohnen nicht störende Nutzungen denkbar.
- 102 Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem Bestand orientieren. So sind freistehende Gebäude in bis zu zwei-geschossiger Höhe vorgesehen.
- 103 Die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen soll auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden.

### 4.2 Erschließung

- 104 Die verkehrliche Erschließung wird über die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen „Flachsweiche“ und „Bresendorfer Straße“ sichergestellt. Anderweitige Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.
- 105 Aufgrund der Lage des Plangebiets im bestehenden Dorfbereich ist die Nutzung der bestehenden stadttechnischen Infrastruktur vorgesehen. Dies betrifft vor allem Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser.
- 106 Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung und der Ausbau der vorhandenen Trinkwasserleitung notwendig. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung *Trinkwasser*
- 107 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.
- 108 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

- 109 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

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

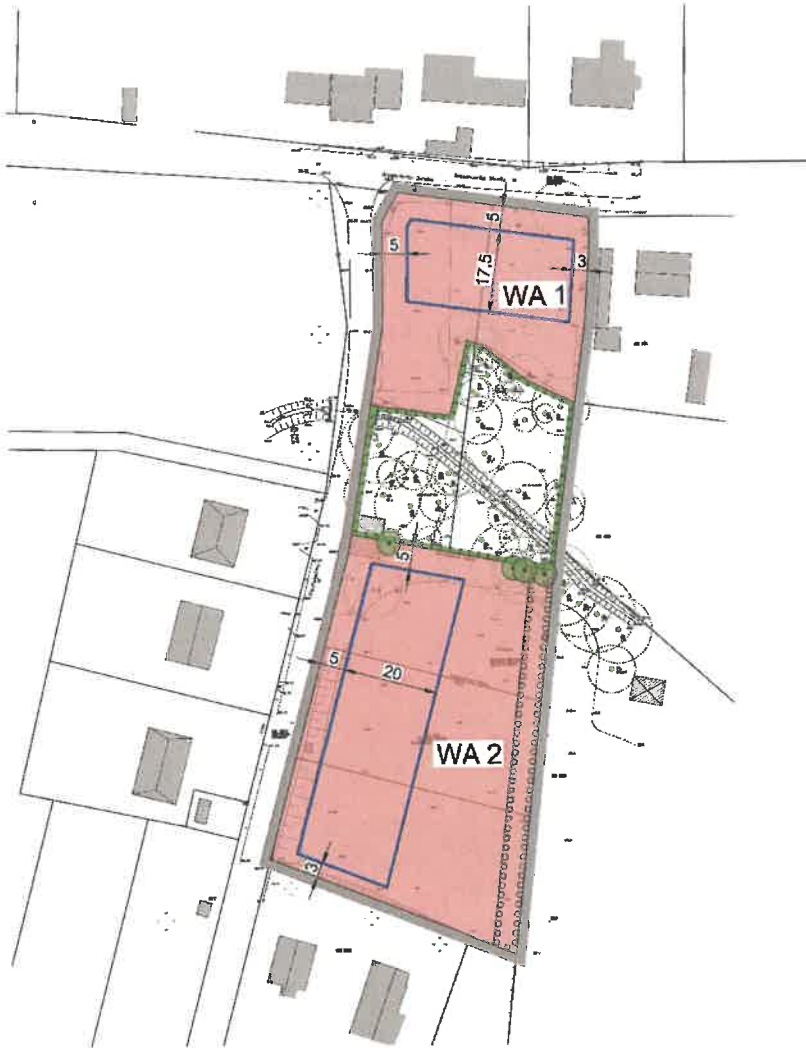
## 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

111

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

Rest unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ hinten

Planzeichnung



## 5.1 Geltungsbereich

112



Geltungsbereich

113

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 „Flachsweiche“ und
- im Westen durch die Straße „Flachsweiche“

114

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

115

Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasst**.

Masse

## 5.2 Flächennutzung

116

Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

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

117

Dabei werden die beiden nördlich und südlich im Geltungsbereich liegenden Baugebietsflächen durch die Maßnahmenflächen im zentralen Bereich voneinander getrennt.

118 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.

Alternativen

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

### 5.3.1 Vorbemerkungen

119 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.

120 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.

121 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.

122 Eine Differenzierung muss sich auf die im jeweiligen Baugebiet allgemein oder als Aus- *Differenzierung* nahme zulässigen Arten oder Nutzungen beziehen.

123 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne allgemein zulässige Nutzungen können aus- geschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden.

124 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können einzelne Ausnahmen ausgeschlossen oder in eine allgemein zulässige Nutzung umgewandelt werden.

125 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

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)

126 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

127 Alle Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Grundlage bildet der § 4 BauNVO. Dieser regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

128 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.

129 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

### 5.3.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

- 130 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.
- 131 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.
- 132 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
- 133 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
- 134 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

- 135 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 m<sup>2</sup> zulässig.
- 136 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind deshalb unzulässig.
- 137 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*
- 138 Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sind deshalb unzulässig.
- 139 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 Ortschafts 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.

140 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind deshalb unzulässig.

141 Anlagen für Verwaltungen, die meist einen nicht unerheblichen Verkehr verursachen, sind im Plangebiet keine geeignete Nutzung. *Anlagen für Verwaltungen*

142 Sie sind deshalb unzulässig

143 Für Gartenbauetriebe 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.

144 Gartenbauetriebe sind deshalb unzulässig

145 Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil. *Tankstellen*

146 Tankstellen sind deshalb unzulässig.

### 5.3.2.4 Textliche Festsetzung Nutzungskatalog

147 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.** *Festsetzung 1*

148 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.

149 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*

150 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

- 151 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.
- 152 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.
- 153 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.
- 154 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.
- 155 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

- 156 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.
- 157 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*
- 158 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

- 159 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)

- 160 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.
- 161 Die GRZ wird für das Baugebiet aufgrund dessen mit einem Wert von **0,2** festgesetzt. *Festsetzung GRZ*
- 162 Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*  
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 locke 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

- 163 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Grundflächen für  
Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen, ...*
- 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
- eingerechnet.
- 164 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

165 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.

166 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

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

## 5.4.2 Höhenfestsetzungen

168 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.

169 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

170 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.

171 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)

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

173 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 ausgebliebener separater Festsetzung aus der zulässigen GRZ und der getroffenen Höhenfestsetzung. Hier die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

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

## 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

176 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

177 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

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 Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren 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

178 Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch geschlossene **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

179 In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes nicht komplett frei gewählt werden. Eine grundsätzliche Flexibilität innerhalb des Baufensters ist jedoch gegeben.

## 5.5.2 Abmessungen

180 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung **vermasst**.

181 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 gleichzeitig ein Vorzone freigehalten wird.

Dazu wird die straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von **5 m** festgesetzt. Gleichzeitig wird mit der hinteren Baugrenze im Abstand von **20 m** in WA 2 bzw. von **17,5 m** in WA 1 eine maximale Bebauungstiefe vorgegeben.

Die seitlichen Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken folgen den landesrechtlich erforderlichen Mindestabständen von **3 m**.

Dennoch erlauben die festgesetzten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Ausführung.

182 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).

183 Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen, also nicht für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

## 5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

184 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gege-

benen 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

185 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.

186 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.

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

188 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

189 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

190 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.

191 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.

192 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.** *Festsetzung 2*

193 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.

194 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.

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

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche im Umfeld des Grabenverlaufes sind die bestehenden Gehölze, Biotope sowie der Grabenverlauf langfristig zu sichern und zu pflegen.** *Festsetzung 3*

196 Diese Festsetzung schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer in der Nutzung der betroffenen Flächen stark ein.

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

### 5.6.2.2 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

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

198 Flächen nach Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.

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

199 Eine intensive Durchgrünung entspricht den Entwicklungszielen des Vorhabenträgers. Unabhängig davon sind Maßnahmen im Geltungsbereich und damit im Wirkungsbereich des Eingriffs wirkungsvoller, als solche auf externen Flächen.

200 Soweit wie möglich werden die vorgeschlagenen Maßnahmen also Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes.

201 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich diverse Gehölz-Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Das sind *Pflanzgebote*

- Pflanzung von Solitär-bäumen und -sträuchern
- Anlage von Gehölzflächen aus Baum-, Kleinbaum- Straucharten

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

203 Als grundlegende Festsetzung wird dabei ein Pflanzgebot für Obst- bzw. Laubbäume getroffen. Dieses wird jedoch in Abhängigkeit zur tatsächlichen Inanspruchnahme von Boden bzw. Fläche festgesetzt. *Baumpflanzungen*

204 Dabei wird für jedes Baugrundstück je angefangener 50 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche ein Obst- oder Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

**Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 1.** *Festsetzung 4*

205 Aufgrund des großen Flächenbedarfes bei Einzel-Baumpflanzungen und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken sind zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes weitere Festsetzungen zu Pflanzungen notwendig. *Gehölzhecke*

206 Dazu wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, innerhalb des WA 2 eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

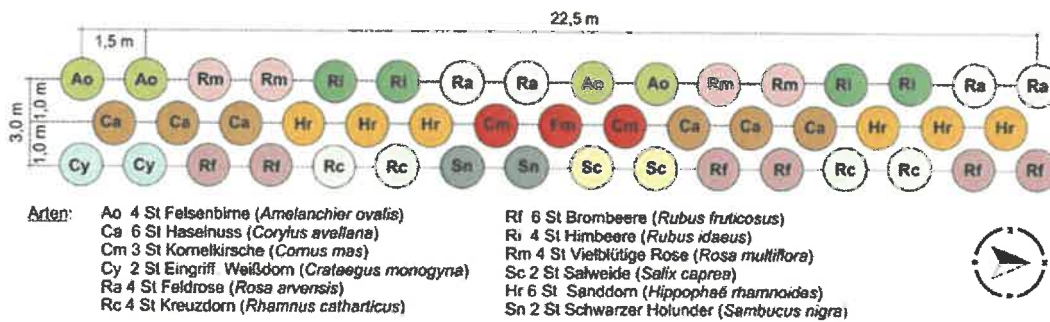
Hierbei soll eine dreireihige und abwechslungsreiche Gehölzhecke entstehen.

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je 2,5 m<sup>2</sup>. Zu verwenden sind mindestens fünf Arten der Gehölze der Pflanzliste 3.** *Festsetzung 5*

207 Diese Gehölzhecke entlang der östlichen Grenze in Richtung zur freien Landschaft wirkt sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Bei der Ausführung der Heckenpflanzung sollte sich an folgendem Pflanzschema orientiert werden:

Beispiel-Pflanzschema für die Anlage einer Wildfruchthecke pro Wohngrundstück entlang der östlichen Grundstücksgrenze im WA2



208 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 2 ist vom Wegfall einer dort befindlichen, solitären Ulme auszugehen. Der Verlust dieses Baumes ist vollständig zu kompensieren. *Baumersatz*

209 Für die Kompensation ist die Pflanzung von insgesamt acht Laubbäumen vorgesehen. Davon ist eine Pflanzung auf dem entsprechenden Baugrundstück selbst, die restlichen sieben innerhalb der als zu erhalten festgesetzten, unmittelbar anschließenden Gehölzfläche vorzunehmen.

Dadurch kein sowohl ein Standort naher Ersatz geschaffen werden als auch eine übermäßige Belastung des betroffenen Baugrundstücks, die eine Wohn- und Erholungsnutzung stark erschweren würde, ausgeschlossen werden

**Als Ersatz für die zu fällende Ulme innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des WA 2 ist auf dem entsprechenden Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche sieben Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind jeweils die Gehölze der Pflanzliste 2.** *Festsetzung 6*

210 Die Standorte der in der als zu erhalten festgesetzten Gehölzfläche zu pflanzenden sieben Laubbäume können der Anlage 2 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entnommen werden.

211 Einige wertvolle Bestandsbäume, bei denen zweifellos die Möglichkeit zum Erhalt besteht, da sie außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen, werden mit dem Planzeichen für **zu erhaltende Bäume** festgesetzt. *Festsetzung Baumerhalt*

### 5.6.2.3 Pflanzliste

212 Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Gehölzarten wurden entsprechend für den Standort und die natürlichen Artenvorkommen, ausgewählt. *Pflanzliste*

213 Für die jeweiligen Pflanzlisten sind dabei folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten: *Pflanzqualität*

- Pflanzliste 1: Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 10-12 cm
- Pflanzliste 2: Hochstamm, auf Sämling, mit Ballen, StU 10-12 cm
- Pflanzliste 3: gebietsheimisches Pflanzgut, Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 10-12 cm
- Pflanzliste 4: verpflanzter Strauch, im Container, Höhe 60-100 cm

214 Die Artenliste ist der Begründung als Anhang beigefügt.

## 5.7 Sonstige Planinhalte

### 5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 215 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

- 216 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.
- 217 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

#### 5.7.1.2 nachrichtliche Übernahmen

- 218 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.
- 219 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*
- 220 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

### 5.7.2 Vermerke / Hinweise

- 221 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

- 222 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.**
- 223 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

## 5.7.2.2 Hinweise

- 224 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).
- 225 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.
- 226 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.
- 227 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
- 228 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 versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**
- 229 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere Hinweise nicht erforderlich.

## 6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

230 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

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

232 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

233 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

234 Z 5.2 Abs. 1 LEP HR

Die geplante Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Krieschow an.

235 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

236 Grundsatz 4.3 LEP HR

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

237 Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

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

### 6.3 Alternativprüfung

#### 6.3.1 Grundsätzliche Planungsalternativen

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

239 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

- 240 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).
- 241 Im vorliegenden Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.
- 242 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.
- 243 Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Umweltbelange  
Gegenstand der  
Abwägung*
- 244 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*
- 245 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 246 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.
- 247 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*
- 248 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

- 249 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.
- 250 Da es sich im vorliegenden Fall um eine Neuplanung des Standortes handelt, ist der Umfang der Untersuchung entsprechend breit zu fächern.
- 251 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.
- 252 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.
- 253 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.
- 254 Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltrelevante  
Fachbeiträge  
Gutachten*

- 255 Beachtet sind auch die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurfvorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt. *Umweltrelevante Stellungnahmen*  
Eine entsprechende Übersicht ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.

## 6.4.2 Besonderer Artenschutz

- 256 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.
- 257 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 258 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.
- 259 Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt.
- 260 Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.
- Die für den Vollzug des B-Planes relevanten Arten sind im Umweltbericht aufgeführt.
- 261 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

- 262 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

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

### 6.4.4.1 Baumschutz / Gehölzschutz

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

### 6.4.4.2 Biotopschutz

- 267 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 Ausnah- *Biotopschutz*

me von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

268 Eine Betroffenheit liegt nicht vor.

## 6.4.4.3 Eingriffsbewältigung

### 6.4.4.3.1 Maßnahmen

- 269 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden Fachbeiträge **umfangreiche** *Maßnahmenvorschläge* Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **herausgearbeitet worden**. Diese betreffen den Artenschutz bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung.  
Die Maßnahmenvorschläge gehen über das hinaus, was in einem B-Plan festsetzungsfähig ist.
- 270 Ein Teil dieser Maßnahmen-Vorschläge greift tief in die Vorhabenplanung ein. *Abwägung*  
Eine Abwägung mit den privaten aber auch den anderen zu beachtenden Belangen gebietet, dass nicht alle Vorschläge „1 : 1“ in den B-Plan als Festsetzung übernommen werden.  
Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen B-Plan übernommen werden. *Bodenbezug*
- 271 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.
- 272 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.
- 273 Im vorliegenden Fall wurde allerdings kein separater Grünordnungsplan aufgestellt. Die in der Begründung benannten Pflanzqualitäten sind deshalb als erweiterte Empfehlungen zu sehen.
- 274 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.
- 275 Im vorliegenden Fall wurde allerdings kein separater Grünordnungsplan aufgestellt.
- 276 Vorschläge der Fachbeiträge, die nicht oder nur eingeschränkt übernommen werden können, sind folgende: *Abwägung*  
– Entsiegelung bestehender Flächen
- 277 Die im Fachbeitrag beschriebene Entsiegelung von kleineren Teilflächen werden nicht in den Bebauungsplan übernommen, da es hierfür an rechtlichen Grundlagen zur einwandfreien Festsetzung dieser Maßnahmen fehlt.  
Nichtsdestotrotz ist anzunehmen, dass ein Rückbau der entsprechenden baulichen Anlagen im Zuge von Neubauvorhaben vorgenommen wird.
- 278 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.
- 279 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.
- 280 Als Festsetzungen im Geltungsbereich kommen folgende in Betracht.  
– Minimierung Versiegelung

- Regelungen zur Versickerung
- Erhalt bestehender Gehölzflächen
- Gehölzpflanzungen

281 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*

282 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.

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

284 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

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

## 6.4.5 Sonstige Umweltbelange

286 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.

287 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.

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

289 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 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.

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

- 291 Die Festsetzungen erlauben, Anlagen zur Nutzung alternativer Energie zu installieren. *Klimaschutz / -  
anpassung*
- 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).
- 292 Für die südlich des Plangebiets liegende Mastvieh- und Biogasanlage ist ein Achtungsabstand gegenüber schutzwürdiger Nutzungen gemäß Störfallverordnung einzuhalten. Die einzuhaltende Entfernung beträgt dabei 200 m. *Störfälle*
- 293 Das Plangebiet hält einen Abstand von 500 m zu den oben benannten Betriebsanlagen ein. Der notwendige Achtungsabstand wird folglich deutlich gewahrt. Störfallrelevante Auswirkungen auf die bestehende und zukünftige Wohnbebauung sind damit nicht zu erwarten.
- 294 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

- 295 Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung 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.
- 296 Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

## 6.6 Stadtplanerische Auswirkungen

- 297 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich bauplanungsrechtliche Veränderungen in Bezug auf das südlich des Geltungsberiech angrenzende Wohngrundstück. Dieses ist momentan aufgrund seiner exponierten Lage nicht im Zusammenhang mit der restlichen Siedlungsfläche des Ortsteils zu sehen, liegt somit im Bauplanungsrechtlichen Außenberiech nach § 35 BauGB. *Änderung  
bauplanungsrechtliche  
Beurteilung Bebauung  
„Flachsweiche 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

- 298 Durch die Planungen ergibt sich durch die Zunahme des Verkehrs eine gering höhere Nutzungsintensität gegenüber der Bestandssituation. *Zunahme Verkehr*
- Diese ist jedoch zu vernachlässigen.
- 299 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

300 Auswirkungen auf Private ergeben sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht. *Private Belange*

## 6.9 Weitere Auswirkungen

301 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 „Flachsweiche 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.

302 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.

303 Weitere Auswirkungen sind nicht bekannt.