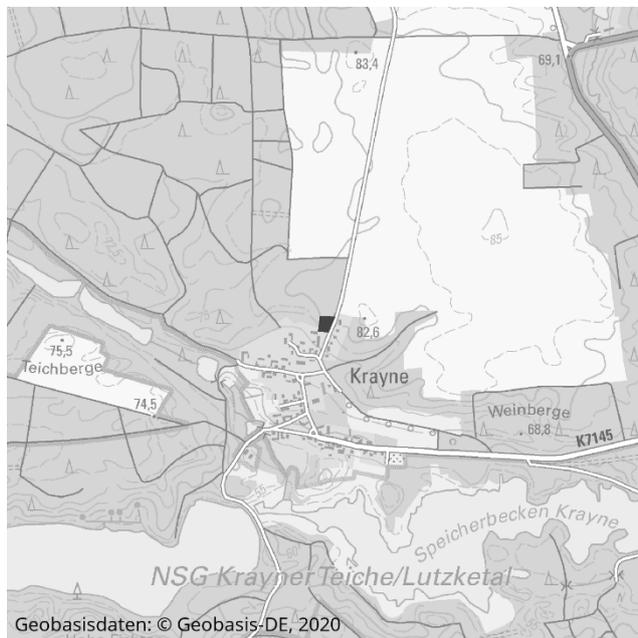


Gemeinde Schenkendöbern

Bebauungsplan Nr. 28

Krayne – Schloßstraße

Begründung



Entwurf September 2021

Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Schenkendöbern Gemeindeallee 45 03172 Schenkendöbern
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 28 Krayne – Schloßstraße
<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>	Krayne
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	20 (tlw.), 297 (tlw.)
<i>Größe Geltungsbereich</i>	0,29 ha



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
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
2 Planerische Grundlagen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.1.1 Ziele	7
2.1.2 Grundsätze	7
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	8
2.2.1 Umweltrecht	8
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
3 Städtebauliche Randbedingungen	13
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	13
3.2 Umweltbedingungen	13
3.3 Erschließung	15
3.4 Nutzung	16
3.5 Sonstige Randbedingungen	16
4 Planungskonzept	17
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	18
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	20
5.3.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	21
5.3.2 Höhenfestsetzungen	21
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	22
5.4.1 Baugrenze	22
5.4.2 Bauweise	23
5.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
6 Sonstige Planinhalte	25
6.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	25
6.2 Vermerke / Hinweise	25
6.2.1 Vermerke	25
6.2.2 Hinweise	25
7 Planrechtfertigung / Auswirkungen	26
7.1 Landesplanung	26
7.2 Verfahrenswahl	26
7.3 Entwicklung aus dem FNP	27
7.4 Alternativprüfung	27
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	28
7.5.1 Auswirkungen bei Durchführung	28
7.5.2 Schutzgüter der Eingriffsregelung	31
7.5.3 Maßnahmen	33
7.6 Sonstige Belange	33
7.7 Auswirkungen auf Private	34
7.8 Weitere Auswirkungen	35
8 Anhang	36



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 Norden des Ortsteils Krayne am Rande des Siedlungszusammenhangs.
- 4 Es ist bauplanungsrechtlich 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 Erstaufstellung eines B-Planes. *Erstaufstellung*
- 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 [bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange. Die Änderung von Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung betreffen, machen eine erneute Auslegung notwendig.](#)
- 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 10.03.2020 Die örtliche Aufnahme erfolgte am 10.03.2020. Der Lageplan wurde am 16.04.2020 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, © GeoBasis-DE / LGB) 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 Der Eigentümer eines bisher nicht bebauten Grundstücks möchte einen Teil davon einer Bebauung zuführen.
- 28 Er ist 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 Grundstück 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 ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
- 36 Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.
- 37 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt eine bauliche Nutzung auf eigenen Flächen und hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht, um das Vorhaben zeitnah realisieren zu können.
- 38 Überplant wird ein Teilbereich des Privatgrundstückes, das bislang dem Waldrecht unterliegt und die beabsichtigte Nutzung nicht zulässt.
- 39 Die Planung wird sicherstellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabensträgers 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*
- Grundlagen sind aktuell
- 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 Metropolitanraum (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 Ca. 300 m südlich befindet sich das FFH-Gebiet „Krayner Teiche / Lutzketal“.



- 70 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht*
- 71 Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern 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 Punkt 3.2.2 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 Im Geltungsbereich des B-Planes ist Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vorhanden. *Wald*
- 80 Zweck des Waldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt (insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung) als Lebens- und Bildungsraum, sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.
- 81 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.
- 82 Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- 83 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.



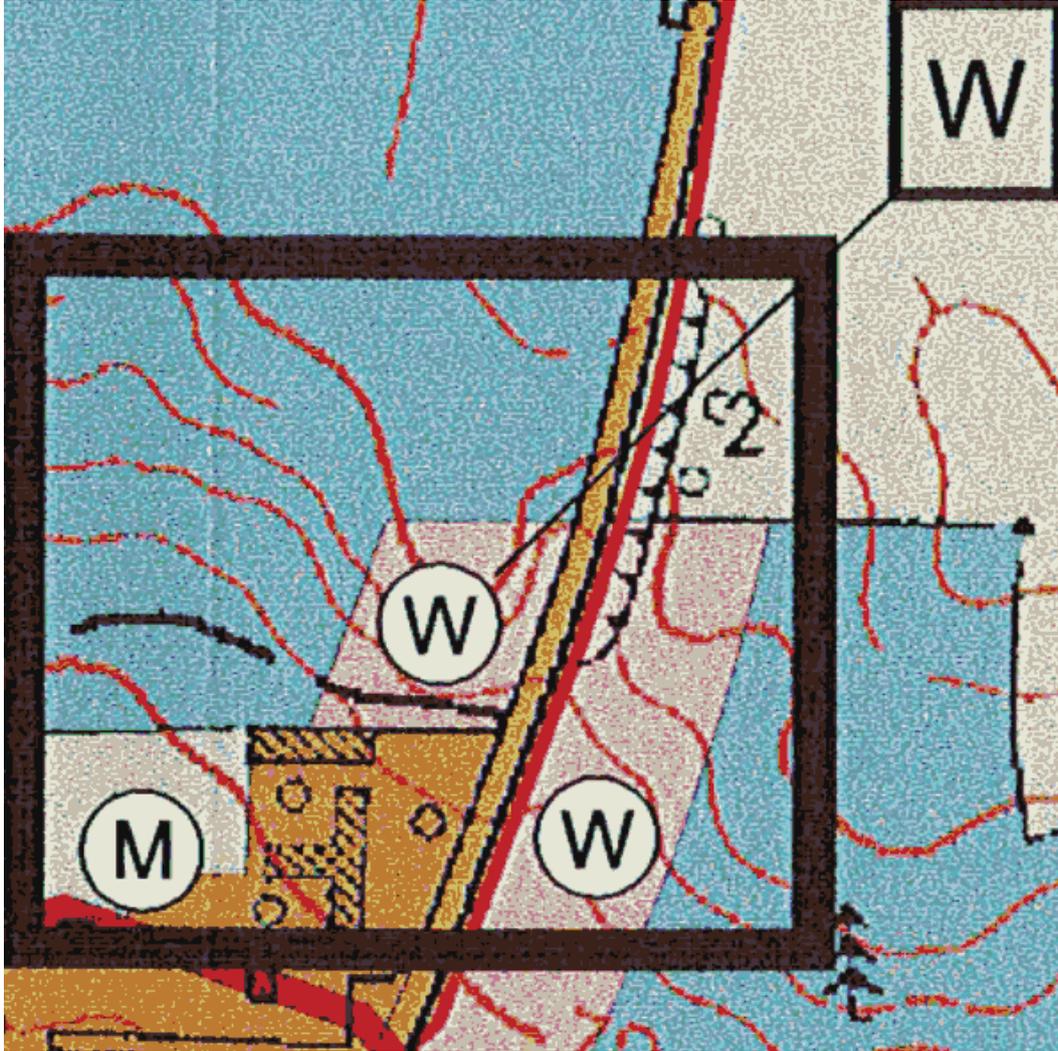
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

84 Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

85 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.

86



Ausschnitt aus
Flächennutzungsplan

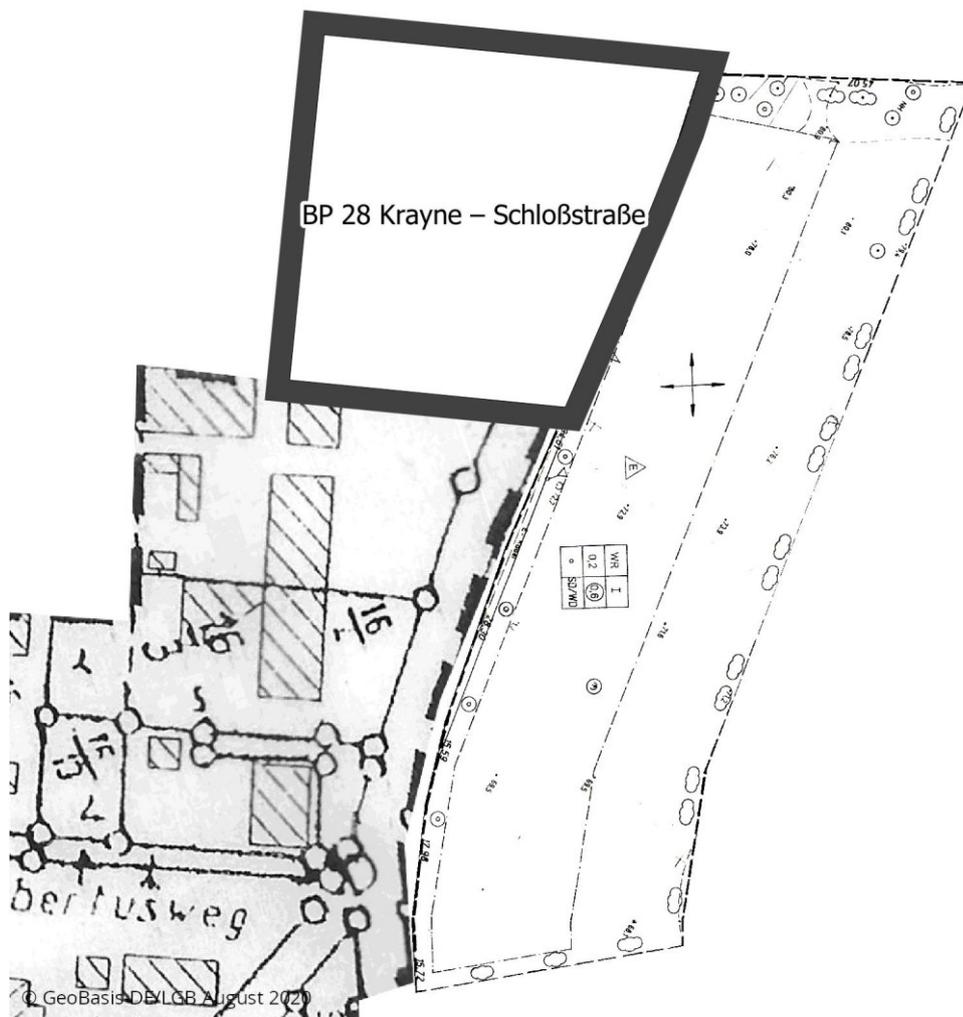
Mit der 1. Änderung, genehmigt am 21.02.2006 ist dort eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese befindet sich nördlich einer gemischten Baufläche an einer (über)örtlichen Hauptverkehrs- und Sammelstraße.

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

88 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen

- Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Groß Drewitzer Weg“ vom Januar 1997
- Klarstellungssatzung vom Dezember 2002

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*



Der benachbarte Vorhaben- und Erschließungsplan ist auf Grundlage des § 7 des Baugesetzbuch-Maßnahmegesetzes vom 28. April 1993 als Satzung beschlossen worden. Diese trifft folgende Festsetzungen:

- reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,2; GFZ 0,6
- Höhe baulicher Anlagen: I+DG (nach heutiger Lesart II Vollgeschosse), Traufhöhe 5 m ü. GOK
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen; es bildet sich ein Baufenster mit einer Tiefe von 20 m bei einer Vorgartenzone von 3 m
- offene Bebauung aus Einzelhäusern
- örtliche Bauvorschriften zu Fassadenmaterialien; Dachform und -neigung; Material und Farbe der Dacheindeckung; Firstrichtung; Material von Einfriedungen; Material von Versiegelungen
- Pflanzgebote auf den Grundstücken (1 Baum / 100 m² Grundstücksfläche); entlang der Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze

- 90 Die Klarstellungssatzung setzt den Innenbereich fest.
- 91 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
- 92 Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

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

- 94 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Erhalt der Kernflächen des Naturschutzes“ sowie „Erhalt großräumiger störungsarmer Landschaftsräume“. *Landschaftsprogramm*
- 95 Folgende schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele daraus sind im Rahmen der Planung relevant:
- 96 Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe: *Wasser*
- Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen.
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten:
- Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit
 - Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Flächennutzung am Grundwasserschutz
- 97 Schutz, Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigencharakters (bewaldet, stark reliefiertes Platten- u. Hügelland) *Landschaftsbild*
- 98 Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft (nicht bewaldet). *Erholung*
- 99 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*
- 100 Dieser verortet das Plangebiet im Bereich „Gubener Land mit Fließtälern“ und enthält folgende allgemeine Zielvorstellungen:
- Erhalt und Pflege von Ortsbild / Ortsstruktur und der Ausstattung mit Freiraumelementen
 - Sicherung der standortgerechten und nachhaltigen Waldbewirtschaftung
- Das übergeordnete, konkrete Ziel für diesen Teilbereich beinhaltet den Erhalt und die Entwicklung der Fließgewässer und der damit direkt verbundenen Biotope.
- 101 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen. *Landschaftsplan*
- 102 Dieser liegt i. d. F. Vorentwurf vom März 1997 vor.
- 103 Für einen Teil des Plangebietes sind ökologisch wertvolle Biotope bzw. Biotoptypen dargestellt.
- 104 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. *Sonstige Umweltpläne*
- 105 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 106 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 107 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.



3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

108



Standort

Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

- 109 Das Untersuchungsgebiet befindet am Südhang eines Plateaus und fällt dementsprechend mit einer Steigung von ca. 16 % stark nach Süden ab. Die Oberfläche ist dabei weitgehend eben. Lediglich im Nordosten des Plangebietes fällt das Gelände in Richtung Schloßstraße stark ab (21 %) und bildet z. T. trichterförmige Vertiefungen am Straßenrand. Die nominellen Geländehöhen bewegen sich dabei im Bereich zwischen 72 und 80,5 m ü. NHN.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

3.2 Umweltbedingungen

- 110 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.
- 111 Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung.
- 112 Das Plangebiet wird größtenteils als Wald genutzt. Lediglich im südlichen Teil befinden sich Ablagerungen und ein unbefestigter Weg, der in Richtung Westen führt. Die nähere Umgebung ist zu gleichen Teilen durch Wald (Norden, Westen) bzw. lockere Wohnbebauung (Osten, Süden) geprägt.
- 113 Das Gebiet wie auch die angrenzende Wohnbebauung werden direkt durch die im östlichen Teil verlaufende Straße erschlossen.

Nutzung / Erschließung

Erschließung



- 114 Im Plangebiet sind überwiegend Braunerden, z.T. podsolig und Podsol-Braunerden aus Sand zu erwarten. *Boden / Fläche*
- 115 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.
- 116 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.
- 117 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.
- 118 Die Änderungsbereiche sind praktisch unversiegelt. Eine aus der Nutzung resultierende Vorbelastung kann nicht erkannt werden.
- 119 Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.
- 120 Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb von Kiefernforstbeständen. Im Süden werden kleine Flächen extensiv genutzt. *Lebensraum / Pflanzen*
- 121 Die zu ändernden Bereiche besitzen aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen relativen Strukturarmut aus Sicht der Fauna nur für wenige Tiergruppen eine vergleichsweise hohe Bedeutung. Vögel und Fledermäuse gehören hier zu den vorrangig zu berücksichtigenden Tiergruppen. *Tiere / Vielfalt*
- 122 Von den insgesamt 26 unterschiedlichen Vogelarten, die im Untersuchungsraum angetroffen wurden, entfallen 12 auf den Bereich des B-Planes, 6 weitere sind den angrenzenden, gleichartigen Biotopstrukturen zuzurechnen. *Vögel*
- Darunter finden sich mit jeweils einem Brutpaar folgende Arten, die vom Gutachter als ‚wertgebend‘ eingestuft werden:
- 123
- | Artnamen | Artnamen (Latein) | RL
BB / D | streng
geschützt | Bemerkung |
|------------------|-------------------------|--------------|---------------------|--------------|
| Bluthänfling | Carduelis cannabina | V / 3 | | außerhalb |
| Gartenrotschwanz | Phoenicurus phoenicurus | V / V | | |
| Goldammer | Emberiza citrinella | -- / V | | außerhalb |
| Kuckuck | Cuculus canorus | -- / V | | außerhalb |
| Pirol | Oriolus oriolus | V / V | | |
| Trauerschnäpper | Ficedula hypoleuca | -- / 3 | | |
| Turmfalke | Falco tinnunculus | | X | Nahrungsgast |
- V: Vorwarnliste
R: extrem selten
3: gefährdet
2: stark gefährdet
1: vom Aussterben bedroht
0: erloschen / verschollen*
- 124 Fledermäuse waren im Plangebiet nachweisbar. Die Beobachtungen legen nahe, dass es sich um nahrungssuchende Individuen handelt. Sommerquartiere sind nicht nachgewiesen worden. *Fledermäuse*
- 125 Der Nachweis von Zauneidechse und Laubfrosch bzw. das potenzielle Vorhandensein der Ringelnatter ist im Untersuchungsraum erfolgt bzw. gegeben. Mangels geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass auch keine Migration aus den Fundorten im Siedlungsbereich erfolgt. *Reptilien, Amphibien*
- 126 Weitere angetroffene Arten sind für die Planung nicht relevant.
- 127 Der Planbereich ist allgemein durch eine moderate Vielfalt der Lebensräume und Arten gekennzeichnet.
- 128 Aufgrund der kleinen Fläche und der Tatsache, dass sich gleichartige Flächen unmittelbar anschließen, ist dem Gebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut beizumessen.
- 129 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*
- 130 Der Bereich des Plangebietes ist ohne Grund- und Stauwassereinfluss beschrieben.
- 131 Das natürliche Rückhaltevermögen gegenüber Fremdstoffen – und damit die Schutzfunktion des Grundwassers – wird als gering angegeben.



- 132 Fließ- oder Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden; auch nicht im Umfeld. *Standgewässer*
- 133 Für das Schutzgut Wasser hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung.
- 134 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*
- 135 Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich eines großen Waldgebietes um die Lieberoser Heide hin zu den Hängen des Neißetals. Es ist geprägt durch einen verhältnismäßig kleinteiligen Wechsel landwirtschaftlich genutzter Flächen mit Wald, in die störungsarme Siedlungen eingebettet sind.
Das Höhenprofil der Umgebung ist stark ausgeprägt und wird bestimmt durch den Lauf der Lutzke sowie kleine Fließe, die in die Hochfläche schneiden. Aufgrund von Stauungen sind entlang der Gewässer z. T. stehende Oberflächengewässer ausgebildet.
- 136 Vorbelastungen für das Plangebiet sind nicht erkennbar.
- 137 Die Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit des Landschaftsbildes im Untersuchungsbereich kann aufgrund der forstlichen Nutzung als mittel bewertet werden. Der weiteren Umgebung ist aber eine hohe Wertigkeit zuzuschreiben. Eine gesonderte Bedeutung für das Landschaftsbild ist nicht feststellbar.
- 138 Das Plangebiet grenzt an den besiedelten Bereich an, unterliegt aber selbst keiner Siedlungsfunktion. Der Ort Krayne bietet vergleichsweise wenig Menschen Wohnraum. Die Arbeitsfunktion des gesamten Umfelds ist von eher untergeordneter Bedeutung. *Mensch*
- 139 Im Änderungsbereich befinden sich keine landschaftlichen Strukturen mit besonderem Erholungswert. Dem weiter gefassten Bereich ist eine solche Funktion jedoch eindeutig zuzusprechen.
- 140 Wesentliche Vorbelastungen sind nicht erkennbar. Das Verkehrsaufkommen auf der Schloßstraße wird als gering eingeschätzt. Es ist nahezu ausschließlich Quell- und Zielverkehr zu erwarten. Weitere potenzielle Störquellen sind erst in ausreichender Entfernung zu verorten.
- 141 Für die Arbeits- und die Lebensraumfunktion spielt der Bereich eine untergeordnete Rolle.
- 142 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. *Klima / Luft*
- 143 Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Schadstoffemissionen aus.
- 144 Der Wald, mit dem das Areal bestanden ist Teil des ca. 0,3 km² großen lokalen Klimaschutzwaldes „Krayne“. Dessen Kernflächen befinden sich westlich des Plangebietes.
Er dient angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vor Kaltluftschäden, Windeinwirkungen und gleicht Temperatur- sowie Feuchtigkeitsextreme aus. Die Walderhaltung steht dabei im Vordergrund. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung steht dem Schutzziel dabei nicht entgegen.
- 145 Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bauliche Kulturdenkmäler befinden sich mit dem Herrenhaus Krayne und dem dazugehörigen Landschaftspark aber in unmittelbarer Nähe. *Denkmale*
- 146 Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind insbesondere die zwischen den Schutzgütern „Boden – Wasser – Lebensraum / Pflanzen / Tiere – biologische Vielfalt“ sowie „Lebensraum – Landschaft – Mensch / Erholung“ von Bedeutung. *Wechselwirkungen*
Im vorliegenden Fall sind hier allerdings keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

3.3 Erschließung

- 147 Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Schloßstraße erschlossen. Diese führt durch das Dorf Krayne und 1,5 km östlich des Plangebietes besteht darüber Anbindung an die L 46 und somit an folgende überregionale Straßen: *Straßenverkehr*
- B 112 (Forst (Lausitz) ↔ PL / bei Küstrin)
 - B 320 (Guben ↔ B 87 / B 179).



- 148 Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht in fußläufiger Entfernung mit der Bushaltestelle „Krayne, Wendeplatz“.
Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich 8 km Luftlinie entfernt in Guben.
- 149 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Die Schloßstraße ist Teil eines offiziellen Radwegenetzes.
- 150 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt.
- 151 Im Nahbereich des Plangebietes sind Leitungen der Energie- und Wasserversorgung sowie Abwasserkanäle und Kommunikationslinien vorhanden. *Stadttechnik*
[Ein Anschluss an bestehende Netze ist nach Auskunft der zuständigen Ver- bzw. Entsorgungsträger möglich.](#)
- 152 Zu Gas- und Fernwärmeversorgung liegen keine Informationen vor. Es ist davon auszugehen, dass eine Versorgung mit diesen Medien nicht ohne weiteres möglich ist.
- 153 Hausanschlussleitungen für Strom und Telekommunikation befinden sich im südlichen Teil des Plangebietes. Diese dienen der benachbarten Bebauung.

3.4 Nutzung

- 154 Das Plangebiet ist vollständig dem mit Wald bestandenen Außenbereich zuzuordnen.
- 155 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine baulichen Nutzungen vorhanden. *Bauliche Nutzungen*
- 156 Das Umfeld ist dem (bepflanzten) Innenbereich zuzuordnen. Es wird größtenteils zu Wohnzwecken genutzt, vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt. *Umfeld*
- 157 Die Bebauungsdichte im Umfeld ist gering bis moderat. Es weist eine dorftypische Bebauungsstruktur aus unterschiedlich großen Hauptgebäuden auf, die durch Nebengebäude im teils erheblich größeren Ausmaß ergänzt werden und z. T. hofartige Strukturen ausbilden *Maß der Nutzung*
- 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.

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 160 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. *Baugrund*
- 161 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 162 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.
- 163 Eingetragene Dienstbarkeiten, Baulasten, etc. sind nicht bekannt.
- 164 Das Plangebiet befindet sich am Rande des Dorfes. Die bauliche Entwicklung verläuft entlang des Hanges, während der Beginn der Hochebene zugleich den Übergang in die freie Landschaft markiert. *städtebauliche Einbindung*
Bauliche und topografische Grenzen fallen demnach auf Höhe des Plangebietes zusammen.

4 Planungskonzept

- 165 Im Plangebiet soll eine straßenbegleitende Entwicklung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Der verfügbare Platz wird als ausreichend für maximal 2 Häuser erachtet.
- 166 Die Dimensionierung der Gebäude soll zeitgemäße, nachfragegerechte Größen erlauben. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll die Bebauungsdichte aber nicht so hoch ausfallen, wie im Ortskern, sondern wird sich eher an der gegenüberliegenden Bebauung orientieren.
- 167 Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Schloßstraße. Aus der zusätzlichen Nutzung erforderliche Anpassungen oder Änderungen der bestehenden Infrastruktur sind nicht zu erwarten.
- 168 Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben können nach gegenwärtigem Kenntnisstand über die eingangs beschriebenen, vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 169 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*
- 170 Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung entgegenstehen würden.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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



5.1 Geltungsbereich

172 Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Baugrundstücke des Flurstückes 20 sowie die Grundstücke von vorhandenen Verkehrsanlagen. Geltungsbereich

Letztere wurden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um an den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes anzuschließen.

173 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Abgrenzung

- Im Norden durch die durch den Grenzpunkt zwischen den Flurstücken 100 und 101/3 verlaufende Parallele zur Flurstücksgrenze der Flurstücke 17 und 20,
- im Osten durch die Grenze des Flurstückes 297,
- im Süden durch ein 34,50 m langes Teilstück der Flurstücksgrenze der Flurstücke 17 und 20 sowie
- im Westen durch die Senkrechte auf die südliche Geltungsbereichsgrenze.

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



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-Planes 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 peripheren Lage innerhalb des Ortsteils sowie innerhalb der Gemeinde (abseits bedeutsamer Verkehrsverbindungen) keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen 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 Im vorliegenden Fall ist es ausreichend, den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen.
- 183 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 Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche Zwecke,
 - Anlagen für kulturelle Zwecke,
 - Anlagen für soziale Zwecke,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- 184 Ein Regelungsbedarf besteht somit für folgende Ausnahmen [des § 4 Abs. 3 BauNVO](#):
- [Betriebe des Beherbergungsgewerbes](#),
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.



Entsprechend wird der Nutzungskatalog auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wie folgt angepasst.

- 185 **1. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.** *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*
- 186 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.
- 187 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 188 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

- 189 Von dem Begriff Beherbergungsbetrieb erfasst sind alle Betriebe, gleich welcher Größe, die einem ständig wechselnden Kundenkreis gegen Entgelt Übernachtungsmöglichkeiten überlassen. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- 190 Auch Ferienwohnungen können unter bestimmten Umständen einen Beherbergungsbetrieb darstellen.
- 191 **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.**
- 192 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*
- 193 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen im Gebiet mit Hinblick auf den generierten Zielverkehr nicht zugelassen werden.
- 194 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*
- 195 Gartenbaubetriebe besitzen i. d. R. eine hohe Flächenbeanspruchung. *Gartenbaubetriebe*
- 196 Im landschaftlich sensiblen Bereich soll diese grundsätzlich vermieden werden.
- 197 Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil sowie die Lage in unmittelbarer Nähe zu einem reinen Wohngebiet. *Tankstellen*
PKW-Ladeinfrastruktur, die dem Privatgebrauch dient, ist den Nebenanlagen des Wohnens zuzuordnen und dementsprechend allgemein zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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



- 199 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 200 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 201 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ *Obergrenze* aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen darf aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden.

5.3.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 202 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.
- 203 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.
- 204 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.
- 205 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.
- 206 Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Bebauungsdichte angemessen zu reduzieren und somit den Wald und damit Natur und Landschaft möglichst zu schonen. Gleichzeitig entstehen kurze Wege und der Erschließungsaufwand wird reduziert.
- 207 **Die GRZ wird für das Baugebiet mit 0,2 festgesetzt.** *Festsetzung GRZ*
Dies entspricht der Festsetzung im Nachbar-B-Plan und stellt sicher, dass mit den daraus resultierenden 480 m² resultierender Grundstücksfläche die Planungsziele erreicht werden können.
- 208 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, Schwimmbekken...)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.
- 209 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.
- 210 Die im § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für allgemeine Wohngebiete sollen im vorliegenden Fall nicht vollständig ausgenutzt werden.
- 211 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

- 212 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
- 213 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.



- 214 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 Geschöshöhen verwendet werden.
- 215 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).**
- 216 Diese Festsetzung steht dem Erreichen des Planziels nicht entgegen. Eine dem Wohnen dienende Bebauung kann problemlos errichtet werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 217 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 218 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.
- 219 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.
- 220 Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.
- 221 Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

5.4.1 Baugrenze

- 222 Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (zeichnerisch) definiert. Diese sind mit unterschiedlichen Abständen von der Baugebietsgrenze festgesetzt.
- 223 Im Osten wird ein Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dies entspricht der Mindest-Abstandsfläche gem. BbgBO und dient der Ausprägung eines aufgeweiteten Straßenraumes.
- Im Westen ist die Baugrenze 12–28 m (*gemessen von der süd- bzw. nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches*) zurückgesetzt, so dass ein Baufenster mit ca. 21,50 m Tiefe entsteht. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung zur Straße orientiert und die Landschaft nicht mehr als nötig in Anspruch genommen wird.
- 224 Innerhalb des so entstehenden Baufensters kann die Stellung der Gebäude relativ frei gewählt werden. Es verbleibt ein angemessener Spielraum *zur Positionierung der zulässigen Hauptgebäude auf dem künftigen Baugrundstück.*
- Die Aufnahme der maßgeblichen, vorhandenen Bauflucht (Schloßstraße Nr. 5–7) würde dazu führen, dass die Gebäude erst in einem Abstand von mindestens 15 m von der Straße errichtet werden könnten. Die notwendigen Erschließungswege auf dem Grundstück würden so erzwungenermaßen unnötig weit und mit höherer Versiegelung verbunden.*
- Grundsätzlich würde eine weitere Verschiebung des Baufensters einen möglichen Erhalt des verbleibenden Baumbestandes auf den künftigen Wohngrundstücken bereits von vornherein ausschließen.*
- Über diese maßgeblichen Überlegungen hinaus ist – gerade auch im Hinblick auf die Entwicklung des Ortsbildes – der stadträumlichen Fassung der Vorgartenzone an den Häusern Schloßstraße Nr. 5–7 der Vorzug gegenüber einer bloßen Fortführung der vorhandenen Bauflucht zu geben.*
- 225 Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung vermassst, 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.



- 226 Die vorgegebenen Maße orientieren sich am Geltungsbereich.
- 227 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).
- 228 Aus Gründen des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft sowie der Gestalt des Ortsbildes werden auf Grundlage der §§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt und zeichnerisch festgesetzt: *Ausschluss von Nebenanlagen*
- Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der „Fläche für Nebenanlagen“ zulässig.**
- Die Festsetzung der rückwärtigen Grenze orientiert sich am Geltungsbereich. Dies soll eine einfachere Handhabung in der Praxis ermöglichen.
- 229 Hiermit soll das Ziel der Baugrenzen-Festsetzung unterstrichen; aber dennoch eine höhere Flexibilität in der Grundstücksgestaltung erreicht werden. Gleichzeitig kann so der bauakessorische Bereich (auf die Hauptnutzung bezogene Nutzungen) arrondiert werden.
- 230 Die Festsetzung stellt bewusst auf „Nebengebäude“, also Nebenanlagen, die Gebäude i. S. d. § 2 Abs. 2 BbgBO sind. Weitere bauliche Anlagen sollen nicht davon erfasst werden.
- 231 Diese festgesetzte Fläche schließt die überbaubare Grundstücksfläche mit ein. Dort sind die aufgeführten Anlagen ohnehin zulässig. Für diesen Teil gilt die Festsetzung demnach nur klarstellend. Die Alternative bestünde in einer unnötig verklausulierten Festsetzung, welche explizit die Bereiche einbezieht, die sich innerhalb dieser Fläche, aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden.

5.4.2 Bauweise

- 232 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.
- 233 Ohne Festsetzungen zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.
- 234 Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern.
- 235 Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.
- 236 **Entsprechend wird eine offene Bauweise (o) gefordert.** *Offene Bauweise*
- 237 Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.
- 238 Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.
- 239 Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen.
- 240 Die zulässige Hausform soll eine der Lokalität angemessene Gestalt bzw. Erscheinung aufweisen. Hausgruppen sind in diesem Fall nicht mit der Anforderung kompatibel. Sie werden mit Blick auf eine verträgliche Erweiterung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeschlossen: *Nur Einzel- und Doppelhäuser*
- Die Bauweise wird auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.**
- 241 Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.
- 242 Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber frei stehende Häuser.



5.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- 243 Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen. *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*
- 244 Mit den bislang erläuterten Festsetzungen allein kann das Planungsziel noch nicht zufriedenstellend gelöst werden. Die gesetzlichen Regelungen dazu erlauben weiterhin groß dimensionierte Objekte. Eine Festsetzung zur Zahl der Wohnungen kann als Baustein zur Begrenzung der Dichte dienen:
In den Wohngebäuden des allgemeinen Wohngebiets sind jeweils maximal nur 2 Wohnungen (2 Wo) zulässig.
- 245 Konkret kann das Ziel der Planung, ein so genanntes „Eigenheimgebiet“ zu realisieren, unter Hinzunahme der Festsetzungen zu Bauweise und Hausform gesichert werden, ohne konkrete Gebäudedimensionen festsetzen zu müssen. Wohndichte und Kubatur der Gebäude sind daher i. d. R. schon rein aus ökonomischen Überlegungen begrenzt.

6 Sonstige Planinhalte

- 246 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

- 247 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.
- 248 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen nicht erforderlich.

6.2 Vermerke / Hinweise

- 249 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

- 250 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*
- 251 **2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16. April 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.**
- 252 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

6.2.2 Hinweise

- 253 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*
- 254 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 255 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- 256 **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*
- 257 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*
- 258 **2. 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.**



7 Planrechtfertigung / Auswirkungen

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

7.1 Landesplanung

- 260 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.
- 261 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. *Ziele*
- 262 Die Planungsabsicht ist nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung an die Ziele der Raumordnung angepasst.
- 263 Ein Verzicht auf eine Bebauung in der sog. zweiten Reihe gilt nach Aussage der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als Maßnahme der Innenentwicklung. *Eigenentwicklungsoption*
Dem wird mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprochen. Das festgesetzte Baufenster ist nicht ausreichend dimensioniert, um zwei hintereinander stehende nachfragegerechte Gebäude inklusive ihrer Abstandsflächen von insgesamt mindestens 2×3 m planungsrechtlich zu ermöglichen.
Die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde muss für diese Planung daher nicht in Anspruch genommen werden.
- 264 Den eingangs erwähnten Grundsätzen der Landesplanung wird entsprochen. *Grundsätze*
Die an vorhandener Infrastruktur, an zwei Seiten in unmittelbarem Zusammenhang zu bereits bebauten Flächen vorgesehene Erweiterung trägt zu einer Stabilisierung des ländlichen Raumes bei und lehnt sich an die typische Siedlungsstruktur in der Umgebung an. Dabei werden die natürlichen Gegebenheiten über das gesetzlich erforderliche Maß hinaus berücksichtigt, um einem schonenden Umgang mit dem vorhandenen Freiraum und der landschaftlichen Qualitäten zu entsprechen.

7.2 Verfahrenswahl

- 265 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.
- 266 Die Voraussetzungen sind erfüllt.
– Die zulässige Grundfläche wird unter 10.000 m² 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.
- 267 Der Schwellwert von 10.000 m² zulässiger Grundfläche kann bereits aufgrund der Größe des Geltungsbereiches nicht erreicht werden. *Nachweis*
- 268 Die zulässige Grundfläche ist auch für den Fall, dass mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht überschritten.



- 269 Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 17.12.2019 gefasst und liegt damit im gesetzlich vorgegebenen Rahmen.
- 270 Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA Gebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen wären.
- 271 Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.
- 272 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 Entwicklung aus dem FNP

- 273 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 274 Die Abgrenzungen und die Inhalte der Darstellungen der Flächennutzungen im FNP decken sich mit den entsprechenden Festsetzungen des B-Planes.
Der B-Plan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schenkendöbern entwickelt.

7.4 Alternativprüfung

- 275 *Die grundsätzliche Standortfindung für bestimmte Vorhaben obliegt der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Ein entsprechendes Planwerk existiert mit dem FNP der Gemeinde Schenkendöbern.* *Standortalternativen*
- 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.
- 276 *Daher muss im Rahmen des verbindlichen Bauleitplans lediglich über die Festsetzungsalternativen, mit denen das Planziel innerhalb des Geltungsbereiches erreicht werden kann, abgewogen werden.* *Festsetzungsalternativen*
- 277 *Im Plan wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier das Erreichen der Planungsziele unter Berücksichtigung der Verträglichkeit (insb. hinsichtlich Störgrad und Störsensibilität) mit bestehenden Nutzungen in einem dörflichen Umfeld gegeben ist.*
Die derzeit zu erwartende Dynamik in den Bereichen Wohnraumentwicklung, Dezentralisierung durch Digitalisierung, Mobilitätswandel u. ä. bietet zumindest die Perspektive, dass auch der ländliche Raum von Veränderungen profitieren kann.
- 278 *Grundsätzlich kommen Alternativen zur Art der baulichen Nutzung in Betracht. Der Festsetzungskatalog der BauNVO enthält folgende, zunächst in Frage kommende Gebietskategorien:*
- Kleinsiedlungsgebiet (WS) gem. § 2 BauNVO*
 - Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO*
 - Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO*
 - Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO*
- 279 *Ein WR scheidet als Lösung aus, da unter Berücksichtigung der Rechtsprechung die Zulässigkeiten zunächst unproblematisch erscheinender gewerblicher Nutzungen wie bspw.*
- Räume für freie Berufe*
 - Büro- und Verwaltungsräume von (auch räumlich getrennten) Gewerbebetrieben als äußerst eng bis unmöglich auszulegen ist.*



- 280 Vor diesem Hintergrund soll eine erhöhte Nutzungsmischung zur Erreichung des Ziels „[...] Fortentwicklung, Anpassung [...] vorhandener Ortsteile“ (vgl. Rn. 16 der Begründung zum B-Plan-Entwurf) nicht unnötig ausgeschlossen werden.
- 281 Darüber hinaus entspricht das WA mit der allgemeinen (und nicht, wie im WR, ausnahmsweisen und auf den täglichen Bedarf eingeschränkten) Zulässigkeit von „[...] Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe[n]“ am ehesten einer dörflichen Nutzungsmischung, ohne eine landwirtschaftliche Tätigkeit vorauszusetzen – wie es in den anderen; grundsätzlich zur Problemlösung tauglichen Baugebieten WS oder MD der Fall ist.
- 282 Von der Anwendung eines MDW wird aufgrund des gewählten Planverfahrens (s. „Verfahrenswahl“) und den derzeit bestehenden, damit verbundenen Unsicherheiten (insb. mit Blick auf den Immissionsschutz) abgesehen.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- 283 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).
- 284 Eine solche Ausnahme liegt in diesem Fall, wie im Kapitel eingangs dargelegt, vor. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.
- 285 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

- 286 Die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird auf die Schutzgüter konzentriert, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.
- 287 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

- 288 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*
- 289 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.
- 290 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 291 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.
- 292 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.



- 293 Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt.
- 294 Im vorliegenden Fall sind relevante Beeinträchtigungen insbesondere für Vögel zu erwarten. *Betroffene Arten*
- 295 Hieraus wird ersichtlich, dass innerhalb des Geltungsbereiches die drei als wertgebenden eingestuft Arten Gartenrotschwanz, Pirol und Trauerschnäpper von der Umsetzung der Planung durch den Verlust ihres Lebensraumes direkt betroffen wären.
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.
- 296 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*
- 297 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.
- 298 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.
- 299 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.
- 300 Konkret bedeutet dies, den Beginn der Vorhabenrealisierung außerhalb der Brutperiode (i. d. R. also zwischen Oktober und Februar) zu terminieren und unmittelbar davor eine Kontrolle wertbestimmender Arten vorzunehmen.
- 301 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.
- 302 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 Inanspruchnahme von Waldflächen

- 303 Eine über die Darstellung des FNP hinausgehende Nutzungsänderung erfolgt durch die Planung nicht. Die Inanspruchnahme des Waldes wurde im zugehörigen FNP-Änderungsverfahren begründet.
Die in Anspruch genommene Fläche beziffert sich auf eine Größe, welche für Baugrundstücke im ländlichen Raum nicht außergewöhnlich hoch ausfällt. Eine über das Maß des Notwendigen hinausgehende Umwidmung von Waldflächen wird durch den B-Plan daher nicht begründet.
- 304 Die Waldinanspruchnahme ist erforderlich und die Waldumwandlung damit zulässig. Die mit der Waldinanspruchnahme verbundenen städtebaulichen Belange gehen dem Schutz der betroffenen Waldflächen vor.
- 305 Gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 bis 3 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Andere landesgesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.
- 306 Eine Waldumwandlung soll nur dann versagt werden, wenn eine oder mehrere der in § 8 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 LWaldG genannten Versagungsgründe erfüllt sind.
Das ist hier nicht der Fall.
- 307 Als Grundlage für die Bewertung dient dabei u. a. auch die Waldfunktionskartierung. Die Eigenschaften und die Wirkungen des Waldes, aber auch die Notwendigkeit seines Schutzes vor nachteiligen Einwirkungen spiegeln sich in den Waldfunktionen (WF) wider.



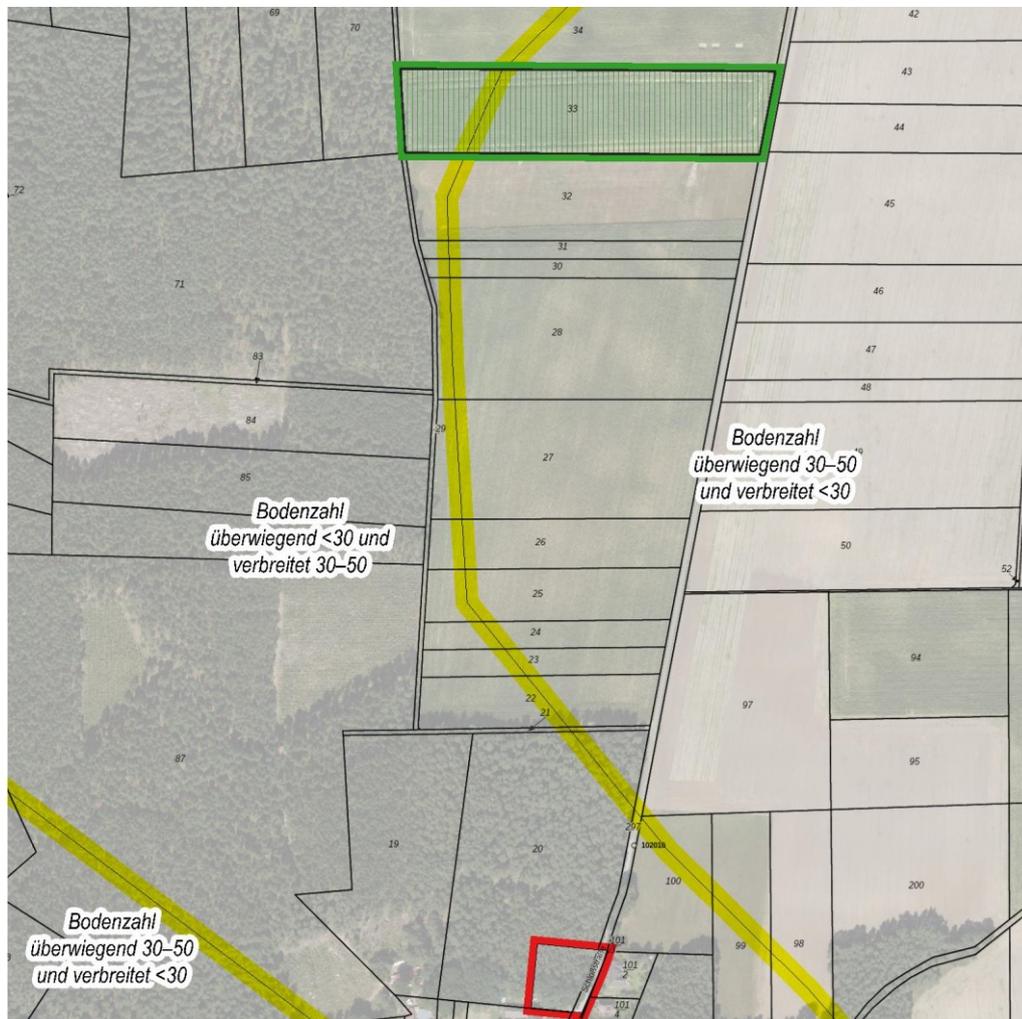
- 308 Die flächenbezogene Kenntnis über die vielfältigen Wirkungen des Waldes ist, gem. der entsprechenden behördeninternen Anleitung, u. a. notwendig für die nachhaltige Sicherung der Wälder durch eine funktionengerechte Bewirtschaftung.
- 309 Sie ist lediglich Entscheidungshilfe für den Wald betreffende Planungen und Maßnahmen und versetzt die Träger öffentlicher Belange sowie die Waldbesitzer in die Lage, den gesetzlichen Anforderungen des LWaldG Rechnung zu tragen.
Sie enthält gem. der Anleitung „Kartierung der Waldfunktionen im Land Brandenburg“ vom 01.01.2018, S. 2) selbst keine Planaussagen. Sie hat folglich keinen rechtsverbindlichen, sondern nur behördeninternen Charakter.
- 310 Für die erforderliche Inanspruchnahme von Forstfläche ist ein adäquater Ausgleich erforderlich. **Dieser ist aufgrund der Waldfunktionskartierung in einem Ausgleichsverhältnis von insgesamt 1:2 zu leisten.**
- 311 Im Verfahren zur 1. Änderung des FNP der Gemeinde sind Wald-Ausgleichflächen benannt worden. Eine Ersatzaufforstung (in Höhe der doppelten Umwandlungsfläche, da Klimawald gem. § 8 LWaldG) sollte demnach auf dem Flurstück 61 der Flur 3 in der Gemarkung Reicherskreuz vorgenommen werden.
- 312 **Diese Flächen befinden sich in Privatbesitz und stehen für die Maßnahme nicht zu Verfügung.** Für den Ersatz kommt daher ein Teil des Flurstückes 33 der Flur 1 in der Gemarkung Krayne in Betracht. **Diese Fläche befindet sich mit ca. 750 m Entfernung nur unweit nördlich des Eingriffsortes.**

Waldersatz

Waldersatz im FNP

Lage der Wald-Ausgleich-Flächen

313



Ausgleichsflurstück mit Angabe der Bodenzahlen und Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE/LGB,
© Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg; dl-de/by-2-0

- 314 Die Verfügbarkeit über die Fläche ist gegeben. Seitens der zuständigen Oberförsterei wurde die Genehmigungsfähigkeit des angestrebten Umwandlungsverfahrens attestiert.
- 315 Die Waldumwandlung erfolgt zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzfläche. Diese dient derzeit der Futtermittelgewinnung. Die Bodenzahl in dem in Frage kommenden Bereich wird gemäß Auskunft des LBGR im Bereich von < 30 bis 50 (in unterschiedlicher Gewichtung; s. Abb.) geschätzt.



Die für die Aufforstung in Frage kommende Teil-Fläche des Ausgleichsflurstücks entspricht der Kategorie der Eingriffsfläche, wenngleich die Abgrenzung der Teilflächen aufgrund des Maßstabs der der Bodenschätzung zugrunde liegenden BÜK (1:300.000) nicht besonders scharf vorgenommen werden sollte.

Dies betrifft eine Fläche, die zu den minderwertigen Böden im Gemeindegebiet gezählt werden kann. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden werden demnach nicht in Anspruch genommen.

Auf eine andere Fläche kann derzeit nicht zugegriffen werden.

7.5.1.1.3 Sonstige bindende Umweltbelange

- | | | |
|-----|--|----------------------|
| 316 | Schutzobjekte (d. h. Schutzgebiete, geschützte Biotope o. dgl.) sind durch die Planung nicht betroffen. | <i>Schutzobjekte</i> |
| 317 | Bäume oder Gehölze, die dem Gehölzschutz unterliegen, sind durch die Planung nicht betroffen, da entsprechende Satzungen und Verordnungen nur außerhalb des Waldes gelten. | <i>Gehölzschutz</i> |
| 318 | Das trifft sinngemäß auch auf umweltrelevante sonstige Fachgesetze zu. | <i>Fachgesetze</i> |
| 319 | Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht betroffen. | <i>Umweltpläne</i> |

7.5.2 Schutzgüter der Eingriffsregelung

- | | | |
|-----|--|--|
| 320 | 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. | <i>Boden</i> |
| 321 | Die Fläche wird der jetzigen Nutzung komplett entzogen. Dies beinhaltet sowohl die Nutzungsart als auch die Nutzbarkeit i. S. v. Lebensraum für Tiere bzw. Erholungsort für Menschen.
Mit Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen eingefriedet werden und eine allgemeine Betretung, wie sie momentan gem. § 16 LWaldG zulässig ist, nicht mehr möglich wird. | |
| 322 | Mit der Planung ist die komplette Überprägung von Flächen des Biotoptyps „Drahtschmieden-Kiefernforst“ zulässig. Eine Gefährdungseinstufung dieses Biotoptypes ist nicht gegeben.
Mit der Umsetzung der Planung müssen im Nahbereich der Planung keine naturschutzfachlich bedeutsamen Strukturen oder Lebensräume von Tier- oder Pflanzenarten verloren gehen. | <i>Tiere und Pflanzen
biologische Vielfalt</i> |
| 323 | Neben den Arten, die bereits im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung behandelt wurden, werden andere allgemein durch die zulässige Nutzung nicht beeinträchtigt. | |
| 324 | 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 ist die Möglichkeit durchaus gegeben, dass sich die vorhandene Biotopvielfalt verfestigt bzw. sogar geringfügig erhöht. | |
| 325 | Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.
Das Grundwasser ist nicht betroffen. Die durch eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen sind relativ klein. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann weiterhin gewährleistet werden. | <i>Wasser</i> |
| 326 | Trotz der Inanspruchnahme waldbestandener 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.
Es kommt zu einer unwesentlichen Verschiebung der Anteile von Merkmalen, die für Beurteilung des Landschaftsbildes ausschlaggebend sind. | <i>Landschaft</i> |



- 327 Auf Grund der nur kleinflächigen Eingriffe ist nicht von nachhaltigen Verschlechterungen des Lokalklimas auszugehen. Schadstoffe werden durch die Wohnnutzung i. d. R. nicht erzeugt. *Klima / Luft*
 Die komplette Entfernung der im Geltungsbereich vorhandenen Waldflächen wäre zulässig. Im äußersten Fall kann das Gebiet nicht weiter zur Frischluft- und Kaltluftproduktion beitragen.
- 328 Eine zusätzliche Wohnnutzung geht i. d. R. auch mit zusätzlichen Emissionen einher. Neben den der Nutzung innewohnenden sind hier vor allem Verkehrsemissionen zu erwarten. Die nominell äußerst 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.
- 329 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.
- 330 Es sind keine bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale betroffen. *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.
- 331 Erhebliche Veränderungen vorhandener Wechselbeziehungen der zuvor genannten Schutzgüter sind im Geltungsbereich nicht zu erkennen. Die mit dem Wald verbundenen Funktionen, die durch Vernetzung mit anderen Waldflächen wirken, sind aufgrund der gegenüber liegenden Bebauung diesbezüglich bereits gestört (Schutzgüter Biotope, Klima / Luft, Mensch / Erholung). *Wechselwirkungen*
- 332 Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden – auch ohne eventuelle Gegenmaßnahmen – von nicht erheblicher Tragweite sein. Dies liegt insbesondere im verhältnismäßig kleinen Änderungsbereich begründet.
- 333 Nicht überwindbare Konflikte mit bindenden umweltrechtlichen Vorgaben, die nicht ohne Zustimmung der zuständigen Behörden überwindbar sind, sind nicht erkennbar. *Fazit*
- 334 Die Planung hat voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
 – Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt,
 – Wasser,
 – Landschaft,
 – Klima / Luft,
 – Mensch,
 – Kultur- und Sachgüter.
- 335 Von den im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu betrachtenden Schutzgütern werden nur die nachfolgenden erheblich beeinträchtigt
- 336 – Boden / Fläche,
 – Lebensraum.
- 337 Grundsätzlich lassen sich durch entsprechende Maßnahmen die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Rahmen der nachfolgenden Realisierungsphase reduzieren.
- 338 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde keine Nutzungsänderung erfolgen. *Auswirkungen bei Verzicht*
 Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde erhalten bleiben, die beschriebenen Beeinträchtigungen und die damit einhergehenden Folgen würden nicht entstehen.
- 339 Eine konsequente Nutzung konzeptionell festgelegter Entwicklungsflächen wäre nicht möglich. Der Siedlungsdruck würde sich im günstigsten Fall auf andere Flächen im Zugriff des Vorhabenträgers 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

- 340 Maßnahmen die bindende Umweltbelange, wie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete, sonstige Schutzobjekte o. dgl. betreffen, sind oben bereits abgehandelt worden.
- 341 Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich dargestellt, die die sonstigen Umweltschutzgüter betreffen.
- 342 Machbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, sofern die Planungsziele weiterhin umsetzbar sind, für alle Schutzgüter zu prüfen.
- 343 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.
- 344 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.
- 345 Die im Nachhinein beschriebenen Minderungsmaßnahmen als Resultat der Grundsatzentscheidungen sind daher im Umgang mit den zu berücksichtigenden Umweltbelangen als angemessen zu betrachten
- 346 Bereits durch planerische Entscheidungen sind Minderungsmaßnahmen erfolgt. Die nachfolgende, [schutzgutbezogene](#) Aufzählung dient lediglich als zusammenfassender Überblick. Eine genauere Erläuterung ist bei den jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen bereits geschehen.
- 347 – Nutzungsänderung ausschließlich auf den im FNP dargestellten Teil *Boden / Fläche,*
– Begrenzung der zulässigen Grundfläche *Wasser*
- 348 – Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den straßenzugewandten Bereich: *Lebensraum*
Wertbestimmende Bäume, 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.
- 349 – Festsetzung einer Bauweise, [die einen seitlichen Grenzabstand einfordert](#) *Landschaft*
- 350 – Begrenzung der zulässigen Nutzungen auf solche mit wenig Zielverkehr. *Mensch*
- 351 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind im Rahmen der Planumsetzung mit großer Sicherheit Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung nicht erforderlich. *Sonstige Umweltbelange*

7.6 Sonstige Belange

- 352 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

- 353 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

- 354 Die Planung zielt auf eine Entwicklung vorhandener Ortsteile ab und kann zur Stabilisierung des ländlichen Raumes beitragen.
- 355 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

- 356 Die Festsetzungen des B-Planes stehen dem Erhalt und der Förderung mittelständischer Strukturen nicht entgegen; vielmehr werden sie durch die getroffenen Festsetzungen explizit berücksichtigt.
- 357 Die Auswirkungen auf die Forstwirtschaft können im Verlust bewirtschafteter Waldfläche beziffert werden. Diese fällt jedoch nicht sonderlich hoch aus. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Ausgleichmaßnahmen ist unter dem Strich mit einem Gewinn an Forstwirtschaftsfläche zu rechnen.
Über die Auswirkungen der notwendigen Waldumwandlung, siehe entsprechenden Abschnitt zu den Umweltauswirkungen.
- 358 Die Planung lässt gewerbliche Nutzungen in einem angemessenen Rahmen 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.
- 359 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.
- 360 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.
Da keine Enteignungen notwendig werden, sind hier auch keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.
- 361 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.

Auswirkungen auf die Infrastruktur

- 362 Wesentliche Auswirkungen auf die Infrastruktur sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die zusätzliche Beanspruchung bestehender technischer und verkehrlicher Infrastrukturen wird sich im kaum wahrnehmbaren Bereich bewegen und kann dementsprechend bewältigt werden.

7.7 Auswirkungen auf Private

- 363 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.
- 364 Mieter und Pächter sind von der Planung nicht betroffen.
- 365 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

- 366 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie an die Sicherheit der Bevölkerung sind im B-Plan beachtet.
- 367 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.
- 368 Die Interessen der Verteidigung sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.
- 369 Bestehende Planungen wurden beachtet. Dort getroffene Festsetzungen wurden z. T. im Plan berücksichtigt und antizipiert.
- 370 Auf laufende Verträge, Genehmigungsverfahren, Durchführungsarbeiten o. ä. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

8 Anhang

Sonstige Hinweise für die Durchführung

- 371 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.
- 372 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.
- 373 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.
- 374 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht
Niederschlagswasser*
- 375 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.
- 376 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.
- 377 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. *Auffinden von
Bodendenkmalen*
- 378 Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten. *Wald*
- 379 Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen. *Leitungsbestand*
- 380 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.
- 381 Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.
- 382 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.

