

Gemeinde

Kolkwitz

Ortsteil Milkersdorf

Bebauungsplan

„Wohngebiet I“ 1. Änderung

Satzung Oktober 2023

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Planvorhaben	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	4
1.3 Planungsgegenstand	4
2 Planerische Grundlagen	5
2.1 Bindende Vorgaben	5
2.1.1 Raumordnung/Landesplanung	5
2.1.2 Sonstige Bindungen	6
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	7
2.2.1 Grundsätze Raumordnung/Regionalplanung	7
2.2.2 Formelle Planungen	7
2.2.3 Sonstige Planungen und fachlichen Belange	8
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	10
3 Planungskonzept	11
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.1 Geltungsbereich	13
4.2 Verkehrsflächen	13
4.3 Maß der Nutzung	13
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5 Grünordnerische Festsetzungen/Grünflächen	15
5 Zulässigkeit/Auswirkungen	17
5.1 Entwicklung aus dem FNP	18
5.2 Verfahrenswahl	19
5.3 Sonstige Bindungen	19
5.4 Planungsgrundsätze	20
5.5 Umwelt	20
6 Anhang	23
6.1 Bilanzen	23
6.1.1 Bilanz Flächennutzung	23
6.1.2 Bilanz Grundflächen	23
6.1.3 Rechtsgrundlagen	24
6.1.4 Hinweise für die Realisierung	25

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Planvorhaben/Verfahrenswahl

- 1 Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet I“ (im Folgenden „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Kolkwitz, Ortsteil Milkersdorf. *Planvorhaben*
- 2 Der „Urplan“ des Bebauungsplanes „Wohngebiet I“ wurde am 09.12.1997 als Satzung beschlossen und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 31.03.1998 am 01.08.1998 durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kolkwitz in Kraft gesetzt. *Urplan*
- Der „Urplan“ besteht aus der Begründung, der Planzeichnung und dem Grünordnungsplan (im Folgenden „GOP“ genannt) vom 04/1994, zuletzt geändert 03/1997.
- 3 Eine umfassende Änderung des gesamten B-Plans ist nicht erforderlich. Die Änderungen betreffen nur eine Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs des B-Plans. *Änderungsumfang*
- Die Änderungen sind von geringem Umfang. Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da lediglich einzelne Festsetzungen unter Beibehaltung der bisherigen Grundkonzeption neu geregelt werden und der Umfang der Flächenänderungen sehr gering, räumlich begrenzt und zudem von untergeordneter Bedeutung ist.
- 4 Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung erläutert, die sich für den Geltungsbereich des Änderungsplans ergeben sowie die Auswirkungen, die die Umgebung betreffen können.
- 5 Für die Planänderung (d. h. für den Plan und die Begründung) wird ein so genanntes Deckblatt erstellt, das jeweils nur die Teilplanänderung behandelt. *Deckblatt*
- 6 Die ursprüngliche Begründung behält somit weitgehend ihre Gültigkeit. Die nachfolgende Begründung ist daher nur in Verbindung mit der ursprünglichen Begründung zum „Urplan“ gültig und vollständig.
- ### Rechtsgrundlage
- 7 Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Planinhalte sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung. *Rechtsgrundlagen
Inhalt*
- 8 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen in Brandenburg ist die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). *Kommunalverfassung*
- 9 Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in dem insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit beteiligt werden. *Verfahrensablauf*
- ### Verfahren
- 10 Die vorliegende Änderung des B-Planes wird im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (siehe hierzu Punkt 5 der Begründung). *Vereinfachtes Verfahren*
- 11 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 05.04.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 12 Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.04.2022 im „Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz“, Jahrgang 29 Nr. 04/22, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*

1.2 Plangebiet

Abgrenzung des Änderungsgebietes

Abgrenzung des Plangebietes



Abb. 1 Darstellung des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes (rot) auf Vermessungsplan
Quelle: eigene Ausarbeitung auf Lage- und Höhenkarte mit Liegenschaften, ÖbVI Falko Marr

- 13 Der „Urplan“ hat eine Größe von ca. 2,51 ha. Die Flächengrößen der festgesetzten Nutzungsarten ist im Anhang „Flächenbilanz“ zu finden.
- 14 Die Änderungsteilfläche hat eine Größe von ca. 1,47 ha.

Flächengröße

1.3 Planungsgegenstand

- 15 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht.

Anlass/Erforderlichkeit

- 16 Die Grundstückseigentümer/-innen bzw. Kaufinteressierten der Grundstücke im Änderungsbereich haben sich zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen und gemeinsam bei der Gemeinde einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Änderung einiger weniger Festsetzungen gestellt. *Anlass*
- 17 Der Änderungsumfang betrifft Festsetzungen, die die Nutzung und Bebauung der Grundstücke erschweren und zu Problemen bei der Bauantragstellung führen. Darüber hinaus hat die Gemeinde beschlossen, das ursprüngliche Erschließungskonzept für das Wohngebiet zu ändern und die Erschließungsflächen deutlich zu reduzieren und der Nutzungsdichte anzupassen.
- 18 Eine Bauleitplanung bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe, die das öffentliche Interesse an der Planung darstellen. *Gemeindliches und öffentliches Interesse*
- Das vorgelegte Planungsziel liegt im Interesse der Gemeinde. Die Gemeinde ist Flächeneigentümerin der bisher unbebauten Grundstücke und möchte marktgerechte Grundstücke anbieten, die mit typischen Einfamilienhäusern bebaut werden können. *Planungsziele*
- Für den vorliegenden Erschließungsplan, der gegenüber dem „Ursprungsplan“ geändert wurde, soll Planungsrecht geschaffen werden.
- Die grünordnerischen Festsetzungen (Heckenpflanzungen) innerhalb des Baugebietes werden zur besseren Ausnutzung der Grundstücke an eine günstigere Stelle verschoben. Damit verbunden ist auch eine Verbesserung der Bedingungen der grünordnerischen Festsetzungen hinsichtlich der dauerhaften Funktionsfähigkeit und Umsetzung.
- Eine Erweiterung der Baugebietsflächen ist nicht Planungsziel.
- Die Planungsziele des „Urplans“ haben sich seit dem Satzungsbeschluss geändert. Die Gemeinde möchte den Plan in diesem Teilbereich ändern, um marktgerechte Grundstücke anbieten zu können und neue Bürger für die Gemeinde zu gewinnen.
- Die vorliegende Planänderung entspricht weiterhin den Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- 19 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*
- 20 Die noch freien Baugrundstücke sollen zeitnah auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden. Die Erschließungsplanung befindet sich im Stadium der Ausführungsplanung. Die Neuerschließung soll mittelfristig realisiert werden.
- Die Interessengemeinschaft hat bereits Baugenehmigungen beantragt. Ohne Änderung des B-Planes können die Baugenehmigungen nicht oder nur mit Auflagen erteilt werden.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung/Landesplanung

- 21 Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Sie sind einer Abwägung auf nachgeordneter Planungsebene nicht zugänglich. *Bindung an Ziele der Raumordnung*
- 22 Für Brandenburg sind die zu beachtenden Ziele derzeit im *Plangrundlagen*
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),
 - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und
 - Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS 2006)
- festgelegt.

23 Folgende landesplanerischen Zielstellungen sind für die Änderung des Bebauungsplanes relevant:

- Die Gemeinde gehört zum weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Kolkwitz ist als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.
- Siedlungsentwicklungen sollen auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Ortsteil Milkersdorf ist nicht als grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist im Rahmen der Eigenentwicklungsoption möglich (1 ha/1000 EW [Stand 31.12.2018]).
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Der Freiraum ist räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern.

24 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind aktuell folgende Planungen maßgeblich:

- 25
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 26.08.1998
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
 - Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

26 Regionalplanerische Zielstellungen sind für die Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant.

2.1.2 Sonstige Bindungen

27 Im Rahmen der Bauleitplanung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. Ä. der zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Dies betrifft auch verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Baumaßnahmen des Bundes und der Länder oder privilegierte Fachplanungen.

28 Das Plangebiet liegt außerhalb von europarechtlichen Natura 2000 Schutzgebieten, geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht nachgewiesen.

Bindungen nach dem Umweltrecht

29 Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ vom 12. September 1990 (Gbl. der DDR, SDr.Nr. 1473 vom 01.10.1990), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl. II Nr. 28) NatSGSpreewV (BR-VO)

Landschaftsschutzgebiet

30 Aussagen zum Artenschutz finden sich unter Pkt. 5.4.

Besonderer Artenschutz

Sonstige Bindungen

31 Weitere für das Planverfahren verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind derzeit nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

Spezielle Vorgaben

32 Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „Kolkwitz I (Verf.-Nr. 600119). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Zuständig ist das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF).

Flurbereinigung

Fazit

33 Die Planungsziele stehen mit den gegenwärtig bekannten bindenden Vorgaben in keinem unüberwindlichen Konflikt.

Fazit

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

34 Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Planungen

2.2.1 Grundsätze Raumordnung/Regionalplanung

35 Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. Sie sind im Gegensatz zu den Zielen Gegenstand der städtebaulichen Abwägung.

Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung

36 Die Grundlagen der aktuell zu berücksichtigen Grundsätze der Raumordnung sind den oben zitierten Plangrundlagen zum Punkt „Ziele der Raumordnung“ zu entnehmen.

Plangrundlagen

Zusätzlich sind in folgenden Plandokumenten weitere Grundsätze aufgeführt:

- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014 und der
- Aufstellungsbeschluss zum sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“, bekanntgemacht am 01.03.2023 im Amtsblatt Nr. 8 für Brandenburg.

37 Für die vorliegende Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung sind:

- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- 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.
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden.

38 Darüber hinaus sind aus Sicht der planenden Gemeinde für das konkrete Vorhaben keine weiteren Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

39 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher Verfahren der Raumordnung (wie Raumordnungsverfahren) etc. sind derzeit nicht bekannt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

2.2.2 Formelle Planungen

Flächennutzungsplan

40 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

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

Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

B-Pläne/sonstige Satzungen

42 Im rechtswirksamen B-Plan gibt es für den Änderungsbereich folgende Festsetzungen:

Rechtswirksamer B-Plan

- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche mittig zwischen den Baugebietsflächen (Breite 7,25 m)
- Verkehrsfläche östlich im Bereich des Schweineluggrabens (Breite 8,75 m)
- Private Grünfläche mittig im Baugebiet mit Bindungen zur Anpflanzung eines Flurgehölzriegels (Breite 6,0 m)
- Öffentliche Grünfläche als Aufweitungszone zum Schweineluggraben mit Bindungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen im Osten

- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- Örtliche Bauvorschriften und Festsetzungen zur Bauweise

43

Planzeichnung B-Plan



Abb. 2 Ausschnitt „Urplan“ mit Änderungsbereich (rot)
Quelle: eigene Ausarbeitung

44 Im Grünordnungsplan vom April 1994, zuletzt geändert im März 1997, ist die Eingriffsregelung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Urplan“ abgearbeitet. Die Eingriffsregelung des GOP mündet in die grünordnerischen Festsetzungen des „Urplans“.

Grünordnungsplan

45 Das Plangebiet bzw. seine Umgebung berührt keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen der Gemeinde.

Sonstige städtebaulichen Satzungen

2.2.3 Sonstige Planungen und fachlichen Belange

Informelle Planungen der Gemeinde/Fachplanungen

46 Die Gemeinde hat, um die Erschließung des nördlichen bisher unbebauten Baugebietes zu sichern, eine Erschließungsplanung (Abb. 3) erarbeiten lassen.

Erschließungsplanung

Im Änderungsbereich entspricht die Erschließungsplanung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Abb. 3 Erschließungsplanung

Quelle: Erschließungsplanung VOIGT Ingenieure GmbH Berlin, Stand vom November 2022

47 Weitere informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen/ Fachplanungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden.

Relevante Planungen der Nachbargemeinden

48 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Planungen
Nachbargemeinden

Fazit

49 Die bekannten sonstigen fachlichen Belange stellen keine unüberwindlichen Hürden für die Verwirklichung der Planungsziele dar.

Fazit

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Standort



Standort/Luftbild

Abb. 4 Bestand und bereits vorliegende Planungen/Bauanträge
Quelle: Lage- und Höhenkarte mit Liegenschaften, ÖbVI Falko Marr, Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, 06/2023

Bestehendes Baurecht

50 Da es sich um eine Planänderung handelt, ist im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht auf die tatsächlich vor Ort sichtbaren Randbedingungen einzugehen. Maßgeblich ist allein das bestehende Baurecht und damit die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

51 Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme beschreibt daher nicht den tatsächlich vorhandenen Bestand (Nutzung und Bebauung), sondern benennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit zulässigen Nutzungen.

- 52 Eine bauliche Entwicklung des Baugebietes nach Satzungsbeschluss ist bisher nur vereinzelt erfolgt. Lediglich drei straßenbegleitende Grundstücke wurden bisher bebaut. *Realisierungsumfang*
- 53 Die interne Erschließung (Erschließungsring) wurde bisher nicht realisiert. *Erschließung*
- 54 Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die mittlere Flurgehölzpflanzung, wurden bisher nicht umgesetzt.
- 55 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bestandspläne, die im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf übergeben worden sind, sind in der Verfahrensakte zu diesem Änderungsverfahren zu finden. *stadttechn. Erschließung
Telekom*
- 56 Die Versorgung mit Trinkwasser ist, ausgehend von Trinkwasserleitung 63x5,8 PE100RC (Baujahr 2023) in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, gesichert. *Trinkwasser*
- Im Zuge der Herstellung der vorgenannten Versorgungsleitung sind bereits einige Hausanschlussleitungen, jeweils 40x3,7 PE100RC, aus dem künftigen Straßenbereich heraus bis in den privaten Bereich verlegt worden. Diese Hausanschlussleitungen sind zu nutzen.
- Für den Fall einer beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße ist die Herstellung weiterer Hausanschlussleitungen für die Grundstücke südwestlich der Erschließungsstraße notwendig.
- 57 Die Ableitung von Schmutzwasser ist über den Freispiegelkanal 200 PP SN10 (Baujahr 2023) in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße gesichert. *Schmutzwasser*
- Im Zuge der Herstellung des vorgenannten Schmutz-wasserkanals sind bereits einige Grundstücksanschlüsse, jeweils 160 PP SN10, aus dem künftigen Straßenbereich heraus bis in den privaten Bereich verlegt worden. Diese Anschlüsse sind zu nutzen.
- Für den Fall einer beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße ist die Herstellung weiterer Anschlüsse für den Bereich südwestlich der Erschließungsstraße notwendig.
- 58 Im Planbereich befinden sich Leitungen der MITNetz Strom GmbH. Bestandspläne, die im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf übergeben worden sind, sind in der Verfahrensakte zu diesem Änderungsverfahren zu finden. *Strom*
- 59 Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BgbBKG in Verantwortung der Gemeinde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. *Löschwasser*
- Löschwasser für den Grundschatz wird mit Stand August 2023 in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des Bebauungsplangebiets in Höhe von maximal 24 m³/h für mindestens 2 Stunden vorgehalten.
- Die Löschwassarentnahme ist am Hydranten H 1023 in der Schlossstraße/Einmündung Landgrabenstraße, möglich.
- 60 Die im „Urplan“ für die Änderungsfläche getroffenen Festsetzungen sind in Punkt 2.2.2 ausführlich dargelegt. In Abb. 2 ist die Planzeichnung angebildet. *Baurecht*

3 Planungskonzept

- 61 Nachfolgend wird das Konzept, welches dem Änderungsbereich des B-Plans zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

Vorhabenplan

- 62 Das Erschließungssystem soll gegenüber dem „Ursprungsplan“ geändert werden. Der ehemals geplante Erschließungsring soll durch eine Stichstraße mit Anbindung an die Straße *Am Sonnenlug* ersetzt werden. *Erschließung*
- 63 Die Gemeinde möchte entlang der *Schloßstraße* weiterhin eine straßenbegleitende Bebauung mit Einfamilienhäusern sichern. Dasselbe Planungsziel besteht für die neue Erschließungsstraße. Eine beidseitige Bebauung soll weiterhin möglich sein. *Bebauung*
- Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll durch die Herausnahme der privaten Grünfläche aus dem Baugebiet verbessert werden.

Die Bebauung im Bereich des Wendehammers soll raumbildend sein. Die Gemeinde beabsichtigt dies hier durch eine Baulinie zu sichern.

- 64 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden an die laufenden Bauantragsverfahren und den bereits realisierten Bestand und die Umgebungsbebauung angepasst. Der „Urplan“ lässt nur eine eingeschossige Bebauung zu. Die Festsetzung der zur Höhe der baulichen Anlagen erlaubte aber eine faktisch eine Zweigeschossigkeit. Zulässig war theoretisch ein „Normalgeschoss“ mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

*Anpassung
Geschossigkeit*

Die realisierten Wohngebäude halten die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ein, allerdings wird das Dachgeschoss genutzt, wodurch baurechtlich betrachtet eine Zweigeschossigkeit entsteht. Durch die Anpassung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse werden die Festsetzungen harmonisiert. Es können künftig keine höheren Gebäude errichtet werden, als im „Urplan“ nach den Planungsgrundsätzen vorgesehen. Neue Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftsschutzgebiet entstehen nicht.

- 65 Die ehemalige Flurgehölzfläche wird im Osten an die bestehende öffentliche Grünfläche Aufweitungsbereich *Schweineluggraben* angegliedert und erweitert diese deutlich. Die Fläche ist bereits teilweise mit Bäumen und Gehölzen bestanden. Die Fläche war bisher Straßenverkehrsfläche bzw. Baugebietsfläche. Zudem befindet sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde und ist vor Eingriffen privater Nutzender besser geschützt.

Umwelt

Die Gemeinde wird die Pflanzmaßnahme in einem Zug durchführen, so dass nach Baufortschritt kein „Stückwerk“ entsteht.

Um einen grundstücksbezogenen Ausgleich zu schaffen, hält es die Gemeinde für erforderlich, straßenbegleitende Bäume auf den privaten Grundstücken zu pflanzen.

- 66 Durch die Baumpflanzungen soll gleichzeitig die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Vorbemerkung

- 67 Im Folgenden werden die konkreten Festsetzungen des B-Plans und, soweit die konkrete Festsetzung betroffen ist, die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert.

Gegenüber dem „Urplan“ wurden nur folgende Festsetzungen geändert und daher nachfolgend erläutert:

- Verkehrsflächen
- Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Grünflächen mit Bindungen für Erhalt und Anpflanzung von Sträuchern

- 68 Die aktuelle Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.

*Plan- und
Kartengrundlagen*

- 69 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

- 70 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*

- 71 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Juni 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Juli 2022. Der Lageplan wurde im Juli 2022 angefertigt.

Stand der Vermessung

- 72 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

Lage- und Höhensystem

4.1 Geltungsbereich

- 73 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die Flächen, auf die sich Änderungen oder Wirkungen durch die sich ändernde Erschließung ergeben werden.
- 74 Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.
- Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke der Gemarkung Milkersdorf Flur 1: 568 (tw), 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 487 (tw)
- 75 Soweit erforderlich, wird die Geltungsbereichsgrenze im B-Plan, soweit sie nicht an eine Flurstücksgrenze oder an Grenzpunkte gebunden ist, **vermaßt** bzw. durch **Koordinaten** bestimmt.

Wahl Geltungsbereich

4.2 Verkehrsflächen

Vorbemerkungen

- 76 Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.
- 77 Die §§ 30 ff. BauGB verlangen für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung.

Rechtsgrundlagen

Festgesetzte Verkehrsflächen

- 78 Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet wird über eine neu zu bildende bzw. über bestehende **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** gewährleistet.
- 79 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im B-Plan von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen dem Straßen- bzw. Wegegrundstück (d. h. dem Straßenraum) und den zu erschließenden Bau- oder sonstigen Grundstücken.
- 80 Die Lage der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien folgt den vorhandenen Straßenraumbegrenzungen bzw. berücksichtigt die Fachplanung.
- 81 Der Straßenraum der neuen Stichstraße wird insgesamt mit **7,25 m** festgesetzt. Am Ende der Planstraße wird eine Wendeanlage gesichert.
- Die übrigen Straßenräume im Änderungsbereich des B-Plans werden in ihren Dimensionen nicht verändert.
- 82 Im B-Plan wird jeweils das Grundstück für die Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung (d. h. die Straßenbegrenzungslinie) ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst demnach den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

Öffentliche
Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Dimensionen

4.3 Maß der Nutzung

Vorbemerkungen

- 83 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Rechtsgrundlagen

Höhenmaß

- 84 Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 in der Regel auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

Höhenmaße
Änderung auf Z II



- 85 Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Der § 20 Abs. 1 BauNVO verweist dazu auf die landesrechtlichen Vorschriften. *Definition Vollgeschossbegriff*
- 86 Die Höhe der geplanten Bebauung soll nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen. Deshalb werden, abweichend von der Festsetzung im „Urplan“ (I), im Baugebiet Gebäude mit **maximal zwei Vollgeschossen (Z II)** zugelassen. Die absolute Höhe der baulichen Anlagen wird weiterhin über die sich nicht ändernde Firsthöhe geregelt. Dadurch können die Gebäude nicht Höher werden, als im Urplan sowieso vorgesehen. Die Anpassung ist erforderlich, da die bereits errichteten Wohnhäuser und die in Planung befindlichen Wohnhäuser, zwei Vollgeschosse aufweisen und damit gegen die bisherigen Festsetzungen des „Urplans“ verstoßen würden. Im Zuge eines Ausnahmeantrags im Baugenehmigungsverfahren könnten künftig nicht alle Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen genehmigt werden. Die Festsetzung harmonisiert im Prinzip nur die bereits vorgesehene Höhe (Firsthöhe) mit der Anzahl der aus der Firsthöhe resultierenden Anzahl der Vollgeschosse.
- 87 Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl aus dem „Urplan“ (GFZ 0,6) wird im Änderungsbereich gestrichen, da diese Festsetzung nicht erforderlich ist. *Geschossflächenzahl entfällt*
- Nutzungsschablone**
- 88 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*
- Berücksichtigung Orientierungswerte**
- 89 Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt. *Orientierungswerte für Obergrenzen*

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 90 Die überbaubare Grundstücksfläche kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wird bestimmt, wo auf dem Baugrundstück gebaut werden darf und wo nicht. *Rechtsgrundlagen*
- 91 Damit wird nicht das Maß der Nutzung, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück beeinflusst. Die entsprechenden Festsetzungen beziehen sich jedoch nur auf die Hauptanlagen, nicht auf die Nebenanlagen, soweit der B-Plan keine abweichenden Festsetzungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO enthält.
- 92 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.
- 93 Im „Urplan“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** definiert. Im Änderungsbereich wird zusätzlich eine **Baulinie** festgesetzt, um durch eine Bebauung im Bereich der Wendeanlage eine Raumkante zu erzeugen.
- 94 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind in der Planzeichnung **vermaßt**.
- 95 Verschiedenste Versorgungsträger haben einen Leitungsbestand innerhalb der vorhandenen oder geplanten Erschließungsstraßen. Aus den zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen ist eine Übertragbarkeit in die Planzeichnung nicht möglich. Der konkrete Leitungsbestand ist durch den Bauherren oder Entwurfsverfasser bei den Versorgungsträgern abzufragen und bei der Planung zu berücksichtigen. *Leitungsbestand*
- 96 Das sich der Schutzbereich von Leitungen oder sogar Leitungen selbst bis innerhalb der Baugrenzen erstreckt ist unproblematisch. Die Leitungen können in der Regel auf Kosten des Verursachers umverlegt werden. Sollte eine Verlegung nicht in Betracht kommen, kann die Baugrenze nicht vollumfänglich ausgenutzt werden. Der Bebauungsplan bleibt aber aufgrund dessen, dass ausreichend überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist, vollziehbar.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen/Grünflächen

Rechtsgrundlagen

- 97 Das Erfordernis so genannte „grünordnerische“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde. Rechtsgrundlagen
- 98 Die Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Öffentlichen Grünflächen ist § 9 Abs. 1 Nr. 15. Öffentliche Grünfläche
- 99 Die bereits im „Urplan“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufweitzungszone Schweineluggraben“ wird um 5,0 m verbreitert. Im Gegenzug entfällt die ursprünglich festgesetzte private Grünfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets.
- 100 Innerhalb der ehemals festgesetzten privaten Grünfläche sollten Feldgehölze gepflanzt werden. Die Pflanzmaßnahme wird nun auf die zusätzlich festgesetzte öffentliche Grünfläche verlagert, damit die Ausgleichsmaßnahmen weiterhin umgesetzt werden können. Darüber hinaus sind die vorhandenen Bäume und Gehölze zu erhalten.
- Es sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Die Pflanzliste bleibt unverändert.
- 101 **1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung D sind die vorhandenen Gehölze und Bäume zu erhalten. Zusätzlich ist der Bestand mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen zu ergänzen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. Die Pflanzdichte sollte 1 m x 1 m betragen** Textfestsetzung
- 102 Die Gemeinde möchte weiterhin eine Mindestbegrünung und Einbindung des Baugebietes in die Landschaft durch Bäume sicherstellen. Die Gemeinde sieht es als ausreichend an, wenn pro Baugrundstück 2 straßenbegleitende Bäume gepflanzt werden. Dies ist sinnvoll, da die Grundstücke bereits parzelliert sind.
- In der Planzeichnung ist zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ein Standort markiert, von dem durch Verschiebung parallel zur Straßenbegrenzungslinie abgewichen werden kann, um z. B. auf die Planung von Grundstückszufahrten reagieren zu können.
- 103 **2. Bei der Anpflanzung von Bäumen darf vom in der Planzeichnung angegebenen Standort um 7,50 m (parallel zur Straßenbegrenzungslinie) abgewichen werden.**
- 104 Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass gegenüber dem „Ursprungsplan“ zusätzlich 14 Bäume zu pflanzen sind. Durch die Standortfestsetzung werden die Baumpflanzungen auch den bestehenden Baugrundstücken zugeordnet. Die Umsetzung und der Nachweis sind im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- 105 Nachfolgend ist die Pflanzliste gemäß des „Urplans“, Anhang zum Grünordnungsplan zur Pflanzliste Information aufgeführt.
- 106 Pflanzliste der zu verwendenden Gehölze.
- Pflanzqualität Solitär bäume:
H 3x v. m. DB., 14-16 cm StU.
- Pflanzqualität Heckenpflanzung:
Str. 2 x v. 60-100 cm Höhe oder Hei. 2 x v. 80- 100 cm Höhe

Solitärbäume

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Baumweide	<i>Salix alba</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		
Falterulme	<i>Ulmus laevis</i>		

Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-weide	<i>Salix caprea</i>	Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cineria</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Gem. Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Meldbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

Große Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

mittelgroße und kleine Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Gem. Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Büschelrose	<i>Rosa multiflora</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Ackerbrombeere	<i>Rubus caesius</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	Niedrige Pur-Pur Weide	<i>Salix purpurea Nana</i>

4.6 Sonstige Planinhalten

- 107 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.

4.6.1 Nachrichtliche Kennzeichnungen

- 108 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.
- 109 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich

4.6.2 Nachrichtliche Übernahmen

- 110 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.
- 111 Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ vom 12. September 1990 (Gbl. der DDR, SDr.Nr. 1473 vom 01.10.1990), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl. II Nr. 28) NatSGSpreewV (BR-VO)

[Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Spreewald“.](#)

4.6.3 Hinweise und Vermerke

- 112 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.

Vermerke

- 113 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.
- 114 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine [vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung](#) eingebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.
- 115 Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Hinweise

- 116 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.
- 117 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses [geltenden Fassungen des Baugesetzbuches \(BauGB\)](#) sowie der [Baunutzungsverordnung \(BauNVO\)](#) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*
- 118 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg [die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg \(BbgKVerf\)](#).
- 119 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*

- 120 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 121 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben ggf. fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

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.

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

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.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen eines Baugrundstücks wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Gemeinde möchte mit dem Hinweis Unklarheiten zur Gestaltung ausschließen und von vorn herein klarstellen, dass sogenannte „Schottergärten“ nicht zulässig sind.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen eines Baugrundstücks wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (begründet eine Unzulässigkeit von Schottergärten).

Ausschluss Schottergärten

Verschiedenste Versorgungsträger haben einen Leitungsbestand innerhalb der vorhandenen oder geplanten Erschließungsstraßen. Aus den zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen ist eine Übertragbarkeit in die Planzeichnung nicht möglich. Der konkrete Leitungsbestand ist durch den Bauherren oder Entwurfsverfasser bei den Versorgungsträgern abzufragen und bei der Planung zu berücksichtigen.

Leitungsbestand

Im Plangebiet liegen Leitungen und Medien verschiedenster Ver- und Entsorgungsunternehmen. Der Leitungsbestand und deren Schutz ist bei den Unternehmen abzufragen und zu beachten. Die Planungen sind abzustimmen. Schachtgenehmigungen sind einzuholen.

5 Zulässigkeit/Auswirkungen

5.1 Entwicklung aus dem FNP

- 122 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitendem Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).
- 123 Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP stellt ein allgemeines Wohngebiet dar.

Entwicklung aus dem FNP

5.2 Verfahrenswahl

124 Neben dem Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Planes gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Möglichkeiten der Verfahrenserleichterung. *Verfahrenswahl*

- 125 Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn:
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen und
 - keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

126 Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

Durch die Planänderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig sind. Der Änderungsbereich ist zu klein, um Vorhaben zu ermöglichen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen könnten oder der Störfallproblematik unterliegen.

In Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind keine Anlagen oder Vorhaben aufgeführt, die in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind oder wären. Im Zweifelsfall könnten diese baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 15 BauNVo als unzulässig bewertet werden, da sie Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen würden.

Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von FFH und Vogelschutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet grenzt lediglich an. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter. Die Nutzung wird nicht intensiviert und der Überbauungsgrad bleibt unverändert.

5.3 Sonstige Bindungen

Umwelt

127 Die bindenden Vorgaben, die die Umwelt betreffen, sind beachtet (siehe nachfolgend Punkt Umwelt). *Umweltrecht*

Flurneuordnung

128 Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „Kolkwitz I (Verf.-Nr. 600119). Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Zuständig ist das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF). *Flurneuordnung*

Das LELF hat zum Entwurf eine Stellungnahme abgegeben. Das LELF bringt keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken, die der Planung entgegenstehen hervor.

Löschwasserversorgung

129 Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. *Löschwasser Bestand*
24m³/h

Löschwasser für den Grundschatz wird mit Stand August 2023 in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des Bebauungsplangebiets in Höhe von maximal 24 m³/h für mindestens 2 Stunden vorgehalten. Die Löschwasserentnahme ist am Hydranten H 1023 in der Schlossstraße/Einmündung Landgrabenstraße, möglich.

- 130 Entsprechend der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W405, ist ein Löschwasserbedarf je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung mit 48 bis 96 m³/h anzusetzen. Hierfür kommen Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384 infrage.

Löschwasserbedarf
mind. 48m³/h

Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis (Radius) von 300m um das zu bewertende Objekt angeordnet sein (Löschbereich nach W 405).

- 131 Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die Löschwasserversorgung trotz der Nichteinhaltung der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W405 gesichert und ausreichend ist. Zurückliegend wurden im Plangebiet Wohngebäude genehmigt und errichtet.

Bewertung
Löschwasserversorgung

5.4 Planungsgrundsätze

- 132 In § 1 Abs. 5 BauGB sind die allgemeinen Aufgaben und Ziele für die Bauleitplanung bzw. Belange zusammengefasst, die im Rahmen der Abwägung durch die plangebende Gemeinde zu berücksichtigen sind. Den entsprechenden Belangen wird im Rahmen der Abwägung allerdings kein Vorrang gegenüber anderen eingeräumt.

- 133 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange nicht in einer vom „Ursprungsplan“ abweichenden Weise berührt. Eine erneute Abwägung der Belange ist im Änderungsverfahren nicht erforderlich.

- 134 Die Planung dient weiterhin einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Mit den Festsetzungen und der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und der Neupflanzung von Bäumen dient die Planung der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, der Baukultur und des Orts- und Landschaftsbildes.

5.5 Umwelt

Grundlagen

- 135 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.

Verhältnis Naturschutz-
zu Bauplanungsrecht

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

- 136 Das BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB auch Grundlage für die Umweltprüfung (UP) im Rahmen der Bauleitplanung. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren. Das BauGB „ersetzt“ in diesem Sinn die einschlägigen Regelungen des UVP-Gesetzes.

Umweltprüfung

- 137 Im vorliegenden Fall ist aufgrund des gewählten Planverfahrens keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Unabhängig davon hat sich der Plan mit den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Artenschutzes auseinanderzusetzen.

Keine UP erforderlich

Die Änderungsplanung berücksichtigt die im Ursprungsplan abgearbeitete Eingriffsbewältigung nach BauGB und setzt die ermittelten Grundzüge weiter um. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine neuen Eingriffe, die über die bisherige Bilanzierung im Grünordnungsplan zum „Urplan“ hinausgehen.

Artenschutz

- 138 Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

Artenschutz
Grundlagen

- 139 Ein B-Plan, der mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar und damit „unzulässig“.

140 Unterhalb dieser „Verbotsschwelle“ für die Bauleitplanung ist der Artenschutz Abwägungsbelang.

141 Die Prüftiefe hängt von der Planungsebene und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes ab.

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

142 Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich Flächen, die bereits im Ursprungsplan als Bauflächen festgesetzt waren. Dies sind Straßenverkehrsflächen und überbaubare Grundstücksflächen. In die öffentlichen Grünflächen im Aufweitungsbereich des Schweineluggrabens wird durch die Änderungsplanung nicht eingegriffen. Der Aufweitungsbereich wird sogar aufgewertet, indem er verbreitert und vor Zugriffen privater Nutzender geschützt wird. Es werden keine neuen Lebensräume relevanter Arten beantragt, die nicht bereits im Ursprungsplan überplant waren.

Mit dem Wegfall der privaten Grünfläche entstehen ebenfalls keine Auswirkungen auf relevante Arten, da die Fläche bisher nicht angelegt war.

Der konkrete Nachweis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind, ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Gebietsbezogener Habitatschutz Natura2000

143 Die Vorgaben für den gebietsbezogenen Artenschutz für Natura-2000-Gebiete und das Verhältnis zum BNatSchG bietet § 1a Abs. 4 BauGB. Die Prüfung erfolgt für das abgegrenzte FFH- bzw. SPA-Gebiet. Gegebenenfalls sind auch benachbarte Flächen einzu beziehen, wenn Fernwirkungen zu berücksichtigen sind. Die Prüfkaskade findet sich in § 34 Abs. 2-5 BNatSchG.

Gebietsschutz

Für die Planänderung sind keine Auswirkungen auf das angrenzende SPA-Gebiet zu prognostizieren. Mit der Planänderung erfolgt nur eine Anpassung von einzelnen Festsetzungen, die allerdings keine Nutzung intensivieren oder neue Nutzungen zulassen, die in das Umfeld ausstrahlen.

Landschaftsschutzgebiet

144 Für die Planänderung sind keine neu entstehenden Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu prognostizieren. Mit der Planänderung erfolgt nur eine Anpassung von einzelnen Festsetzungen, die allerdings keine Nutzung intensivieren oder neue Nutzungen zulassen, die in das Umfeld ausstrahlen.

Landschaftsschutzgebiet

Der Plangeber sieht kein Erfordernis für weitere gestalterische Festsetzungen.

145 Durch die Anpassung der Geschossigkeit werden keine höheren Bauwerke zugelassen, als es schon durch den „Urplan“ ermöglicht worden ist. Der „Urplan“ setzte zwar eine Eingeschossigkeit fest, erlaubt aber gleichzeitig Firsthöhen von fast 11 m über dem Höhenbezugspunkt. Dadurch können Wohnhäuser mit einem Normalgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach errichtet werden, was nach dem heutigen Bewertungsmaßstab nicht wirtschaftlich ist. Die Nutzung eines zweiten Geschosses im Dach erhöht die Ausnutzung des Gebäudes und stellt damit auch eine bessere Ausnutzung des Baulandes dar. Mit der Planänderung wird § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, es erfolgt weiterhin eine Nachverdichtung von bereits entwickelten Flächen.

Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit

146 Der „Urplan“ enthält gestalterische Festsetzungen (Dachform, Dachneigung ...) und solche Festsetzungen die eine Bebauung sichern, wie sie sonst in Milkersdorf vorhanden sind. Das LSG existierte bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des „Urplan“. Die gestalterischen Festsetzungen waren zu diesem Zeitpunkt ausreichend, um eine Beeinträchtigung des LSG auszuschließen. Da sich die Kubatur der baulichen Anlagen durch die Planänderung nicht ändert und die gestalterischen Festsetzungen weiterhin umzusetzen sind, kommt es zu keiner anderslautenden Einschätzung durch die Gemeinde.

gestalterische Festsetzungen

147 Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft „Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten – Häufig gestellte Fragen (FAQ) zum Zustimmungsverfahren“ Punkt 1, ist der erste Ansprechpartner für die Gemeinden die untere Naturschutzbehörde.

kein Zustimmungsverfahren zum LSG erforderlich

Die untere Naturschutzbehörde sieht (Stellungnahme zum Entwurf) kein Erfordernis zur Durchführung des Zustimmungsverfahrens, da es sich um eine Planänderung einer Teilfläche des gesamten Bebauungsplanes handelt und die Grundzüge der Planung nicht tangiert werden. Der „Urplan“ stand bei seiner Planaufstellung nicht den Schutzziele der Schutzgebietsverordnung entgegen. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich zwar, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bleibt aber unverändert.

Die Gemeinde teilt die Auffassung der unteren Naturschutzbehörde. Das Zustimmungsverfahren wird nicht durchgeführt.

Grundwasser / Niederschlagswasserversickerung

148 Nach Auskunft der LMBV liegt die Höhe des aktuellen Grundwasserstands im Hauptanwendgrundwasserleiter bei ca. +57,5 m NHN (MHM Grundwassermeßstelle 16150/65M, Stand 2/2023).

Grundwasserflurabstand

149 Die im Vermessungsplan eingezeichneten Geländehöhen liegen zwischen +59,1 m NHN und +58,1 m NHN. Damit steht eine belebte Bodenschicht von mindestens ca. 0,6 m zur Versickerung und Pufferung des Niederschlagswasserabflusses zu Verfügung.

Niederschlagswasser

150 Das Plangebiet ist teilweise bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Trotz des hohen Grundwasserstands liegen dem Plangeber keine Erkenntnis aus der bereits erfolgten Bautätigkeit und der Nutzung dieser Grundstücke vor, die auf Schwierigkeiten hinsichtlich der Niederschlagswasserentwässerung / -versickerung hindeuten. Weder tritt Stauässe auf noch bilden sich Pfützen bei Niederschlagsereignissen.

151 Die Möglichkeiten für Festsetzungen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung sind begrenzt. Der § 9 Abs. 1 BauGB gibt abschließend die zulässigen Festsetzungsinhalte vor. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen der Versickerungspflicht selbst.

Für den Fall, dass die Versickerung vor Ort auf den Baugrundstücken verpflichtend erfolgen soll, kann die Gemeinde dies gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG durch eine eigenständige Satzung regeln. Der Bebauungsplan kann eine solche wasserrechtliche Satzung nicht ersetzen.

Letztlich ist die gesicherte Niederschlagswasserentwässerung im Zuge der Ausarbeitung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung zu planen und gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen. Bautechnische Lösungen gibt es immer, auch wenn diese ggf. unwirtschaftlich sein können.

Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ist gesichert, Beleg dafür sind die bereits realisierten Vorhaben im Plangebiet.

6 Anhang

6.1 Bilanzen

6.1.1 Bilanz Flächennutzung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil (%) [*]	Fläche (ha)	Anteil (%) [*]	Fläche (ha)
Allgemeines Wohngebiet	1,13	77	1,22	83	+0,09
Verkehrsfläche	0,22	15	0,13	9	-0,09
Grünflächen	0,12	8	0,12	8	0,00
davon private Grünfläche	0,09		0,02		
davon öffentliche Grünfläche	0,03		0,10		
Summe	1,47		1,47		0,00

* Anteil an Fläche Geltungsbereich

6.1.2 Bilanz Grundflächen

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad (%) ^{**}	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad (%) ^{**}	überbaute Fläche (ha)
Allgemeines Wohngebiet	0,45	40	0,49	40	+0,04
Verkehrsfläche ^{***}	0,11	50	0,07	54	-0,04
Grünfläche					
davon private Grünfläche					
davon öffentliche Grünfläche					
Summe	0,56		0,56		0,00

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

*** berücksichtigt ist die Ausführungsplanung

6.1.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
BbgNatschAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

6.1.4 Hinweise für die Realisierung

Nachfolgend werden die Hinweise gesammelt, die sich im Zuge des Änderungsverfahrens durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstigen Behörden und der Nachbargemeinden ergeben haben.

Vorbemerkung

Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist die "Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponie- und Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021" zum 01.08.2023 in Kraft getreten ist und zu beachten ist. Die darin benannten Anforderungen für die bei der Baumaßnahme relevanten Rechtsbereiche müssen berücksichtigt und eingehalten werden. Insofern ist dies ggf. bereits in der Planung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa und der derzeit geltenden Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja-Nysa.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist während der Bauzeit gefahrungsfrei gemäß der Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e. V. (DGUV)- Müllbeseitigung" (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) und "Fahrzeuge" (DGUV Nr. 70 und Nr. 71) sowie die DGUV Information 214-033 (BGI 5104) - "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen" zu gewährleisten.

während der Bauzeit

Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Straßensperrung/Teilsperre der Straße geplant und dadurch bedingt ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen (ASF) zur Abfallentsorgung notwendig werden, sind provisorische Bereitstellungsplätze für die Leistungen der Abfallentsorgung einzurichten. Das Rückwärtsfahrverbot für ASF gilt auch in Baustellenbereichen.

Wird dies notwendig, ist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa in die Abstimmung zur Festlegung der Bereitstellungsplätze mit einzubeziehen. Abstimmungen sind unter Tel. 03562-6925 132, Fax: 03562-6925 113, E-Mail-Adresse: abfallwirtschaft@lkspn.de möglich.

Der Baubeginn ist dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, mindestens 14 Tage vorab, schriftlich anzuzeigen (Fax: 03562 6925 132, E-Mail-Adresse: abfallwirtschaft@lkspn.de). Mit der Baubeginnanzeige ist ggfs. die Lage der provisorischen Bereitstellungsplätze bekannt zu geben.

Anzeige Baubeginn

Unzulässigkeit von Schottergärten gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BbgBO sind die nicht überbauten Flächen eines Baugrundstücks wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

Hinweis auf Unzulässigkeit von Schottergärten

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen enthalten, die die BbgBO einschränken, sodass § 8 Abs. 1 Satz 1 BbgBO vollumfänglich gültig ist.

Schottergärten sind damit im gesamten Plangebiet unzulässig.

Telekom / MITNetz Strom / LWG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bestandspläne, die im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf übergeben worden sind, sind in der Verfahrensakte zu diesem Änderungsverfahren zu finden.

*Telekom
Anlagenbestand*

Für die Verlegung der notwendigen Leitungen schlagen wir eine Koordinierung mit den anderen Medien vor. Bitte setzen Sie sich hierzu 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit unserer Bauherrenberatung in Verbindung.

Koordinierungsstelle für Baumaßnahmen

Kontakt zur Bauherrenberatung:

Kostenlose Hotline: 0800 33 01903

Montag – Freitag von 08:00 Uhr – 20:00 Uhr, Samstag von 08:00 Uhr – 16:00 Uhr

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren.

Realisierungsphase

Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>> beziehen. Voraussetzung dazu ist, das Akzeptieren der Nutzungsbedingungen.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen. Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an

*Schachtscheine
Kabelschutzanweisungen*

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Ost

PTI 11 Auftragssteuerung

Riesaer Str. 5

01129 Dresden

zu senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Im Planbereich befinden sich Leitungen der MITNetz Strom GmbH. Bestandspläne, die im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf übergeben worden sind, sind in der Verfahrensakte zu diesem Änderungsverfahren zu finden.

MITNetz Strom GmbH

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigt die MITNetz konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Bedarfsanmeldung sind bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen.

Kontakt

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

Im Planbereich befinden sich Leitungen der LWG. Bestandspläne, die im Zuge der Stellungnahme zum Entwurf übergeben worden sind, sind in der Verfahrensakte zu diesem Änderungsverfahren zu finden.

*Lausitzer Wasser GmbH
(LWG)*

Die Versorgung mit Trinkwasser ist, ausgehend von Trinkwasserleitung 63x5,8 PE100RC (Baujahr 2023) in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße, gesichert.

Trinkwasser

Im Zuge der Herstellung der vorgenannten Versorgungsleitung sind bereits einige Hausanschlussleitungen, jeweils 40x3,7 PE100RC, aus dem künftigen Straßenbereich heraus bis in den privaten Bereich verlegt worden. Diese Hausanschlussleitungen sind zu nutzen.

Für den Fall einer beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße ist die Herstellung weiterer Hausanschlussleitungen für die Grundstücke süd-westlich der Erschließungsstraße notwendig.

Die Ableitung von Schmutzwasser ist über den Freispiegelkanal 200 PP SN10 (Baujahr 2023) in der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße gesichert.

Schmutzwasser

Im Zuge der Herstellung des vorgenannten Schmutzwasserkanals sind bereits einige Grundstücksanschlüsse, jeweils 160 PP SN10, aus dem künftigen Straßenbereich heraus bis in den privaten Bereich verlegt worden. Diese Anschlüsse sind zu nutzen.

Für den Fall einer beidseitigen Bebauung der Erschließungsstraße ist die Herstellung weiterer Anschlüsse für den Bereich südwestlich der Erschließungsstraße notwendig.

Bei Pflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, und das gleichlautende DWA-Merkblatt DWA-M 162 ("Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle") vom Februar 2013 und bei Neupflanzungen das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125 ("Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen") vom März 1989 zu beachten.

Das Hinweisblatt GW 125 mit dem Stand März 1989 weist für geplante Baumpflanzungen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m von der Stammachse zur Außenhaut der Ver- bzw. Entsorgungsanlage aus.

Die Einhaltung dieses Mindestabstands ist für die Trinkwasserleitung 63x5,8 PE100RC in der Erschließungsstraße und für die zwei Schmutzwasserdruckleitungen 75x6,8 PE100RC im östlichen Bereich der Schlossstraße zumindest zu prüfen. Bei Nichteinhaltung des Mindestabstands sind die Baumstandorte dem vorhandenen Leitungsbestand anzupassen.

