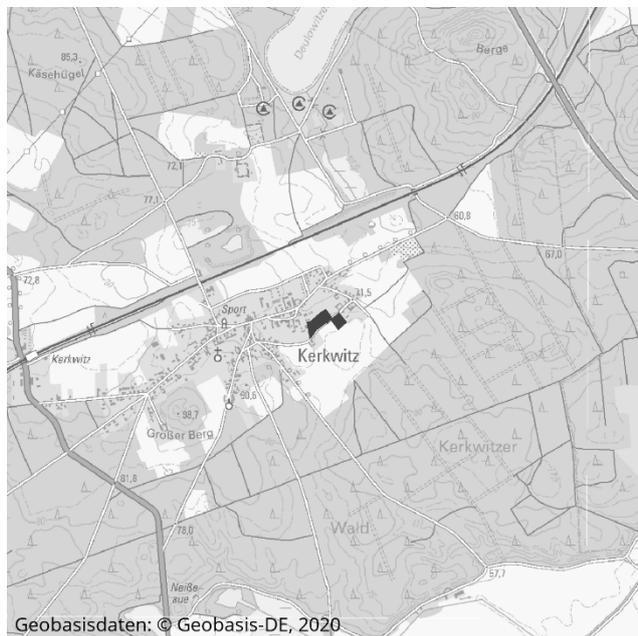


# Gemeinde Schenkendöbern

Bebauungsplan Nr. 27

## Kerkwitz – Hinter den Höfen

Begründung



Entwurf September 2021

# Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 27 Kerkwitz – Hinter den Höfen
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf September 2021
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Artenschutz</i>	Siegfried Krüger Johann-Gottfried-Herder-Straße 29 02977 Hoyerswerda
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Jörg Schröder Sprucker Straße 9 03172 Guben
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Spree-Neiße
<i>Gemeinde</i>	Schenkendöbern
<i>Gemarkung</i>	Kerkwitz
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstücke</i>	33, 337 (tlw.), 380 (tlw.), 364 (tlw.), 610
<i>Größe Geltungsbereich</i>	1,1 ha



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Plangebiet	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Sonstige Hinweise	5
1.4 Planungsgegenstand	5
1.4.1 Anlass	5
1.4.2 Ziel und Zweck	5
1.4.3 Aufgabe	6
<b>2 Planerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.1.1 Ziele	6
2.1.2 Grundsätze	7
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	7
2.2.1 Umweltrecht	8
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	9
2.3 Formelle Planungen	9
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
<b>3 Städtebauliche Randbedingungen</b>	<b>12</b>
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	12
3.2 Umweltbedingungen	13
3.3 Erschließung	16
3.3.1 Verkehr	16
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	16
3.4 Nutzung	16
3.5 Sonstige Randbedingungen	17
<b>4 Planungskonzept</b>	<b>17</b>
<b>5 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
5.1 Geltungsbereich	18
5.2 Art der baulichen Nutzung	19
5.2.1 Vorbemerkungen	19
5.2.2 Allgemeines Wohngebiet	19
5.3 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	22
5.3.2 Höhenfestsetzungen	23
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4.1 Baugrenze	23
5.4.2 Bauweise	24
5.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
5.5.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	24
<b>6 Sonstige Planinhalte</b>	<b>24</b>
6.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	24
6.2 Vermerke / Hinweise	25
6.2.1 Vermerke	25
6.2.2 Hinweise	25
<b>7 Planrechtfertigung / Auswirkungen</b>	<b>26</b>
7.1 Entwicklung aus dem FNP	26
7.2 Verfahrenswahl	27
7.3 Landesplanung	27
7.4 Alternativprüfung	28
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	28
7.5.1 Auswirkungen bei Durchführung	28
7.5.2 Schutzgüter der Eingriffsregelung	30
7.5.3 Maßnahmen	32
7.6 Sonstige Belange	33
7.7 Auswirkungen auf Private	34
7.8 Weitere Auswirkungen	34
<b>8 Anhang</b>	<b>35</b>



# 1 Einführung

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

## 1.1 Plangebiet

- 2 Die Lage im Gemeindegebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Lage des Plangebietes*
- 3 Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Kerkwitz innerhalb des Siedlungszusammenhanges.
- 4 Es ist bauplanungsrechtlich zum größten Teil dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.
- 5 Die Flächengröße des Plangebietes ist im Impressum angegeben. *Flächengröße*

## 1.2 Verfahren

- 6 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium der Gemeinde Schenkendöbern hat am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 7 Im vorliegenden Fall geht es um die Ertaufstellung eines B-Planes. *Ertaufstellung*
- 8 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *Vereinfachtes Verfahren*
- 9 Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.
- 10 Einzelheiten dazu siehe Kapitel „Planrechtfertigung“ der Begründung.
- 11 Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.
- 12 Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich.
- 13 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt. *Rechtsgrundlagen*
- 14 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensstand*
- 15 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung und der Erarbeitung der Unterlagen für den nächsten Verfahrensschritt. *Verfahren einstufig*
- 16 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planphase „Entwurf“. *Entwurf*  
Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.
- 17 Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander. Der Entwurf kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.
- 18 Bislang erfolgte eine Plananzeige an wesentliche Träger öffentlicher Belange. Daraus haben sich keine unüberwindlichen Hindernisse gegen das Vorhaben ergeben.
- 19 Die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren sind im Entwurf beachtet, soweit diese für das Planverfahren relevant sind.



- 20 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

## 1.3 Sonstige Hinweise

- 21 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*
- 22 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 03.07.2020 Die örtliche Aufnahme erfolgte im Juni 2020. Der Lageplan wurde am 03.07.2020 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
- 23 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 24 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 25 Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

## 1.4 Planungsgegenstand

- 26 Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation befindet sich die Nachfrage nach Wohneigentum auf einem – auch für ländliche Bereiche – verhältnismäßig hohen Niveau. Auch in der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken.

### 1.4.1 Anlass

- 27 Die Eigentümer von bisher nicht bebauten Grundstücken möchten diese einer Bebauung zuführen.
- 28 Sie sind an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

### 1.4.2 Ziel und Zweck

- 29 Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.
- 30 Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel *Öffentliches Interesse*
- 31 – 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.
- 32 Die für die hier vorliegende Planung ausschlaggebenden Aspekte  
– Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,  
– Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,  
– 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.

## 1.4.3 Aufgabe

- 33 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 34 Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil *Fehlendes Planungsrecht*  
und / oder
- das Plangebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt und
  - das gegebene Planungsrecht das Vorhaben nicht zulässt.
- 35 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird *Neuaufstellung B-Plan* ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 36 Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.
- 37 Mehrere private Vorhabenträger beabsichtigen eine bauliche Nutzung auf eigenen Flächen und haben einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht, um das Vorhaben zeitnah realisieren zu können.
- 38 Überplant werden Bereiche von Privatgrundstücken, die eine entsprechende Prägung aufweisen bzw. bereits einer intensiveren Nutzung unterliegen und die beabsichtigte Nutzung nicht zulässt.
- 39 Die Planung wird sicherstellen, dass die spezifischen Ziele der Vorhabensträger unter Berücksichtigung öffentlicher Belange 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

- 40 Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Landesplanung*  
Grundlage ist aktuell der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 41 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 42 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- 43 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe"
  - Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“
  - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes
- 44 Das Plangebiet lässt sich basierend auf den landes- und regionalplanerischen Festlegungen wie folgt einordnen: *Einordnung*
- 45 – es befindet sich im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg,
  - 46 – es ist keinem Zentralen Ort zugehörig,
  - 47 – es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,
  - 48 – es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.

#### 2.1.1 Ziele

- 49 Im LEP HR sind die Ziele der Landesplanung formuliert, die nicht durch eine Abwägung überwunden werden können. *Ziele Landesplanung*
- 50 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor.
- 51 Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt: *Zielmitteilung*



- 52 Die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet ist möglich, soweit die Flächen
- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
  - es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
  - der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).
- 53 Das Plangebiet ist keinem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 (Z) LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist. Die Wohnsiedlungsentwicklung unterliegt daher folgenden Randbedingungen: *Entwicklungsoption*
- Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB).
  - Neben den Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW über 10 Jahre) geplant werden. Für die Gemeinde Schenkendöbern beträgt die Eigenentwicklungsoption 3,6 ha.
- 54 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 55 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

## 2.1.2 Grundsätze

- 56 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 57 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant: *Grundsätze Landesplanung*
- 58 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- 59 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
- 60 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
- 61 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.  
Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR
- 62 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze Regionalplanung*
- 63 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 64 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

- 65 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die biologische Vielfalt
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.
- 66 In den Gesetzen sind diese allgemeinen Ziele hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen konkretisiert. Das Naturschutzrecht enthält auch konkrete Regelungen zu Vermeidung, Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen.
- 67 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*
- Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
- 68 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) zu. *Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht*
- 69 Es befinden sich gemäß Biotopkartierung Biotope im Plangebiet, die gem. Biotoptypenkartierung Brandenburg u. U. einem Schutz unterliegen. Die wesentlichen Punkte der Bestandsaufnahme werden in Kapitel 3.2 wiedergegeben. Die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG sind somit zu beachten: *Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht*
- 70 Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG kann
- [...] auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen [...] auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.*
- [...]*
- 71 Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (folgend: Gehölzschutzverordnung) geschützt. *Baum- bzw. Gehölzschutz*
- 72 Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. *Besonderer Artenschutz*
- 73 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.
- 74 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.
- 75 Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.
- 76 Für die Planung liegt eine entsprechende Untersuchung vor. Die Ergebnisse sind im Kapitel 3.2 dargelegt.
- 77 In die artenschutzrechtliche Prüfung sind als „relevante Arten“ generell folgende zu betrachten
- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
  - sämtliche wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)



- sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG aufgeführt sind, d. h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. "Verantwortungsarten").
- 78 Ein eingeschränkter Prüfungsumfang gilt
- für Eingriffe nach § 15 BNatSchG (z. B. im Rahmen von Genehmigungen, Planfeststellungen) und
  - für solche im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB)
  - oder für solche im Innenbereich.
- 79 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Bodenschutz*
- Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
- Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.
- 80 Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- 81 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

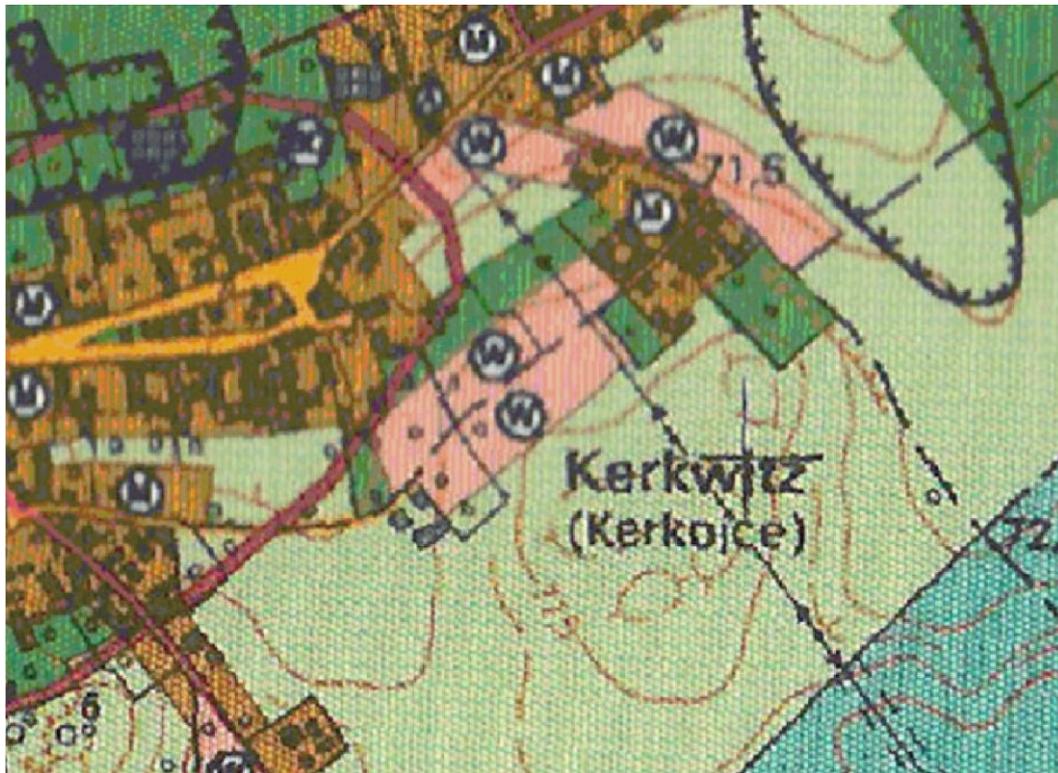
## 2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 82 Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

## 2.3 Formelle Planungen

- 83 Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP. Dieser wurde am 01.09.2003 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist seit dem 12.09.2003 rechtswirksam.

84



Ausschnitt aus  
Flächennutzungsplan

85 Für den größten Teil des Geltungsbereiches ist eine Wohnbaufläche; für den kleinen Teilbereich östlich einer Stromversorgungs-Freileitung eine Grünfläche dargestellt.

Die Tiefe der Wohnbauflächen orientiert sich an Bestandsgebäuden: Im nördlichen Teil von dem Gebäude „Kleine Dorfstraße Nr. 9“ bis zur Hinterbebauung vom Vierseithof im Nordosten bzw. im südlichen Teil an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten der Hofgebäude.

Die Flächen sind im Norden von Grünflächen umgeben und grenzen an ein Bodendenkmal sowie im Nordosten an eine gemischte Baufläche. Die Vom B-Plan nicht erfassten Bereiche südlich der Straße werden ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Daran anschließend ist landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

86 Die Ziele des B-Planes können demnach auf Grundlage des FNP verwirklicht werden.

87 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen  
– Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom April 1999

*B-Pläne  
sonstige städtebauliche  
Satzungen*



88



Übersicht  
Planungen im Umfeld  
Luftbild © GeoBasis-  
DE / LGB, 2021,  
dl-de/by-2-0

89 Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung setzt den Innenbereich fest und bezieht zusätzlich einige Außenbereichsflächen ein. Diese sind im Ausschnitt mit A5 und A6 bezeichnet und liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des B-Planes.

90 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

91 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.

## 2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

92 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*

93 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt. *Landschaftsprogramm*

94 Neben dem Landschaftsprogramm werden die Ziele für den Schutz, die Sicherung und die Entwicklung von Natur und Landschaft für den Untersuchungsraum im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Spree-Neiße aus dem Jahre 2009 räumlich konkretisiert *Landschaftsrahmenplan*

95 Dieser enthält folgende allgemeine Zielvorstellungen:

- Erhalt von Streusiedlungsgebieten und kleinräumigen Nutzungsstrukturen

96 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen. *Landschaftsplan*

97 Dieser liegt i. d. F. Vorentwurf vom März 1997 vor.

98 Für das Plangebiet werden hier folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- größtmögliche Erhaltung vorhandener Gehölze
- Pflanzung heimischer standortgerechter Laub- und Obstgehölze auf der Baufläche sowie am neu entstehenden Ortsrand
- Freihaltung eines 20 m breiten Streifens im östlichen Bereich der Bauflächen, extensive Grünlandnutzung mit einzelnen Obstgehölzen
- minimale Versiegelung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers bzw. Nutzung zur Bewässerung der Grundstücke
- lockere Bebauung (EFH)
- Empfehlung: keine Bebauung (Veränderung der Siedlungsstruktur – Zusammenwachsen)



- 99 Die Aussagen des Landschaftsplanes wurden im FNP berücksichtigt und größtenteils übernommen bzw. antizipiert
- 100 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. *Sonstige Umweltpläne*
- 101 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen  
Nachbargemeinden*
- 102 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 103 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

## 3 Städtebauliche Randbedingungen

### 3.1 Natürliche Standorteigenschaften

104



*Standort*

- 105 Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine kuppenförmige Erhöhung. Das Plangebiet fällt demnach in Richtung Norden und Nordosten mit zunehmender Steigung um knapp 6 m ab. Es bleibt dabei weitgehend eben. *Natürliche  
Geländeeigenschaften*
- Die nominellen Geländehöhen bewegen sich dabei im Bereich zwischen 72,5 und 78 m ü. NHN.
- 106 Markante Vegetationsstrukturen sind anhand linienhafter Gehölzbestände in Nordwest-Südost-Orientierung auszumachen.

## 3.2 Umweltbedingungen

- 107 Anlässlich des B-Plan-Verfahrens wurde ein Fachbeitrag erarbeitet, der eine Erfassung der Biotoptypen sowie im Plangebiet vorkommender Tierarten zum Gegenstand hat. Die dort erfassten Gegebenheiten bilden die Grundlage für die Beschreibung des Ist-Zustandes.
- 108 Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung. *Nutzung / Erschließung*
- 109 Das Plangebiet wird größtenteils genutzt. Die Art und Intensität der Nutzung sind unterschiedlich ausgeprägt. Es überwiegen kleinteilige landwirtschaftliche Nutzungen in Form von Obst- und Gemüseanbau und Weide- bzw. Grünlandflächen, insbesondere für Pferde. Teile des Gebietes werden als Lagerfläche für Holz und Baustoffe genutzt. Generell überwiegen extensive Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass diese nicht gewerblicher Natur sind. Die nähere Umgebung ist im Osten und Westen durch dörfliche Bebauung mit z. T. überformten / in den Bebauungszusammenhang eingegliederten Einzelgehöften geprägt. Im Süden liegen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit Getreideanbau. Nördlich des Gebietes prägt extensives Grünland die Umgebung.
- 110 Das Gebiet wie auch die angrenzende Wohnbebauung werden direkt über die im Plangebiet verlaufende unbefestigte Straße erschlossen. Diese weist eine Fahrbahnbreite von höchstens 4 m auf und verläuft insbesondere im östlichen Teil des Plangebietes über Flächen im Privatbesitz. *Erschließung*
- 111 Im Plangebiet sind podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand zu erwarten. *Boden / Fläche*
- 112 Braunerden sind saure Böden mit einer geringen Nährstoffverfügbarkeit. Sie sind gut durchlüftet und durchwurzelbar; die Wasserspeicherfähigkeit ist dementsprechend gering. Sie gelten als typischer Brandenburger Boden.
- 113 Podsolierung resultiert aus der Versauerung des Oberbodens aufgrund menschlicher (Schadstoffeintrag) oder pflanzlicher (Nadeln von Bäumen) Einflüsse. Eisenoxide und Humus werden in den Unterboden ausgewaschen und dort angereichert.
- 114 Podsole sind saure Böden. Die Übergangstypen Podsol-Braunerde und Braunerde-Podsol haben eine geringe bis mittlere Wasserspeicherfähigkeit, eine gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit sowie eine geringe bis mittlere Anzahl von Nährstoffreserven.
- 115 Die Änderungsbereiche sind praktisch unversiegelt. Eine aus der Nutzung resultierende Vorbelastung kann nicht erkannt werden.
- 116 Die Ertrags- und Produktionsfunktion der landwirtschaftlich genutzten Böden ist in den Änderungsbereichen relativ gering. Die Bodenwertzahl für die Böden im Geltungsbereich wird mit < 30 angegeben.
- 117 Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.
- 118 Das Plangebiet beinhaltet verhältnismäßig viele unterschiedliche Lebensräume. Die neun erfassten Biotoptypen lassen sich anhand der Haupt-Biotopkategorien *Lebensraum / Pflanzen*
- 07 Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen (4)
  - 05 Gras- und Staudenfluren (2)
  - 01 Biotope der Grün- und Freiflächen (1)
  - 03 Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren (1)
  - 12 Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen (1)
- gem. Biotopkartierung Brandenburg grob beschreiben (Anzahl der angetroffenen Biotoptypen in Klammern).
- 119 Unter diesen Biotopen sind fünf, die als gesetzlich geschütztes Biotop eingeordnet werden können: *geschützte Biotope*

Nr.	Typ	S	G	R	Beschreibung	Schutz
4	07174X1	(§)	3	S	Aufgelassene Obstbäume (alt) mit unterschiedlichem Unterwuchs	§ geschützt (§) ~ in Teilen / Ausprägungen
9	071031	§	3	S	Laubgebüsch	Gefährdung
10	07171X3	(§)–§	3	B	Streuobstwiese, Genutzte Obstbaumbestände (jung) mit unterschiedlichem Unterwuchs	2 stark gefährdet 3 gefährdet
12	051212	§	2	S	Grasnelkenflur	
19	07171X1	(§)	3	S	Genutzte Streuobstwiese (alt)	Regenerierbarkeit

S schwer

B bedingt

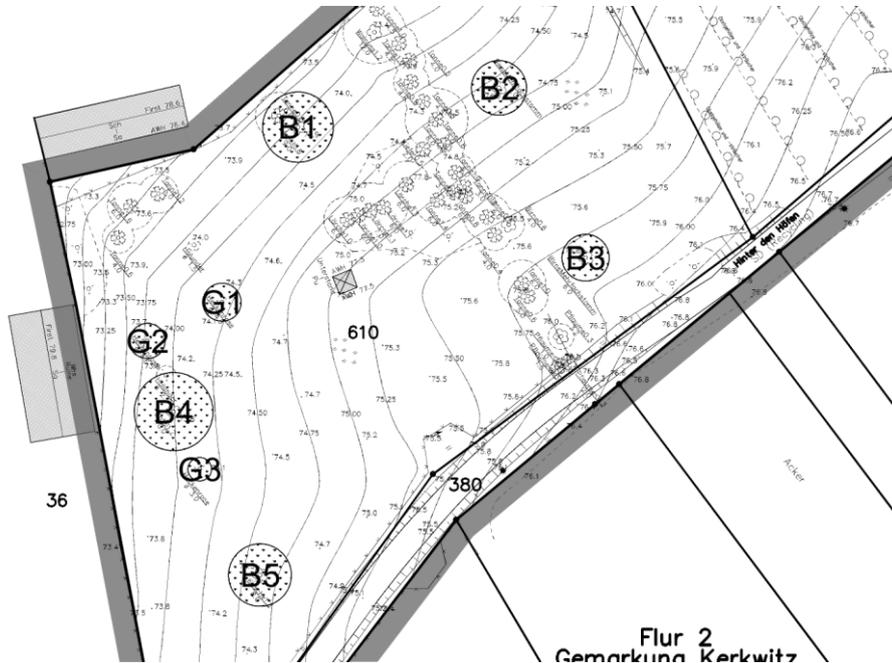
- 120 Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die potenziell dem Schutz der Gehölzschutzverordnung unterstehen, sind nachfolgend aufgeführt:

geschützte Gehölze

Gehölz-Nr.	Art	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)
B1	Apfel	0,8	9,0
B2	Birne Mehrstamm	–	8,0
B3	Birne Mehrstamm	–	6,0
B4	Apfel	1,7	10,0
B5	Kirsche	1,3	8,0
G1	Heckenrose	–	4,9
G2	Heckenrose	–	4,6
G3	Heckenrose	–	3,0

Vom Schutz explizit ausgenommen sind gem. § 2 Abs. 3 der Verordnung „bewirtschaftete Obstbäume in unmittelbaren Haus- und Gartengrundstücksbereichen und für intensiv bewirtschaftete Obstbäume in der freien Landschaft“. In Abgleich mit der Biotopkartierung sind demnach ausschließlich auf dem Flurstück 610 stehende Bäume von der Verordnung erfasst.

121



- 122 Die zu ändernden Bereiche besitzen aufgrund der – aus faunistischer Sicht – relativen Strukturarmut nur für Vögel und Fledermäuse eine vergleichsweise hohe Bedeutung.

Tiere / Vielfalt

- 123 Von den insgesamt 30 unterschiedlichen Vogelarten, die im Untersuchungsraum angetroffen wurden, entfallen 15 auf den Bereich des B-Planes, 7 weitere sind den angrenzenden, gleichartigen Biotopstrukturen zuzurechnen.

Vögel

Darunter finden sich mit jeweils maximal zwei Brutpaaren folgende Arten, die vom Gutachter als ‚wertgebend‘ eingestuft werden:

124

Artname	Artname (Latein)	RL BB / D	streng geschützt	Bemerkung
Feldlerche	Alauda arvensis	3 / 3		außerhalb
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	V / V		
Goldammer	Emberiza citrinella	-- / V		außerhalb
Star	Sturnus vulgaris	-- / 3		

V: Vorwarnliste

R: extrem selten

3: gefährdet

2: stark gefährdet

1: vom Aussterben bedroht

0: erloschen / verschollen



- 125 Fledermäuse waren im Plangebiet nachweisbar. Die Beobachtungen legen nahe, dass es sich um nahrungssuchende Individuen handelt. Sommerquartiere sind nicht nachgewiesen worden, aber insbesondere in den älteren Bäumen nicht ausgeschlossen. *Fledermäuse*
- 126 Der Nachweis von Zauneidechse und Laubfrosch ist im Untersuchungsraum, aber nicht im Plangebiet erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass auch keine Migration aus den Fundorten im Siedlungsbereich erfolgt. *Reptilien, Amphibien*
- 127 Weitere angetroffene Arten sind für die Planung nicht relevant.
- 128 Der Planbereich ist allgemein durch eine moderate Vielfalt der Lebensräume und Arten gekennzeichnet.
- 129 Aufgrund der Tatsache, dass sich ähnliche bis gleichartige Flächen im Nahbereich befinden, ist dem Gebiet eine normale Bedeutung für das Schutzgut beizumessen.
- 130 Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist. *Grundwasser*
- 131 Der Bereich des Plangebietes ist ohne Grund- und Stauwassereinfluss beschrieben.
- 132 Das natürliche Rückhaltevermögen gegenüber Fremdstoffen – und damit die Schutzfunktion des Grundwassers – wird als mittel (mit verminderter Wirkung) angegeben.
- 133 Fließ- oder Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden; auch nicht im Umfeld. *Standgewässer*
- 134 Für das Schutzgut Wasser hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung.
- 135 Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Moränenhochfläche und liegt gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Die naturräumliche Gliederung nach SCHOLZ (1962) verortet das Gebiet im Untergebiet „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ des Hauptgebietes „Gubener Land mit Diehloer Hügeln“ *Landschaft*
- 136 Das Plangebiet liegt am Rand einer Ortslage, die – umrandet von verhältnismäßig kleinen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen – vollständig von den Ausläufern eines großen Waldgebietes um die Lieberoser Heide hin zu den Hängen des Neißetals umgeben ist.  
Das Höhenprofil der Umgebung ist moderat ausgeprägt und weist eine eher wellige Oberfläche auf. Die recht bewegte Topografie lässt sich anhand teils deutlicher Höhengsprünge entlang linienhafter Einschnitte wie Bahnstrecken oder Straßen ablesen.
- 137 Vorhandene Einfriedungen von eher zweckmäßiger Ausführung führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Gleiches trifft zum Teil auch auf Lagerflächen, die an landwirtschaftliche Nutzungen angegliedert sind, zu.
- 138 Die Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsbereich kann aufgrund der kleinteiligen Nutzung als mittel bewertet werden. Eine gesonderte Bedeutung für das Landschaftsbild ist nicht feststellbar.
- 139 Das Plangebiet grenzt an den besiedelten Bereich an, unterliegt aber selbst keiner Siedlungsfunktion. Eine Arbeitsfunktion über das Maß der Eigenversorgung bzw. -betätigung hinaus kann ausgeschlossen werden. Der Ort Kerkwitz bietet vergleichsweise wenig Menschen Wohnraum. Die Arbeitsfunktion des gesamten Umfelds ist von eher untergeordneter Bedeutung. *Mensch*
- 140 Im Änderungsbereich befinden sich keine landschaftlichen Strukturen mit besonderem Erholungswert für die Allgemeinheit. Dem weiter gefassten Bereich ist eine solche Funktion jedoch zuzusprechen.
- 141 Wesentliche Vorbelastungen sind nicht erkennbar. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße wird als sehr gering eingeschätzt. Es ist nahezu ausschließlich Quell- und Zielverkehr vom / zum südlich gelegenen Hof zu erwarten. Weitere potenzielle Störquellen befinden sich mit dem Sand- und Kieswerk mindestens 1,3 km östlich des nahen Waldes.
- 142 Für die Arbeits- und die Lebensraumfunktion spielt der Bereich eine untergeordnete Rolle.
- 143 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. *Klima / Luft*
- 144 Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Schadstoffemissionen aus.



- 145 Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bauliche Kulturdenkmäler befinden sich mit *Denkmale*  
Dorfkirche, Gasthof und Kriegerdenkmal in der Nähe.
- 146 Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind insbesondere die zwischen den Schutzgütern *Wechselwirkungen*  
„Boden – Wasser – Lebensraum / Pflanzen / Tiere – biologische Vielfalt“ sowie „Lebensraum – Landschaft – Mensch / Erholung“ von Bedeutung.  
Im vorliegenden Fall sind hier allerdings keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

## 3.3 Erschließung

### 3.3.1 Verkehr

- 147 Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straße „Hinter den Höfen“ erschlossen. Diese *Straßenverkehr*  
führt tangential entlang des Ortskernes und bindet in knapp 2,5 km östlicher bzw. westlicher Richtung an folgende überregionale Straßen an:  
– B 97 (Dresden ↔ PL / bei Guben)  
– B 112 (Forst (Lausitz) ↔ PL / bei Küstrin)
- 148 Das Plangebiet ist über den ca. 1,5 km entfernten Bahnhof Kerkwitz an die Eisenbahnstrecke *überörtliche Eisenbahnstrecken*  
der Bahnstrecke Cottbus ↔ Guben angebunden.
- 149 Die nächstmögliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in fußläufiger Entfernung besteht mit der Bushaltestelle „Kerkwitz Birkenweg“.
- 150 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Durch Kerkwitz verlaufen offizielle Radwege.
- 151 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt.

### 3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 152 Die nachfolgend beschriebene, vorhandene stadttechnische Erschließung dient primär *Stadttechnik*  
dem südlich der Straße „Hinter den Höfen“ gelegenen Gebäude mit der Hausnummer 3:  
– Bestandsleitungen der Trinkwasser- und Elektroenergieversorgungen befinden sich im Straßenbereich östlich des Gebäudes. Eine Erweiterung des Stromnetzes in Richtung Westen ist seitens des Netzbetreibers geplant.  
– Entlang der westlichen Plangebietsgrenze im nördlichen Teilbereich befindet sich ein Abwasserkanal. Er führt nach Norden in Richtung des Ortskernes.  
– Telekommunikationsleitungen liegen, aus westlicher Richtung kommend, im Straßenflurstück.
- 153 Der östliche Teil des Plangebietes wurde von einer mittlerweile zurückgebauten Mittelspannungs-Freileitung überspannt. Eine Ersatzleitung ist im Geltungsbereich nicht geplant.
- 154 Zu Gas- und Fernwärmeversorgung liegen keine Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass eine Versorgung mit diesen Medien nicht ohne weiteres möglich ist.

## 3.4 Nutzung

- 155 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit einem Unterstand sowie vereinzelt *Bauliche Nutzungen*  
Anlagen technischer Art keine weiter nennenswerten baulichen Nutzungen vorhanden.
- 156 Das Umfeld ist sowohl dem Innenbereich (Bebauung an der westlichen und östlichen *Umfeld*  
Plangebietsgrenze) als auch dem Außenbereich (nördliche Grenze und südlicher Teil) zuzuordnen. Es wird zu Wohnzwecken wie auch landwirtschaftlich genutzt.
- 157 Die Bebauungsdichte im Umfeld ist gering bis moderat. Es weist eine dorftypische *Maß der Nutzung*  
Bebauungsstruktur aus unterschiedlich großen Hauptgebäuden auf, die durch Nebengebäude im teils erheblich größeren Ausmaß ergänzt werden und z. T. hofartige Strukturen ausbilden
- 158 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die Kategorie des Dorf- bzw. Mischgebietes gelten.
- 159 Im Umfeld finden sich Gebäude mit überwiegend 2 Geschossen.



- 160 Die Bestandsgebäude älteren Datums sind i. d. R. nahe oder direkt auf der Flurstücksgrenze errichtet. Eine Vorgartenzone ist, wenn überhaupt, nur gering ausgeprägt.

### 3.5 Sonstige Randbedingungen

- 161 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. *Baugrund*
- 162 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 163 Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, in privatem Eigentum. Die Eigentümer beabsichtigen, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.
- 164 Eingetragene Dienstbarkeiten, Baulasten, etc. sind nicht bekannt.
- 165 Das Plangebiet befindet sich am Rande des Siedlungszusammenhangs parallel in sog. ‚zweiter Reihe‘ zur Hauptstraße, welche den Ursprung der Siedlungsentwicklung darstellt. *städtebauliche Einbindung*  
Anhand historischer Karten wird ersichtlich, dass es spätestens ab dem frühen 20. Jahrhundert als Teil des Siedlungskernes betrachtet werden kann.

## 4 Planungskonzept

- 166 Im Plangebiet soll eine straßenbegleitende Entwicklung von Wohngebäuden ermöglicht werden.  
Der verfügbare Platz wird als ausreichend für ca.6 Häuser im nördlichen bzw. 2 Häuser im südlichen Teil erachtet.
- 167 Die Dimensionierung der Gebäude soll zeitgemäße, nachfragegerechte Größen erlauben. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll die Bebauungsdichte aber nicht so hoch ausfallen, wie im Bestand.
- 168 Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße. Anpassungen oder Änderungen der bestehenden Infrastruktur, die sich evtl. künftig aus der zusätzlichen Nutzung ergeben können, sollen berücksichtigt werden.
- 169 Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben können nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die eingangs beschriebenen, vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 170 Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut soll nicht erfolgen. *Niederschlagswasser*
- 171 Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung entgegenstehen würden.

## 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 172 Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen. *Planzeichnung*



### 5.1 Geltungsbereich

- 173 Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen im Impressum genannten Flurstück(-teile) sowie die Grundstücke vorhandener, das Plangebiet erschließender, Verkehrsanlagen. *Geltungsbereich*

Er orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkten. Grundsätzlich sind ganze Flurstücke einbezogen. Dies ist bei großen Flurstücken nicht immer zweckmäßig. Daher wurden die Darstellungen des FNP bzw. Geltungsbereiche bestehender Satzungen bei der Grenzwahl berücksichtigt.

- 174 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: *Abgrenzung*
- Im Norden durch die Flurstücke 611, 608, 609,
  - im Osten durch die Verbindung der auf das Flurstück 670 bezogenen Grenzpunkte der Flurstücke 31/1–609 und 336:337 sowie das Flurstück 336,
  - im Süden durch die nach Osten verlängerte Grenze der Flurstücke 369/2 und 369/1 sowie die Flurstücke 365, 366, 367, 368, 369/2 sowie
  - im Westen durch das Flurstück 36 und die Verlängerung dessen östlicher Grenze auf den bestehenden Grenzpunkt auf der Flurstücksgrenze 369/2–670.



## 5.2 Art der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Vorbemerkungen

- 175 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 176 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1-11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

### 5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

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

#### 5.2.2.1 Zweckbestimmung

- 178 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. *Gebietscharakter*
- 179 Bei der Beurteilung von Baugesuchen ist der Begriff „Gebiet“ aber nicht allein auf den Geltungsbereich des B-Plans zu beziehen. Es ist z. B. bei der Entscheidung, ob ein Vorhaben „dem Gebiet dient“, auch die benachbarten Wohngebiete einzubeziehen, unabhängig davon, wie die Wohngrundstücke dort bauplanungsrechtlich einzuordnen sind.
- 180 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen. *Störgrad*

#### 5.2.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

- 181 Das Baugebiet soll auf Grund seiner verhältnismäßig peripheren Lage im Ortsteil keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Hier sollen keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen; gleichwohl soll eine typisch dörfliche Nutzungsmischung Berücksichtigung finden.
- 182 Über die damit verfolgte Konzentration solcher Einrichtungen auf zentrale Bereiche hinaus soll ein unverhältnismäßiger Zielverkehr im Plangebiet vermieden werden. Dieser würde zu einer erhöhten Belastung bestehender Nutzungen führen. Eine deutlich höhere Kapazität kann von der bestehenden Verkehrsinfrastruktur zudem nicht gewährleistet werden.
- 183 Im vorliegenden Fall ist es ausreichend, den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen.
- 184 Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen
- Wohngebäude
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden
  - der Versorgung des Gebietes dienende, nicht störende Handwerksbetriebe
- sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 185 Ein Regelungsbedarf besteht somit für die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- 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
- sowie die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

186 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

187 **1. Innerhalb des Bebauungsplanes sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.** *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

188 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.

189 Zusammengefasst stellt sich der Nutzungskatalog wie folgt dar: *Zusammenfassung WA*

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

190 Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

### 5.2.2.3 Einzelne Nutzungsarten

191 Der Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“ umfasst solche, die in § 4 BauNVO nicht als spezielle Art (wie z. B. Läden als Einzelhandelsbetriebe) aufgeführt sind. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*

192 Zwar wird in diesem Punkt nicht vom Nutzungskatalog des § 4 BauNVO abgewichen – da im B-Plan aber zugleich ein Ausschluss originär allgemein zulässiger Nutzungen vorgenommen wurde, besteht hier die Notwendigkeit, die Planungsabsicht genauer zu erläutern.

193 Das Beibehalten dieser Nutzung ist vor dem Hintergrund der Stärkung bzw. Erhöhung der Attraktivität des ländlichen Raumes – insbesondere des dortigen Wohnens – erforderlich. Dies gilt insbesondere in Bezug auf anhand aktueller gesellschaftliche Debatten absehbare Entwicklungen, wobei neue Arbeitsformen und / oder Vermeidung von Verkehrs- und Pendelbewegungen im Fokus stehen.

Daher ist es aus Sicht der Gemeinde im vorliegenden Fall nicht vertretbar, in einem Gebiet, welches sich innerhalb des Kern-Siedlungskörpers befindet, auf angemessene gewerbliche Nutzungen zu verzichten.

194 Andere Baugebiete der BauNVO kommen für diese Zielstellung im vorliegenden Fall nicht in Frage.



- 195 In Zusammenhang mit der bereits getroffenen Festsetzung zum Ausschluss von Nutzungen geht die ausdrückliche Intention hervor, dass die Auswirkungen der hier ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe in Art und Umfang nicht jene der ansonsten allgemein zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 überschreiten dürfen, sondern sich vielmehr im Bereich der hier weiterhin allgemein zulässigen Nutzungen bewegen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen im Gebiet nur zugelassen werden können, soweit sie ein maximal ähnliches Beeinträchtigungspotenzial wie die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen aufweisen.
- 196 Hier denkbare, auch selbständig bestehende Betriebe wären bspw. wenig frequentierte Dienstleister, Fernabsatz-Betriebe, Lager mit geringem Warenumsatz oder – ganz grundsätzlich – allgemein kleinteilige mittelständische Unternehmungen, die nicht zwingend auf zentrale Strukturen oder eine Leistungserbringung vor Ort angewiesen sind. Ausdrücklich nicht erfasst werden Betriebe, von denen die Gefahr ausgeht, dass sie in der gebietsbezogenen Betrachtung bereits als Einzelvorhaben das Verhältnis zuungunsten der Wohnnutzung verschieben können.
- 197 Da unter Berücksichtigung des Regel-Ausnahme-Verhältnisses die Gesamtzahl derartiger Gewerbebetriebe eine bestimmte Sättigung erreichen wird (in dem kleinen Plangebiet wäre bereits mit einer sehr geringen Anzahl derartiger Anlagen die Schwelle zur Ausnahme überschritten), ist auch nicht mit einer Kumulation von Beeinträchtigungen, die dann die Schwelle der Hinnehmbarkeit überschreiten, zu rechnen.
- 198 Eine Ausnahme muss generell nach Funktion und Umfang dem Gebietscharakter untergeordnet sein. Im B-Plan muss deshalb keine konkrete Festsetzung diesbezüglich erfolgen. Entscheidend bei der Beurteilung von Ausnahmen ist immer die Gebietsverträglichkeit – das Wohnen und die Wohnruhe müssen in diesem Fall ausschlaggebend sein. Darüber hinaus kann auf Grundlage des § 15 Abs. 1 BauNVO die Genehmigung eines Vorhabens unabhängig der Festsetzungen im B-Plan versagt werden, wenn abzusehen ist, dass die ebd. aufgeführten Auswirkungen zu befürchten sind. Einer schadhafte Entwicklung kann somit auch noch nach Inkrafttreten des B-Plans entgegengewirkt werden.
- 199 Gründe für den Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften liegen in den Störungen, die davon – insbesondere in den Abendstunden – ausgehen können. Sie rufen darüber hinaus trotz der Orientierung auf ihr Umfeld zusätzlichen Verkehr hervor. *der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- 200 Von dem Begriff Beherbergungsbetrieb erfasst sind alle Betriebe, gleich welcher Größe, die einem ständig wechselnden Kundenkreis gegen Entgelt Übernachtungsmöglichkeiten überlassen. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 201 Auch Ferienwohnungen können unter bestimmten Umständen einen Beherbergungsbetrieb darstellen.
- 202 Besondere Qualitäten des Plangebietes, die solch eine Nutzung besonders begünstigen und eine Abweichung von den eingangs getroffenen Überlegungen rechtfertigen würden, können nicht erkannt werden. Beherbergungsbetriebe sind demnach nicht zulässig.
- 203 Anlagen für Verwaltungen, die meist einen nicht unerheblichen Verkehr verursachen, sind im Plangebiet keine geeignete Nutzung. Sie wären an zentraleren, besser erreichbaren Flächen im Gemeindegebiet besser aufgehoben. *Anlagen für Verwaltungen*
- 204 Gartenbaubetriebe besitzen i. d. R. eine hohe Flächenbeanspruchung. *Gartenbaubetriebe*
- 205 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.
- 206 Gegen die Zulässigkeit von Tankstellen spricht insbesondere die schwierige Erreichbarkeit abseits größerer Verbindungstraßen und die Lage inmitten einer von Wohnen und Landwirtschaft dominierten Nutzung. *Tankstellen*
- 207 PKW-Ladeinfrastruktur, die dem Privatgebrauch dient, ist den Nebenanlagen zuzuordnen und dementsprechend zulässig.



## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

- 208 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 209 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 210 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 211 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen darf aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenze*

### 5.3.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 212 Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Baugrundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück zur jeweiligen Baugrundstücksfläche an.
- 213 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.
- 214 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.
- 215 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist nicht zielführend, da bei einer nicht auszuschließenden Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke u. U. nicht mehr möglich wäre.
- 216 Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Bebauungsdichte angemessen zu reduzieren und damit Boden, Natur und Landschaft möglichst zu schonen. Gleichzeitig entstehen kurze Wege und der Erschließungsaufwand wird reduziert.
- 217 **Die GRZ wird für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt.** *Festsetzung GRZ*  
Die verfügbare Grundstücksfläche kann angemessen ausgenutzt werden, ohne ein unmaßstäbliche Dichte zuzulassen. Auf die Lage am Ortsrand wird somit adäquat reagiert.  
Zur vergleichenden Einordnung: Eine vollständige Überbauung der festgesetzten Baufenster (s. 5.4) wäre äquivalent zu einer GRZ von 0,55.
- 218 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken ...)
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.
- 219 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.
- 220 Die im § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete sollen im vorliegenden Fall nicht vollständig ausgenutzt werden.
- 221 Das ist vorrangig im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich, dient darüber hinaus aber auch dem Schutz des Bodens, der Grundwasserneubildung sowie der Natur allgemein.

## 5.3.2 Höhenfestsetzungen

- 222 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
- 223 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 (Z)“ gesteuert werden.
- 224 Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.
- 225 Im vorliegenden Fall soll die Höhe der geplanten Bebauung nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen. *Festsetzung Höhe baulicher Anlagen*
- Die Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA beträgt daher maximal 2 Vollgeschosse (II).**
- 226 Diese Festsetzung steht dem Erreichen des Planziels nicht entgegen. Eine dem Wohnen dienende Bebauung kann problemlos errichtet werden.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 227 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 228 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.
- 229 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.
- 230 Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.
- 231 Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

### 5.4.1 Baugrenze

- 232 Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (zeichnerisch) definiert. Diese sind mit unterschiedlichen Abständen von der Baugebietsgrenze festgesetzt.
- 233 Sie bemessen sich anhand folgender grundsätzlicher Maßgaben:
- Abstand von 3 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie
  - Tiefe von 30 m
- Dies ist aus der Zielvorstellung einer straßenbegleitenden Bebauung entwickelt und gibt dem künftigen Straßenraum eine der Lage angemessene Weite.
- 234 Ausnahmen von den Grundsatzüberlegungen resultieren aus der Sicherung bestehender Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zzgl. dem zugehörigen Schutzstreifen.
- 235 Innerhalb des so entstehenden Baufensters kann die Stellung der Gebäude relativ frei gewählt werden. Es verbleibt ein angemessener Spielraum
- 236 Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung vermasset, um den Vollzug des B-Planes zu sichern. Sie sind nach der bestmöglichen praktischen Handhabbarkeit gewählt, sodass eine Umsetzung in der Praxis auch mit einfachen Mitteln zweifelsfrei erfolgen kann.
- 237 Die vorgegebenen Maße orientieren sich am Geltungsbereich.



- 238 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, gem. § 12 Abs. 1 BauNVO auch Stellplätze und Garagen).

## 5.4.2 Bauweise

- 239 Die Bauweise kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Solche Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.
- 240 Ohne Festsetzungen zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.
- 241 Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern.
- 242 Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.
- 243 **Entsprechend wird eine offene Bauweise (o) gefordert.**
- 244 Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.
- 245 Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

*Offene Bauweise*

## 5.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 5.5.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- 246 Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen.
- 247 **In den Wohngebäuden des allgemeinen Wohngebiets sind jeweils maximal nur 2 Wohnungen (2 Wo) zulässig.**
- 248 Konkret kann mit dieser Festsetzung unter Hinzunahme der Festsetzungen zur Bauweise das Ziel der Planung – eine der näheren Umgebung entsprechend dimensionierte Wohnbebauung zu realisieren – gesichert werden. Wohndichte und Kubatur der Gebäude sind daher i. d. R. schon rein aus ökonomischen Überlegungen begrenzt.

*Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

## 6 Sonstige Planinhalte

- 249 Trotz der Aufnahme von Regelungen weiterer Gesetze entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

### 6.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 250 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.



- 251 Diejenigen im Plangebiet vorhandenen, bereits anhand der „Biotopkartierung Brandenburg“ eindeutig als geschützt einzuordnenden Biotope (s. Kap. 3.2) sind auf Grundlage der Biotopkartierung im Umweltfachbeitrag in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Näheres dazu ist in Kapitel 7.5 beschrieben. *gesetzlich geschützte Biotope*
- 252 Folgende Denkmale sind innerhalb des Plangebietes, förmlich nach Landesrecht unter Schutz gestellt: *Baudenkmäler  
Denkmalbereiche  
Ensembles  
Bodendenkmale*
- 120692: Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit
- Die Grenze des Bodendenkmals ist in die Planzeichnung übernommen worden.

## 6.2 Vermerke / Hinweise

- 253 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.

### 6.2.1 Vermerke

- 254 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*
- 255 **1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 03. Juli 2020 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.**
- 256 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

### 6.2.2 Hinweise

- 257 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.
- 258 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*
- 259 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 260 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- 261 **1. Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten – wie z. B. Brutvögel, Reptilien Amphibien – nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis  
Artenschutz*
- 262 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises Spree-Neiße geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen:
- 2. Bei der Planung und Realisierung von Vorhaben ist die zum jeweiligen Zeitpunkt gültige Satzung bzw. Verordnung zum Zwecke des Gehölzschutzes zu beachten.**
- 263 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht  
Niederschlagswasser*
- 3. 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.**



- 264 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, dass im Zuge der Bauarbeiten Funde auftreten. *Bodendenkmal*
- 265 Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden. Aus diesem Grunde hat der Abtrag der oberen Bodenschichten unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung zu erfolgen. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn zu bergen. *Denkmalrechtliche Erlaubnis Beteiligung Landesmuseum*
- 266 Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals gilt daher folgender Hinweis:
4. **Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.**  
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich.  
Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

## 7 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 267 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

### 7.1 Entwicklung aus dem FNP

- 268 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 269 Die Abgrenzungen und die Inhalte der Darstellungen der Flächennutzungen im FNP decken sich grundsätzlich mit den entsprechenden Festsetzungen des B-Planes.  
Die nördlich an die Wohnbauflächen anschließende Grünfläche wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht direkt übernommen, sondern dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen. Dies wirkt sich positiv auf die Ermittlung der zulässigen Grundfläche aus, was einer angemessenen Nutzung der künftigen ‚Innenbereichsflächen‘ zuträglich ist. Für die betroffenen Flächen führt die Begründung zum FNP auf S. 148 aus:  
*Bei Grünflächen ohne Planzeichen handelt es sich vorwiegend um [...] Grünbereiche von tiefen Grundstücken, die gärtnerisch und zum Teil in Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt werden [...]*  
Eine Gartennutzung auf der rückwärtigen Grundstücksfläche ist mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert, denn die im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche entspricht der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.
- 270 Die Funktion der dargestellten Grünzäsur besteht den zugehörigen Planunterlagen zufolge im Verhindern des Zusammenwachsens von bestehender und geplanter Bebauung. Dies wurde aus dem Landschaftsplan abgeleitet, ist dort aber nur grob verortet (s. Kap. 2.4 dieser Begründung).  
Dies soll der Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild dienen. Aus heutiger Sicht ist aber nicht erkennbar, inwieweit die künftig zulässigen Nutzungen sich negativer auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken als die eingangs beschriebenen Vorbelastungen des Schutzgutes.

271 Bei einer 1:1 Umsetzung des FNP würde das Flurstück 337 komplett aus der Wohnnutzung herausgenommen werden. Die laut Landschaftsplan angedachte Nutzung als extensives Grünland mit Obstgehölzen entspricht zwar der jetzigen – doch ist nicht garantiert, dass diese Nutzung auch Bestand hat, da es sich um Privatgrund handelt.

Eine – zunächst rein hypothetische – Festsetzung als entsprechende Grün- oder Maßnahmenfläche würde zum dauerhaften Erreichen des Ziels Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen voraussetzen. Diese müssten dauerhafter Natur sein, wobei fraglich ist, wer letztendlich dafür Sorge trägt.

Es besteht seitens der Gemeinde auch kein vordergründiges Interesse, an dieser Stelle eine öffentliche Grünfläche mit den entsprechenden Folgeverpflichtungen zu etablieren.

272 Der B-Plan wird seiner Aufgabe gerecht, die vorbereitende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der lokalen Anforderungen zu konkretisieren. Er ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schenkendöbern entwickelt.

## 7.2 Verfahrenswahl

273 Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als Plan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Neuaufstellung beschleunigtes Verfahren*

Die Maßgaben des § 13a BauGB gelten – bestimmte Voraussetzungen erfüllend – entsprechend.

274 Die Voraussetzungen sind erfüllt.

- Die zulässige Grundfläche wird unter 10.000 m<sup>2</sup> liegen.
- Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird begründet.
- Ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.2019 gefasst.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

275 Der Schwellwert von 10.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche kann bereits aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht erreicht werden. *Nachweis*

276 Die zulässige Grundfläche ist auch für den Fall, dass mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht überschritten.

277 Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.12.2019 gefasst und liegt damit im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

278 Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen wären.

279 Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

280 Eine formelle Umweltprüfung wird bei diesem Verfahren nicht durchgeführt. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen. Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen. Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

## 7.3 Landesplanung

281 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.

282 Ein Widerspruch zu den eingangs erwähnten relevanten Zielen der Raumplanung ist von Seiten der für die Landesplanung zuständigen Behörde nicht zu erkennen. *Ziele*

283 Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

284 Da die genaue Planung noch nicht zur Beurteilung vorlag, konnte vonseiten der Landesplanungs-Behörde noch keine hinreichend genaue Einschätzung zur Thematik der Innenentwicklung abgegeben werden. *Eigenentwicklungsoption*

285 Den eingangs erwähnten Grundsätzen der Landesplanung wird entsprochen. *Grundsätze*

Die an vorhandener Infrastruktur, als logischer Lückenschluss zwischen bereits bebauten Flächen vorgesehene Erweiterung trägt zu einer Stabilisierung des ländlichen Raumes bei und lehnt sich an die typische Siedlungsstruktur in der Umgebung an.

## 7.4 Alternativprüfung

286 Aus der Darstellung der FNP kann nur geschlussfolgert werden, dass die Abwägung über verschiedene Optionen der Wohnbauflächen-Entwicklung im Gemeindegebiet bereits erfolgt ist und die Entwicklung einer gemeindlichen Konzeption folgt. Über mögliche Standortalternativen und muss demnach nicht erneut abgewogen werden. *Standortalternativen*

## 7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

287 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

288 Eine solche Ausnahme liegt in diesem Fall, wie im Kapitel eingangs dargelegt, vor. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

289 Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung geht der Gesetzgeber davon aus, dass die Eingriffe vor der Planaufstellung bereits zulässig waren. Eine formelle Umweltprüfung wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung deshalb nicht gefordert.

Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen. Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen.

### 7.5.1 Auswirkungen bei Durchführung

290 Die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird auf die Schutzgüter konzentriert, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

291 Zusätzlich sind die Auswirkungen an durch die Abwägung nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbare gesetzliche Vorgaben zu prüfen.

#### 7.5.1.1 Bindende Vorgaben

##### 7.5.1.1.1 Artenschutz

292 Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere spielt der besondere Artenschutz eine herausragende Rolle. Die Lebensraumfunktionen für besonders geschützte Tierarten können durch die Realisierung von Bauprojekten erheblich betroffen sein. *Besonderer Artenschutz*



- 293 Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Bauleitplanung grundsätzlich nicht hervorgerufen. Solche können erst mit der Realisierung von Vorhaben entstehen. Dennoch sind die entsprechenden Fragestellungen im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Es ist mit der für die jeweiligen Planphase angemessenen Tiefe zu prüfen, ob die Umsetzung der Planungen an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss oder ob die Konflikte überwindbar sind.
- 294 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 295 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 296 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 297 Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt.
- 298 Im vorliegenden Fall sind relevante Beeinträchtigungen insbesondere für Vögel zu erwarten. *Betroffene Arten*
- 299 Hieraus wird ersichtlich, dass innerhalb des Geltungsbereiches die drei als wertgebenden eingestufteten Arten Gartenrotschwanz und Star von der Umsetzung der Planung durch den Verlust ihres Lebensraumes direkt betroffen wären (innerhalb der für eine Überbauung zulässigen Fläche).  
Die Anzahl der angetroffenen Individuen ist sehr beschränkt. Auf den Erhaltungszustand der Art hätte ein Lebensraumverlust keinen Einfluss, zumal im Nahbereich ausreichend potenzielle Ausweichhabitate vorhanden sind.
- 300 Die Notwendigkeit konkreter Artenschutzmaßnahmen wird zum gegebenen Zeitpunkt vorhabenbezogen überprüft. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgt aber zunächst eine Vorprüfung mit der Fragestellung, ob gegebenenfalls bestehende artenschutzrechtliche Konflikte überwunden werden können. *Maßnahmen Artenschutz*
- 301 Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass nicht zwingend mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen europäischer Vogelarten sowie streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zu rechnen ist. Es sind grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen möglich.
- 302 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.
- 303 Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.
- 304 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.
- 305 Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen. Der Plangeber darf also davon ausgehen, dass der B-Plan aus Sicht des besonderen Artenschutzes umsetzbar ist.

### **7.5.1.1.2 Sonstige bindende Umweltbelange**

- 306 Die nachrichtlich übernommenen geschützten Biotop (Bestandsaufnahme Nrn. 9 und 12) liegen zum größten Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. im künftigen öffentlichen Verkehrsraum. Die Erhaltungserwartung kann unter der Voraussetzung, dass die Bereiche bei Baumaßnahmen berücksichtigt werden, entsprechend positiv bewertet werden. *Schutzobjekte*



- 307 Die eine Wertigkeit prägenden Elemente des Biotops Nr. 4 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze dieses Biotop-Teils unterliegen der entsprechenden Schutzverordnung.  
 Biotop Nr. 19 ist geprägt durch alte Obstbäume. Auch hier findet eine gärtnerische Nutzung statt, wenngleich erkennbar ist, dass dies nicht in einem intensiven Maße erfolgt. Die Fläche beträgt etwa 1.200 m<sup>2</sup>. Die Einordnung der Schutzwürdigkeit ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht genau einzuschätzen.  
 Die weitere Entwicklung dieser beiden Biotope ist nicht absehbar. Einem Erhalt der prägenden Gehölze stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen. Allein bei dem Birnbaum auf dem Flurstück 337 (15 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie, Biotop Nr. 19) ist eine Erhaltungsperspektive unwahrscheinlich.  
 Eine (Weiter-)bewirtschaftung ist vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung zwar nicht auszuschließen; gleichwohl ist es ebenfalls denkbar, dass ein langfristiger Erhalt nicht stattfinden wird.
- 308 Bei Nr. 10 handelt es sich um teils sehr junge Bäume (kein Hochstamm), die, mit Obststräuchern untersetzt, dem Zwecke des Obstanbaus dienen. Hier findet eine verhältnismäßig intensive Nutzung (ökonomisch optimierte Pflanzung in dichten Reihen) statt.  
 Dieser Biotop steht in Konflikt mit den Festsetzungen des B-Plans. Anhand der Ausprägung kann jedoch nicht auf eine Schutzwürdigkeit geschlossen werden.
- 309 Bäume oder Gehölze, die dem Gehölzschutz unterliegen, sind in der Bestandsaufnahme der Umweltbedingungen dargestellt worden. Es handelt sich ausschließlich um Solitärgehölze. Sie befinden sich größtenteils innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die maximale Ausnutzung der Baufenster ist mit Rücksicht auf die Gehölze somit nicht möglich.  
 Dennoch muss berücksichtigt werden, dass ein B-Plan i. d. R. auf eine unbegrenzte Gültigkeit ausgelegt ist und Ausnahmen von der Gehölzschutzverordnung unter bestimmten Gegebenheiten möglich sind.
- 310 Eine Betroffenheit von Regelungsgehalten, die weiteren Fachgesetzen unterliegen, ist nicht erkennbar.
- 311 Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht betroffen.

*Gehölzschutz*

*Fachgesetze*

*Umweltpläne*

## 7.5.2 Schutzgüter der Eingriffsregelung

- 312 Bei Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im Geltungsbereich sind zusätzliche Versiegelungen zu erwarten, die zu einer Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden, insbesondere im Hinblick auf die Grundwasserneubildung führen können.  
 Die Planung ist nicht auf einer Fläche mit besonders wertvollen Böden ausgewiesen. Betroffen sind Böden mit eher geringer Bedeutung.
- 313 Die Fläche wird der jetzigen Nutzung zum Teil entzogen. Dies beinhaltet sowohl die Nutzungsart als auch die Nutzbarkeit i. S. v. Lebensraum für Tiere.
- 314 Mit der Planung ist die Überprägung der bestehenden Biotopstrukturen – sofern es die zusätzlich B-Plan zu berücksichtigenden gesetzlichen Regelungen erlauben – zulässig. Auf der nicht für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche besteht aber auch grundsätzlich die Möglichkeit, dass sich entsprechende Strukturen halten bzw. etablieren.
- 315 Neben den Arten, die bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung behandelt wurden, werden andere allgemein durch die zulässige Nutzung nicht beeinträchtigt.  
 Die hier weidenden Pferde können an anderer Stelle versorgt werden.  
 Die Durchgängigkeit für Wildtiere geht verloren. Es ist aufgrund der Lage und Vorprägungen davon auszugehen, dass diesbezüglich kein wichtiger Lebensraum betroffen ist.
- 316 Es sind auf Grund der Kleinflächigkeit der konkreten Veränderungen bei der Planumsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vielfalt an Lebensräumen und Arten zu erwarten.  
 Unter Berücksichtigung der im Umweltfachbeitrag mit betrachteten Flächen gleicher Ausprägung und Hinweisen zu Naturschutzmaßnahmen ist die Möglichkeit durchaus gegeben, dass sich die vorhandene Biotopvielfalt verfestigt bzw. sogar geringfügig erhöht.

*Boden*

*Fläche*

*Tiere und Pflanzen  
biologische Vielfalt*

*Tiere*



- 317 Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. *Wasser*  
Das Grundwasser ist nicht betroffen. Die durch eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen sind relativ klein(-teilig). Die Versickerung von Niederschlagswasser kann weiterhin gewährleistet werden.
- 318 Trotz der Inanspruchnahme von heterogen ausgeprägten Freiflächen wirkt sich das Vorhaben auf das Landschaftsbild nur unwesentlich aus. Die zulässige Bebauung ist ebenso als Teil der Landschaft anzusehen. Hier wird das bestehende Bild berücksichtigt und fortgeführt. *Landschaft*  
Es kommt zu einer Verschiebung der Anteile von Merkmalen, die für Beurteilung des Landschaftsbildes ausschlaggebend sind. Der bereits prägende Dorfcharakter wird mehr Gewicht erhalten, wohingegen eine kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung deutlich minimiert wird. Diese Verschiebung muss nicht zwangsläufig eine negative Auswirkung auf das Schutzgut bedeuten.
- 319 Von nachhaltigen Verschlechterungen des Lokalklimas ist nicht auszugehen. Schadstoffe werden durch die Wohnnutzung i. d. R. nicht erzeugt. *Klima / Luft*
- 320 Eine zusätzliche Wohnnutzung geht i. d. R. auch mit zusätzlichen Emissionen einher. Neben den der Nutzung inwohnenden sind hier vor allem Verkehrsemissionen zu erwarten. Die nominell geringe, zusätzlich mögliche Anzahl an Wohneinheiten und die Begrenzung der weiteren nicht-wohnlichen Nutzungen lässt aber keine wesentlichen Änderungen im Verkehrsaufkommen erwarten. *Mensch*  
Die zulässigen gewerblichen Emissionen sind durch die Festsetzungen des Planes zur Art der baulichen Nutzung bereits begrenzt.
- 321 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bewegt sich in einem dem Umfeld angemessenen Bereich. Ein negativer Einfluss auf die Erholungsfunktion im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten.
- 322 Im nördlichen Bereich ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Erdarbeiten können für den Aufschluss bislang unbekannter Funde sorgen oder diese auch zerstören. Auf diesen Umstand sowie die gesetzlichen Bestimmungen und Folgen muss daher besonders geachtet werden. *Kultur- und Sachgüter*  
Eine Auswirkung auf Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung ist aufgrund der ortstypischen Nutzung nicht abzusehen. Die Baudenkmale können ihre Wirkung deshalb auch weiterhin entfalten.
- 323 Erhebliche Veränderungen vorhandener Wechselbeziehungen der zuvor genannten Schutzgüter sind im Geltungsbereich nicht zu erkennen. *Wechselwirkungen*
- 324 Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden – auch ohne eventuelle Gegenmaßnahmen – von nicht erheblicher Tragweite sein. Dies liegt insbesondere in der Vorprägung des Gebietes begründet, welches faktisch bereits dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.
- 325 Nicht überwindbare Konflikte mit bindenden umweltrechtlichen Vorgaben, die nicht ohne Zustimmung der zuständigen Behörden überwindbar sind, sind nicht erkennbar. *Fazit*
- 326 Die Planung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
- Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt,
  - Wasser,
  - Landschaft,
  - Klima / Luft,
  - Mensch,
  - Kultur- und Sachgüter.



- 327 Von den im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgütern werden nur die nachfolgenden erheblich beeinträchtigt
- 328 – Boden / Fläche,  
– Lebensraum.
- 329 Grundsätzlich lassen sich durch entsprechende Maßnahmen die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Rahmen der nachfolgenden Realisierungsphase reduzieren.
- 330 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde keine Nutzungsänderung erfolgen. *Auswirkungen bei Verzicht*
- Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde soweit erhalten bleiben, wie die dort stattfindenden Nutzungen aufrechterhalten würden. Die beschriebenen Beeinträchtigungen und die damit einhergehenden Folgen würden nicht entstehen.
- Eine Extensivierung bis hin zur ‚Verwilderung‘ insbesondere der nördlichen Flächen wäre langfristig wahrscheinlich. Der südliche Plangebietsteil könnte alternativ der landwirtschaftlichen Nutzfläche zugeschlagen werden.
- 331 Eine konsequente Nutzung konzeptionell festgelegter Entwicklungsflächen wäre nicht möglich. Der Siedlungsdruck würde sich im günstigsten Fall auf andere Flächen im Ortsteil verlagern, die u. U. nicht in eine bestehende gemeindliche Konzeption eingebunden sind und erhöhte Eingriffe in den Naturhaushalt zur Folge hätten.
- Im ungünstigsten Falle könnten die eingangs beschriebenen Ziele überhaupt nicht im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

### 7.5.3 Maßnahmen

- 332 Maßnahmen die bindende Umweltbelange, wie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete, sonstige Schutzobjekte o. dgl. betreffen, sind oben bereits abgehandelt worden.
- 333 Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich dargestellt, die die sonstigen Umweltschutzgüter betreffen.
- 334 Machbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, sofern die Planungsziele weiterhin umsetzbar sind, für alle Schutzgüter zu prüfen.
- 335 Ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Dies ist gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall gegeben.
- 336 Damit sind bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf möglichst geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter – insbesondere die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen – beachtet.
- 337 Die im Nachhinein beschriebenen Minderungsmaßnahmen als Resultat der Grundsatzentscheidungen sind daher im Umgang mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen als angemessen zu betrachten
- 338 Bereits durch planerische Entscheidungen sind Minderungsmaßnahmen erfolgt. Die nachfolgende Aufzählung dient lediglich als zusammenfassender Überblick. Eine genauere Erläuterung ist bei den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen bereits geschehen.
- 339 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens und der Flächennutzung sind folgende Maßnahmen vorgesehen: *Boden / Fläche*
- Nutzungsänderung ausschließlich auf den im FNP dargestellten Teil,
  - Begrenzung der zulässigen Grundfläche:  
Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung. Solche kommen auch anderen Schutzgütern zugute.
- 340 Unvermeidbare Versiegelungen sind durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge zu minimieren.



- 341 – Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den straßenzugewandten Bereich:  
Wertbestimmende Biotope, Gehölze und sonstige naturnahe Pflanzungen können – insbesondere auf der rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche – als wertvoller Lebensraum erhalten bleiben, was auch den an Siedlungsflächen angepasste Tierarten und insgesamt gesehen der Vielfalt zugutekommt. *Lebensraum*
- 342 – Festsetzung einer abweichenden Bauweise *Landschaft*
- 343 – Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf solche mit wenig Zielverkehr. *Mensch*
- 344 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind im Rahmen der Planumsetzung mit großer Sicherheit Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung nicht erforderlich. *Sonstige Umweltbelange*

## 7.6 Sonstige Belange

- 345 Auf die Belange
- von Familien, älteren und behinderten Menschen,
  - soziale und kulturelle Bedürfnisse,
  - Bildung, Sport,
  - Baukultur / Denkmalschutz,
  - Post- und Fernmeldewesen,
  - Erhalt zentraler Versorgungsbereiche,
  - verbrauchernahe Versorgung,

hat das Vorhaben keinen Einfluss, da diese nicht direkt betroffen sind bzw. Auswirkungen nicht erkennbar sind.

### Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 346 Der Plan zielt zuvorderst auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse und die der Bevölkerung ab. Freizeitliche und Erholungsbedürfnisse wurden durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung konkret berücksichtigt.

### Stadtplanerische Auswirkungen

- 347 Die Planung zielt auf eine Entwicklung vorhandener Ortsteile ab und kann zur Stabilisierung des ländlichen Raumes beitragen.
- 348 Mit Vollzug der zulässigen Nutzungen entstünden auf den benachbarten, nicht überplanten Flächen faktische Baulücken. Da diese aber nicht von der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfasst sind, ist eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht möglich, da mit einer Klarstellungssatzung der Innenbereich – und demnach folgerichtig auch Außenbereich – festgestellt wird.

Sollten diese Flächen künftig einer Nutzung zugeführt werden sollen, so muss ein erneutes B-Plan-Verfahren durchgeführt oder die Satzung geändert werden.

- 349 Das Ortsbild wird durch die Planung nicht berührt. Die getroffenen Festsetzungen sollen eine adäquate Weiterentwicklung auch im gestalterischen Sinne begünstigen.  
Zur Auswirkung auf das Landschaftsbild wurde im Kapitel zu den Umweltauswirkungen hinreichend eingegangen.

### Ökonomische Auswirkungen

- 350 Die Festsetzungen des B-Planes stehen dem Erhalt und der Förderung mittelständischer Strukturen nicht entgegen; vielmehr werden sie durch die getroffenen Festsetzungen explizit berücksichtigt.
- 351 Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft können im Verlust bewirtschafteter Fläche beziffert werden. Diese fällt jedoch nicht sonderlich hoch aus. Vielmehr ist zum derzeitigen Stand davon auszugehen, dass die vorhandene Nutzung dem Eigenbedarf dient und auch nach Vollzug des Planes in geringerem Maße fortgeführt werden kann.

- 352 Die Planung lässt gewerbliche Nutzungen explizit zu. Eine mögliche Erwirtschaftung des Lebensunterhaltes kann auch innerhalb des Plangebietes stattfinden. Die Belange Arbeitsplätze, Einkommen, Wohlstand finden demnach im Rahmen der Möglichkeiten ausreichend Berücksichtigung.
- 353 Die Eigentumsbildung ist Ziel der Planung. Zwar kann die letztendliche Eigentumskonstellation der zulässigen Bebauung nicht vorhergesehen und gesteuert werden, aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der getroffenen Festsetzungen ist jedoch eine Eigentumsbildung i. S. d. Gesetzes zu erwarten.
- 354 Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.
- Zwar setzt der B-Plan öffentliche Verkehrsflächen auf insgesamt 490 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche fest; diese ist jedoch für den Vollzug des Planes und für die künftig evtl. notwendige Herstellung eines entsprechend leistungsfähigen Straßenraumes auch im Sinne der direkten Anrainer notwendig.
- Da dies in Übereinkunft mit den betroffenen Eigentümern erfolgt und keine Enteignungen notwendig werden, sind hier auch keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.
- 355 Finanzielle Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde sind nicht zu erwarten, wenn sie rechtzeitig mit den Vorhabenträger die Kostenübernahme vertraglich regelt. Das trifft sinngemäß auch auf die Durchführung zu. Es ist rechtzeitig zu prüfen, ob der Abschluss von Kostenübernahmeverträgen für die Realisierung notwendig wird.

## 7.7 Auswirkungen auf Private

- 356 Die Bauherren werden durch die im Plan getroffenen Festsetzungen nur in geringem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung des Ortsbildes und den Umgang mit den naturräumlichen Zielstellungen notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird nicht eingeschränkt.
- 357 Mieter und Pächter sind von der Planung nicht betroffen.
- 358 Relevante Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht zu erwarten. Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt die südliche Bebauung im Rahmen des für den Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke erträglichen Maße.

## 7.8 Weitere Auswirkungen

- 359 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Bevölkerung sind im B-Plan beachtet.
- 360 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.
- 361 Die Interessen der Verteidigung sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.
- 362 Bestehende Planungen wurden beachtet. Dort getroffene Festsetzungen wurden z. T. im Plan berücksichtigt und antizipiert.
- 363 Auf laufende Verträge, Genehmigungsverfahren, mit Ausnahme des Teil-Flächennutzungsplanes und des Änderungsplanfeststellungsverfahrens, auf laufende Durchführungsarbeiten o. ä. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

## 8 Anhang

### Sonstige Hinweise für die Durchführung

- 364 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen nach Landesrecht (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind. *Kommunale Satzungen  
Verordnung nach  
Landesrecht*
- Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.
- 365 Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt zum Standort folgender Hinweis vor. *Kampfmittel*
- Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.
- 366 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
- 367 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht  
Niederschlagswasser*
- 368 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.
- 369 Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. *Mutterbodenschutz*
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.
- 370 Auch im Bereich außerhalb des gekennzeichneten Bodendenkmales können entsprechende Funde nicht ausgeschlossen werden. Daher sind auch bei Arbeiten in diesem Bereich folgende Hinweise zu beachten:
- 371 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- 372 Im Plangebiet befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen, die aber – sofern in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt – im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufen. *Leitungsbestand*
- 373 Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.
- Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.
- 374 Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.
- 375 Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.
- Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.
- Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.



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

