

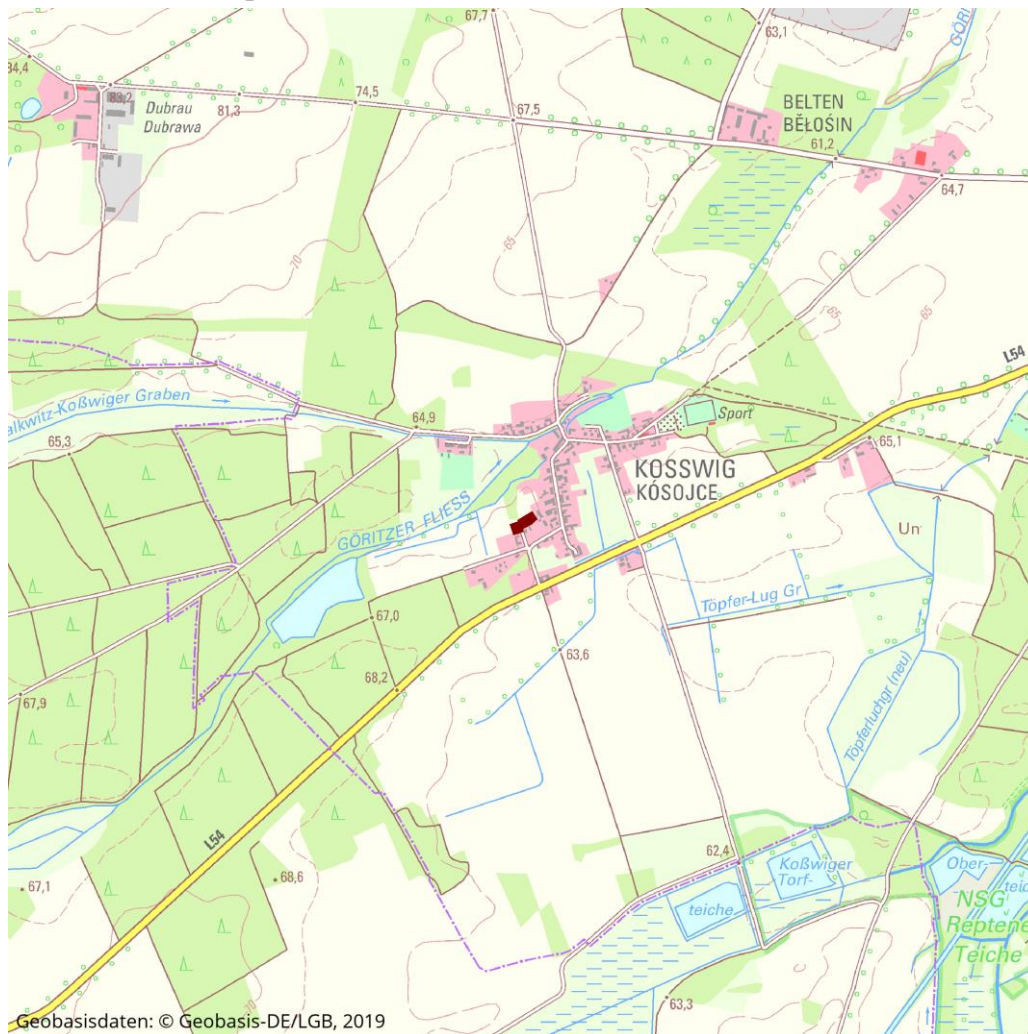
# Vetschau / Spreewald

Ortsteil

## Koßwig

Bebauungsplan

## "Koßwig-Wohnen"



Begründung zum Bebauungsplan (Arbeitsstand 31.07.2020)

## Satzung Juli 2020

## Impressum

Plangeber	Stadt Vetschau / Spreewald Schloßstraße 10 03226 Vetschau / Spreewald
Planvorhaben	Bebauungsplan
Planverfahren	Erstaufstellung nach §13b BauGB
Planstand	Satzung Juli 2020
Bearbeitungsstand	31.07.2020
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
Plangrundlage	ÖbVI Falko Marr Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	3
1.1	Plangebiet .....	3
1.2	Verfahren .....	3
1.3	Plan- und Kartengrundlage .....	3
2	Planungsgegenstand .....	4
2.1	Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele .....	4
3	Planerische Grundlagen .....	4
3.1	Landesplanung .....	4
3.2	Regionalplanung .....	6
3.3	Nachbargemeinden .....	6
3.4	Fachgesetze und sonstige Bindungen .....	6
3.5	Planungen .....	7
3.6	städtebauliche Rahmenbedingungen .....	8
3.7	Erschließung .....	8
3.8	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.9	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	9
4	Planungskonzept .....	9
5	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	10
5.1	Vorbemerkung .....	10
5.2	Geltungsbereich .....	10
5.3	Verkehrsflächen .....	10
5.4	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.5	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
5.7	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
5.8	sonstige Planinhalten .....	16
6	Umwelt .....	18
6.1	Vorbemerkung .....	18
6.2	Natürliche Standorteigenschaften .....	18
6.3	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Auswirkungen .....	18
7	Anhang .....	25
7.1	Pflanzliste .....	25
7.2	Flächenbilanz .....	25
7.3	Rechtsgrundlagen .....	26

# 1 Einführung

## 1.1 Plangebiet

1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Koßwig der Stadt Vetschau / Spreewald. Es liegt im Südwesten der Ortslage am Ende der Straße *Koßwiger Dorfstraße*. *Lage*
2. Die Plangebiet wird als Außenbereichsfläche bewertet. Der Geltungsbereich grenzt an den Innenbereich der Ortslage an.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind. *Abgrenzung des Geltungsbereichs*

## 1.2 Verfahren

### 1.2.1 Verfahrenswahl

1. Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *§13a BauGB*
2. Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt.
3. Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt Zwecke der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Grundfläche ist geringer als 10000m<sup>2</sup>.
4. 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.

Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des BPL 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.

### 1.2.2 Verfahrensstand

1. 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.

## 1.3 Plan- und Kartengrundlage

1. Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Planunterlage*
2. Die Katasterangaben entsprechende dem Stand vom 29.11.2019. Die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege werden vollständig nachgewiesen.
3. Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen. *Karten Luftbilder*
4. Für das Verfahren werden die Planzeichnung und andere evtl. erforderliche Karten und Pläne im Format DIN A3 und einem entsprechenden Maßstab angefertigt. *Maßstab*

Das Dokument für das Satzungsexemplar wird gleichzeitig in einem Format und einem entsprechenden Maßstab erstellt, der sicherstellt, dass der Inhalt eindeutig festgesetzt werden kann.

## 2 Planungsgegenstand

### 2.1 Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele

1. Die Stadt verfolgt mit der Planaufstellung unter anderem das Ziel, den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten und die Eigentumsbildung an Wohneigentum zu fördern. *Öffentliches Interesse*  

Die Stadt will natürlich auch den Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, verbessern.

Neben eigenen Maßnahmen ist bei der Umsetzung der Ziele jede Kommune auf private Initiativen angewiesen.
2. Der Sohn einer ortsansässigen Familie möchte auf dem elterlichen Grundstück ein Einfamilienhaus errichten und mit seiner Familie wieder nach Koßwig ziehen. Der geplante Standort ist bereits verkehrlich erschlossen. Die Fläche liegt aber außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Als Ergänzungsfläche ist das betreffende Grundstück auch nicht festgesetzt. Das geplante Vorhaben ist nicht privilegiert. *Bauplanungsrechtliche Situation*  
*Erforderlichkeit*  

Obwohl das gegenüberliegende Grundstück in der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Ergänzungsfläche ausgewiesen ist, wird es in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Die Ergänzungsfläche umfasst nicht das vollständige Wohngrundstück. Dadurch kommt es zu Problemen bei der Realisierung / Genehmigungsfähigkeit von Nebenanlagen, da diese sich außerhalb der Ergänzungsfläche ebenfalls im Außenbereich befinden würden.
3. Die Stadt unterstützt den Ansiedlungswillen des künftigen Bürgers. Zusätzlich möchte sie den unbefriedigenden bauplanungsrechtlichen Zustand für das Wohngrundstück im Geltungsbereich der Ergänzungsfläche lösen.  

Mit der Planung soll die Ortsrandentwicklung in diesem Bereich des Ortsteils abgeschlossen werden.
4. Um die Fläche entwickeln zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit einer anderen das Baurecht schaffenden Planung, sind die gestellten Ziele nicht vollumfänglich zu erreichen.
5. Der B-Plan wird zum Zweck der Schaffung von Wohngrundstücken aufgestellt. Die notwendige dauerhafte und leistungsfähige verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert. *Ziele und Zweck der Planung*

## 3 Planerische Grundlagen

### 3.1 Landesplanung

1. Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. *Landesplanung*
  - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
  - § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003
  - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
2. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt. *LEP HR*  

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekannt gemacht. Diese Verordnung trat am 1. Juli 2019 in Kraft.
3. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. *Festlegungskarte*
4. Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. *Ziele der*

- Z 5.4 (1) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. *Landesplanung*
- Z 5.5 (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- Z 5.5 (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
5. Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze*
- Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant.
6. G 4.3 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. *LEP HR*
- G 5.1 (1) 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.
7. § 5 (1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. *LEPro 2007*
- § 5 (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind.
- § 6 (1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
8. Diesen Grundsätzen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

### 3.2 Regionalplanung

1. Vetschau / Spreewald liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten. *Regionalplanung*
  - Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Region Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996 ergänzt durch den Beschluss vom 26.08.1998,
  - Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald vom 16.06.2016

### 3.3 Nachbargemeinden

1. Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Stadt durch die Planungsabsicht nicht berührt.

### 3.4 Fachgesetze und sonstige Bindungen

1. Bei der Planung sind 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. Diese werden nachfolgend benannt: *Vorbemerkung*
2. Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder*
1. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Schutzgebieten. In ca. 500 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Göritzer und Vetschauer Mühlenfließ“. *Schutzgebiete  
Natura 2000*
2. Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht Brandenburg sind nicht betroffen. *Schutzgebiete  
Naturschutzrecht Bbg*
3. Nahe am Geltungsbereich befinden sich gemäß §18 BbgNatSchGAG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Waldbiotope „Arten naturnaher Wälder“. *Biotope*
4. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Seese-Ost/Calau-Nord (Feldesnummer: 31-0156). Das nach §§ 149 und 151 BBergG bestätigte Bergwerkeigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle innerhalb festgelegter Feldesgrenzen. *Bergrecht*

Rechtsinhaberin des Bergwerkeigentums ist die

Lausitzer und Mitteldeutsche  
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)  
Knappenstraße 1  
01968 Senftenberg.

Derzeit existieren keine Planungsabsichten für eine fortgesetzte bergbauliche Inanspruchnahme des Bergwerkeigentums.

Aufgrund der politischen Rahmenbedingungen für den Braunkohlebergbau im Land Brandenburg ist in naher Zukunft nicht mehr mit Planungen für eine Wieder-aufnahme der Gewinnungstätigkeiten in diesem Bergwerksfeld zu rechnen. Weitere Auskünfte erteilt die LMBV.

5. Abschlussbetriebspläne und andere bergbauliche Fachplanungen sind von der Planung nicht betroffen.
6. Das Planungsgebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der durch den Braunkohlebergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. *Grundwasser*

Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung und zu daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen an der Erdoberfläche sind direkt an die LMBV zu richten.

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 7.  | Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.  | <i>Geologie</i>                         |
| 8.  | Gegenwärtig besteht keine Kenntnis darüber, ob Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet vorkommen.  | <i>Altlasten</i>                        |
| 9.  | Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des bekannten Bodendenkmals "Koßwig, Dorfkern des deutschen Mittelalters, Fpl 13,17 -Bodendenkmal-Nr. 80008". Weiterhin befindet sich unmittelbar westlich anliegend das bekannte Bodendenkmal "Koßwig, Urgeschichtliche Siedlung, Fpl. 4,14 -Bodendenkmal-Nr. 80004. | <i>Denkmalschutz</i>                    |
| 10. | Im Plangebiet sind Bäume und Gehölze vorhanden, die der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölz- SchVO LK OSL) im Folgenden Baumschutzsatzung unterliegen.   | <i>Schutzobjekte<br/>(Gehölzschutz)</i> |
| 11. | Festgesetzte Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Trinkwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.<br><br>Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.   | <i>Wasserrecht</i>                      |
| 12. | Waldflächen sind nicht betroffen.  | <i>Wald</i>                             |

## 3.5 Planungen

### 3.5.1 Formelle Planungen

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.<br><br>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die nähere Umgebung als Grünfläche ausgewiesen.   | <i>Flächennutzungsplan</i>                             |
| 2. | Bei der Fortentwicklung der inhaltlichen Darstellung des FNP kann die Stadt, aufgrund der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplanes, einen Entwicklungsspielraum in Anspruch nehmen, um passgenau auf örtliche städtebauliche Planungsbedingungen eingehen zu können. Daher kann der B-Plan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Der FNP ist zu einem späteren Zeitpunkt zu berichtigen. |  |
| 3. | Der Landschaftsplan der Stadt stellt das halbe Plangebiet als bebauten Gebiet dar. Die andere Hälfte wird als Grünnutzung ausgewiesen  | <i>Landschaftsplan</i>                                 |
| 4. | Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne.   | <i>B-Pläne / Satzungen</i>                             |
| 5. | Ein Teilbereich des Plangebiets liegt innerhalb einer ausgewiesenen Ergänzungsfläche der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.   | <i>Klarstellungs- und<br/>Ergänzungssatzung</i>        |
| 6. | Innerhalb dieser ausgewiesenen Ergänzungsfläche wurde ein Bauvorhaben realisiert. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestehen teilweise Kompensationsverpflichtungen gemäß den Festlegungen der Satzung gemäß Baugenehmigung vom 24.08.2017, Az. 60.3-00987/17.   | <i>Kompensationsverpflichtungen<br/>Baugenehmigung</i> |
| 7. | Die Stadt hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• Satzung der Stadt Vetschau/Spreewald über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen - Stellplatzsatzung – Beschluss Nr. BV-StVV-194-04 am 11.11.2004 (Amtsblatt 12/2004 vom 18.12.2004)</li> </ul>                        | <i>sonstige Satzungen</i>                              |



### 3.6 städtebauliche Rahmenbedingungen

1. Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



Luftbild mit Geltungsbereich

### 3.7 Erschließung

1. Das Plangebiet wird von der *Koßwiger Dorfstraße* erschlossen *Verkehr*
2. Im Straßenraum der angrenzenden Straße sind die für die stadttechnische Erschließung notwendigen Medien (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) vorhanden. *Stadttechnik*
3. Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig nicht über öffentliche Anlagen zentral erschlossen. Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers hat dezentral über Einzellösungen, hier abflusslose Sammelgrube oder Kleinkläranlage mit biologischer Filterstufe, zu erfolgen *Abwasser*

### 3.8 Art der baulichen Nutzung

1. Das Umfeld ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Vorhanden sind *Umfeld* Wohngrundstücke.
2. Westlich der Straße ist bereits ein Wohnhaus errichtet worden. Das Plangebiet dient damit schon teilweise Wohnzwecken. *Plangebiet*

Der östliche Plangebietsbereich wird gärtnerisch genutzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind einige Obstbäume vorhanden.



### 3.9 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

1. Im Umfeld sind zweigeschossige Wohnbebauungen vorhanden. Die Bebauungstiefe liegt bei ca. 30 m. *Umfeld*  
In den hinteren Grundstücksbereichen sind die Nebenanlagen, die Haus- und Erholungsgärten vorzufinden.
2. Bei dem im Plangebiet bereits errichteten Einfamilienhaus, handelt es sich um einen freistehenden eingeschossigen Bungalow. Ergänzt wird es durch für Wohnnutzung typische Nebenanlagen. *Plangebiet*

## 4 Planungskonzept

1. Auf dem östlich der Straße gelegenen Teilbereich des Geltungsbereichs möchte der Grundstückseigentümer einen freistehenden Bungalow nebst Nebenanlagen errichten. Um Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen, soll eine ortstypische zweigeschossige Bauweise ermöglicht werden. *Bebauung*
2. Auf dem westlich der Straße gelegenen Teil soll die Möglichkeit für die Errichtung von Nebenanlagen ermöglicht werden. Dafür sollen die Flächen genutzt werden, die nicht durch die Kompensationsverpflichtung aus der Baugenehmigung bereits belegt sind.
3. Das Wohnen vermeintlich störende Nutzungen, die besser im Ortszentrum angesiedelt sind, sowie Nutzungen, die einen erhöhten An- und Abgangsverkehr erzeugen können, sollen nicht zugelassen werden. Für diese Nutzungen ist allein schon das geplante Erschließungssystem nicht ausreichend. *Nutzungen*  
Die für Wohngebiete typischen Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt und unversiegelt bleiben.
4. An der Erschließung soll sich nichts ändern. Die Straße wird weder aus- oder umgebaut. Lediglich Grundstückszufahrten werden geplant. *Erschließung*
5. Flächen für die Feuerwehr sowie ggf. Wendeflächen für Entsorgungsfahrzeuge werden in der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der Objektplanung geplant, abgestimmt und nachgewiesen.
6. Für das geplante Wohnhaus wird eine leistungsfähige dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage geplant. *Schmutzwasser*
7. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume werden vollständig erhalten. Berücksichtigt wird ein Schutzabstand von 1,5 m Abstand zum Kronendurchmesser. *Umwelt  
Baumerhalt*
8. Gemäß dem brandenburgischen Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt schadlos zur Versickerung zu bringen, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. *Niederschlagswasser*
9. Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in das Schutzgut Boden oder für die Eingriffe in die anderen Schutzgüter sind aufgrund des gewählten Aufstellungsverfahrens nicht notwendig und geplant. *Ausgleichsmaßnahmen*  
Allerdings werden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt wie:
  - Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen
  - Erhalt von Bäumen durch Verzicht auf Inanspruchnahme
  - Freihalten und Sicherung von Flächen vor Bebauung
  - Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
10. Die in der Ergänzungssatzung für die Ergänzungsfläche getroffenen Pflanzmaßnahmen und Minderungsmaßnahmen zur Verringerung der Versiegelung im Plangebiet werden zusätzlich in den B-Plan übernommen. So sollen die entstehenden Eingriffe gemindert werden. Zusätzlich bindet eine Bepflanzung das Grundstück in das Ortsbild ein hat positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Vorbemerkung

- Um das planerische Konzept verwirklichen und die Planungsziele zu erreichen, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Planzeichnung



### 5.2 Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich wird auf Grundlage § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch mit dem Planzeichen 15.13 PlanZV festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
- Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfasst Grundstücke der Gemarkung: Koßwig, Flur: 1 Flurstücke: 11 (tw), 180, 213 (tw), 229 und 232. *räumlicher Geltungsbereich*
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha.
- Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitestgehend entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen. *Abgrenzung*
- Die östliche Geltungsbereichsgrenze hält einen Abstand von 10 m zur bestehenden Scheune ein.
- Im Geltungsbereich werden nachfolgende Arten von Flächennutzungen festgesetzt: *Flächennutzungen*
  - Öffentliche Verkehrsflächen
  - Wohngebietsflächen
- Nachfolgend werden zunächst die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und den Baugebieten (Art und Maß der baulichen Nutzung) erläutert. Weitere Festsetzungen sind unter der Überschrift „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ erläutert.

### 5.3 Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen werden auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die *Rechtsgrundlage*

zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 6.1 PlanZV.

2. Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

### 5.3.1 Art der Verkehrsflächen

1. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird über eine bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche gewährleistet. Das **bestehende Straßengrundstück** wird als **öffentliche Verkehrsfläche zeichnerisch** festgesetzt. *öffentliche Verkehrsfläche*  

Die Straßenraumbreite beträgt durchgehend mindestens 7,5 m. Eine zusätzliche Flächensicherung ist nicht notwendig.
2. Flächen für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Straßenraum nicht festgesetzt, dafür besteht keine Notwendigkeit. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. *ruhender Verkehr*

### 5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

1. Die Straßenbegrenzungslinie wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 6.2 PlanZV festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Die Straßenverkehrsfläche wird von den angrenzenden Baugebietsflächen durch die **bestehende Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.
3. Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.
4. Im B-Plan wird also nur das Straßengrundstück festgesetzt. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün ....  

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden ...) regelt der B-Plan nicht.

## 5.4 Art der baulichen Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 1.1.3 PlanZV. *Rechtsgrundlage*
2. Der § 1 mit den Absätzen 4 bis 10 des BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine weit reichende Differenzierung der Festsetzungen zur Art der Nutzung in Baugebieten. *Modifizierung der Gebietstypen*
3. Entsprechend dem Planungskonzept, werden die Flächen, welche als Wohngrundstück entwickelt werden sollen, als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. *WA*  

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.
4. Entsprechend dem Plankonzept werden im Baugebiet keine Nutzungen vorgesehen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können. *Standortspezifische Ziele*
5. Planungsziel ist es, im Interesse der Wohnqualität, unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Wohngebiet fernzuhalten.
6. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt. Zweck dieses Bebauungsplanverfahren ist das Vorhaben vorbereitet werden sollen, die Wohnzwecken dienen. Der aktuellen Rechtsprechung folgend können nur Nutzungen zugelassen werden, die nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB von vorn herein ausgeschlossen. *§ 13 b BauGB*
7. Im vorliegenden Fall ist es daher ausreichend den Nutzungskatalog der allgemein

zulässigen Nutzungen zu prüfen und den Planungszielen anzupassen.

8. Nach dem Planungskonzept und unter Berücksichtigung des Aufstellungsverfahrens besteht kein Regelungsbedarf für folgenden Nutzungen nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO:
- Wohngebäude
  - nicht störende Handwerksbetriebe
9. Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
  - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
10. 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.
11. Um das Planungsziel umzusetzen, wird der Nutzungskatalog wie folgt an die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst.
12. **Im Allgemeinen Wohngebiete sind zulässig** **Festsetzung 1**
- **Wohngebäude,**
  - **nicht störende Handwerksbetriebe.**
- Unzulässig sind:**
- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Läden,**
  - **Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,**
  - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
  - **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
  - **Anlagen der Verwaltung,**
  - **Gartenbaubetriebe und Tankstellen.**
13. Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	X				X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	X				X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	X				X
Anlagen für soziale Zwecke	X				X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X				X
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X			X
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

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

*Stellplätze und Nebenanlagen*

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

15. Gem. § 13 BauNVO sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. *Räume für freie Berufe*
16. Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

## 5.5 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
2. Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich auf das für die Nutzung unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

### 5.5.1 Grundfläche

1. Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert gesteuert. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.
2. Die **GRZ** wird für das gesamte allgemeine Wohngebiet mit **0,4** festgesetzt. *GRZ*
3. Die festgesetzte Grundfläche reicht aus, damit die Grundstücke sinnvoll bebaut und als Wohngrundstück genutzt werden können.
4. 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 und
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,
 eingerechnet. *§ 19 Abs. 4 BauNVO*
5. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu. *Überschreitungsmöglichkeit GRZ*
6. Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt darüber hinaus zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen geringfügig überschritten werden können.
7. Im B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geändert werden.
8. Die Stadt sieht für eine Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit keinen Anlass. Im dörflichen Umfeld ist eine höhere Anzahl von Nebenanlagen z. B. für die Tierhaltung üblich. Die Stadt möchte die Gestaltungsmöglichkeiten der Nutzer nicht unnötigerweise einschränken.
9. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und im Interesse des Bodenschutzes und der Verbesserung der Sicherung der Niederschlagswasserversickerung sind Flächenbefestigungen in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion insbesondere für Wege, Zufahrten und Terrassen sinnvoll. *Minderungsmaßnahme*
10. **Wege, Zufahrten und Terrassen sind in dauerhaft wasser- und gas-/luftdurchlässige Konstruktionen herzustellen.** *Festsetzung 2*

### 5.5.2 Höhenfestsetzung

1. Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

2. Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für Wohngebiete anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen gängig sind.
3. Für das gesamte Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planungskonzept mit **II** festgesetzt. Damit können eingeschossige und zweigeschossige Wohngebäude im Baugebiet errichtet werden.
4. Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. *Vollgeschossbegriff  
BauNVO*  
Zur Definition des Begriffes „Vollgeschosses“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.
5. Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2018) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt. *Vollgeschossbegriff  
BbgBO 2018*  
Der § 88 Abs. 2 der geltenden Brandenburgischen Bauordnung verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBL I S, 226).
6. Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. *BbgBO 2008*  
Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.  
Dieser Vollgeschossbegriff schließt ein Dachgeschoss, welches keinen Aufenthaltsraum aufweist, als Vollgeschoss aus, da entsprechend auch der Begriff des Aufenthaltsraumes gem. BbgBO 2008 anzuwenden ist. Das gilt dann auch umgekehrt.

### 5.5.3 Nachweis Einhaltung der Obergrenzen § 17 BauNVO

1. In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind.  
In der nachfolgenden Tabelle sind die einzuhaltenden Obergrenzen den getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Baugebiet	GRZ § 17 BauNVO	GFZ § 17 BauNVO	GRZ B-Plan	GFZ B-Plan
allgem. Wohngebiet	0,4	1,2 (entspricht ZIII)	0,4	Z II (entspricht GFZ 0,8)

2. Die gesetzlich festgelegten Obergrenzen werden eingehalten.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 3.4 PlanZV Baulinie oder 3.5. PlanZV Baugrenze. *Rechtsgrundlage*
2. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen 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).
3. Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
4. Im vorliegenden Fall werden die überbaubaren Grundstücksflächen **zeichnerisch** als



**Baugrenze festgesetzt.**

- 5. Zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten. *allgemein*
  
- 6. Die Tiefe der Abgrenzung des Baufeldes westlich der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich weitestgehend nach der Dimensionierung der Ergänzungsfläche der rechtskräftigen Ergänzungssatzung (24 m x 26 m) und des realisierten Wohnhauses. Das Wohnhaus steht genau auf der Grenze der Ergänzungsfläche bei 24 m. Im Bebauungsplan hält die Baugrenze einen Abstand von 3,0 m (Mindestmaß der Abstandsfläche) zur Hauskante ein und weist damit ein 3,0 m größeres Baufeld (27 m x 23 m) aus, als die Ergänzungssatzung. Damit soll es dem Nutzer ermöglicht werden, kleinere Anbauten am Haus vornehmen zu können. *Westliches Baufeld*
  
- 7. Das östlich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Baufeld orientiert sich ebenfalls grob an der Baufeldausweisung der Ergänzungssatzung. Im nördlichen Bereich hat die Baugrenze eine Tiefe von ebenfalls 23 m, im Süden ca. 29,35 m. *Östliches Baufeld*  
  
 Von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand von 7,0 m eingehalten. So kann gesichert werden, dass alle in diesem Abstandsbereich verzeichneten Bäume, zuzüglich eines Abstands von 1,5 m zum Kronendurchmesser, außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen liegen.  
  
 Die rückwärtige Baufeldgrenze verläuft nicht parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sondern lotrecht zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze.
  
- 8. Der Verlauf der Baugrenzen kann nicht zweifelsfrei auf die Örtlichkeit übertragen werden. Daher werden einige Eckpunkte der Baugrenzen und mit Koordinaten versehen. Die **Koordinaten der Eckpunkte** werden in einer **Tabelle** auf der Planzeichnung untergebracht.

**5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

- 1. Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.
  
- 2. Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden auf Grundlage der städtebaulichen Ziele und um Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Zielstellung in der Erhaltung von Bäumen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB von Bedeutung. *Rechtsgrundlage*  
  
 Die zeichnerische Festsetzung erfolgt mit dem Planzeichen 13.2.
  
- 3. Im Plangebiet sind im nördlichen Bereich einige **Bäume** vorhanden. Die Bäume sollen dauerhaft **erhalten** werden. Dazu ist es unumgänglich, dass keine Veränderungen der vorhandenen Oberflächenbeschaffenheit auch im Schutzbereich von 1,5 m zum Kronendurchmesser eintreten. Die festgesetzten Baugrenzen nehmen auf diesen Schutzabstand bereits Rücksicht. Bei der Planung und Realisierung von Nebenanlagen muss der Bauherr durch eine umsichtige Planung diesen Schutzabstand wahren. *Eichenwäldchen*  
  
 Die betreffenden Bäume werden zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.
  
- 4. In der Ergänzungssatzung sind für die durch den B-Plan überplante Ergänzungsfläche Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen) als Ausgleichsmaßnahme für die Auswirkungen durch Versiegelung vorgesehen. Im Interesse des Bodenschutzes wird diese Festsetzung in den B-Plan übernommen. Von der Festsetzung einer Pflanzqualität wird allerdings abgesehen. *Pflanzmaßnahmen*  
  

**Je Baugrundstück sind je 50 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Fläche ein Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.**

*Festsetzung 3*
  
- 5. Durch die Festsetzungen werden die privaten Grundstückseigentümer nicht erheblich eingeschränkt. Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke bleibt weiterhin möglich. Die finanziellen Auswirkungen halten sich im zumutbaren Rahmen. b  
  
 Die Pflanzmaßnahme wirkt sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

6. Innerhalb der westlich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Baugebietsfläche wurde bereits ein Bauvorhaben realisiert. Aus der Baugenehmigung vom 24.08.2017, Az. 60.3-00987/17 geht hervor, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen teilweise Kompensationsverpflichtungen zu realisieren sind. *Fläche mit Kompensationsverpflichtung Baugenehmigung*
7. Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen stehen den in der Baugenehmigung beauftragten Kompensationsverpflichtungen nicht entgegen.
8. Im Bebauungsplan wird eine mögliche Kompensationsmaßnahmenfläche nachrichtlich dargestellt. Siehe nachfolgenden Punkt 5.8. Hier könnte die Kompensationsmaßnahme sinnvoll realisiert werden.

## 5.8 sonstige Planinhalten

### 5.8.1 nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. 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.
2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Stadt bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.
3. Durch Baumaßnahmen im Plangebiet können Bodendenkmale betroffen sein. Auf diese Standortbesonderheit wird im Plan textlich und zeichnerisch nachrichtlich hingewiesen. *Bodendenkmale*
4. **Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des bekannten Bodendenkmals "Koßwig, Dorfkern des deutschen Mittelalters, Fpl 13,17 -Bodendenkmal-Nr. 80008". Weiterhin befindet sich unmittelbar westlich anliegend das bekannte Bodendenkmal "Koßwig, Urgeschichtliche Siedlung, Fpl. 4,14 - Bodendenkmal-Nr. 80004.**  
**Es ist erforderlich, bei allen erdeingreifenden Maßnahmen den Bodendenkmalschutz zu berücksichtigen. Angetroffene Bodendenkmale dürfen ohne vorherige fachgerechte Bergung und Dokumentation nicht verändert bzw. zerstört werden. Alle Schachtungen müssen archäologisch begleitet und kontrolliert werden. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der uDB ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren erforderlich.**
5. Für die Baumaßnahme innerhalb der ehemaligen Ergänzungsfläche bestehen Kompensationsverpflichtungen aus der Baugenehmigung. In der Planzeichnung wird ein Bereich nördlich an der Geltungsbereichsgrenze im Übergang zur Landschaft als **Kompensationsmaßnahmenfläche zeichnerisch** nachrichtlich übernommen. Die Fläche hat eine **Breite von 5,0 m**. *Kompensationsverpflichtung aus Baugenehmigung*
6. Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebiete, die durch bergbaulich bedingten Grundwasserentzug und -wiederanstieg beeinträchtigt ist. Das Plangebiet liegt ebenfalls innerhalb von Bergwerksfeldern, die das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle ermöglichen. Darauf wird im Plan hingewiesen. *Bergbau*  
**Die gesamte Ortslage Koßwig ist durch bergbaulich bedingten Grundwasserentzug und -wiederanstieg beeinflusst. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Es ist mit flurnahen Grundwasserverhältnissen zu rechnen.**  
**Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkeigentums an dem Bergwerksfeld Seese-Ost/Calau-Nord (Feldesnummer: 31-0156).**

### 5.8.2 Hinweise und Vermerke

1. 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.

2. Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 folgender vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 29.11.2019 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.**
- Vermerke  
Katasterrechtliche  
Bescheinigung*
3. Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.
- Hinweise  
Rechtsgrundlagen*
4. Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- Kommunalverfassung*
5. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen z.B. Stellplatzsatzung zu beachten sind.
- Kommunale Satzungen*
6. Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.
- Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**
- Niederschlagswasser*
7. Gemäß § 8 abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Bodenschutz*
8. Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich.
- 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.
- 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 Baubegleitung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.
- Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Durch eine ökologische Baubegleitung könnte das geplante Vorhaben überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.**
- Artenschutz*
9. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.
- Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken, geschützt sind.**
- Gehölzschutz*
10. Entsprechend dem Brandenburgischen Wassergesetz ist die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung gegenüber der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Die Erdaufschlüsse beim Einbau einer geothermischen
- Wassergesetz*

Anlage (Erdwärmekollektoranlage/ Erdsondenanlage) sind gemäß § 49 WHG anzeige- bzw. erlaubnispflichtig. Die Errichtung einer Ölheizung ist ebenfalls gemäß § 20 BbgWG anzeigespflichtig.

## 6 Umwelt

### 6.1 Vorbemerkung

1. Nachfolgend werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Auswirkungen der Planung dargestellt.
2. Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen.
3. Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsintensität und die Vorbelastung der Flächen im Verein mit der Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes.
4. Es ist zu beachten, dass Eingriffe in die Umwelt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig angesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.2 Natürliche Standorteigenschaften

1. Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Lausitzer Becken und Heideland in der Region Niederlausitz. *Naturräumliche Gliederung*
2. Aufgrund der Lage und der Nutzung als Landwirtschaftsfläche ist mit natürlichen Geländeeigenschaften nicht mehr zu rechnen. Die vorhandene Naturausstattung ist durch den Menschen geschaffen und durch dessen Wirkung geprägt. *Natürliche Geländeeigenschaften*
3. Durch das Vorhaben werden im Betrieb keine besonderen Emissionen ausgelöst und keine Abfälle bzw. Abwasser erzeugt. Es werden keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die für die Umwelt besonders relevant sind. *besondere umweltrelevante Eigenschaften der Planung*  
 Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.  
 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.
4. Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. *Kumulation mit anderen Planungen*

### 6.3 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Auswirkungen

#### 6.3.1 Fläche / Boden

1. Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden. *Vorbemerkung*
2. Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.  
 Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).
3. Bei den im Plangebiet vorhandenen Böden handelt es sich überwiegend um *Bestand*

grundwasserbeeinflusste Gleyböden in holozänen Auen. Die Böden weisen ein relativ hohes Retentionspotenzial auf und Verzögerung so den Niederschlagswasserabfluss in das Grundwasser.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung sind die vorhandenen Böden durch das Wirken des Menschen geprägt. Geschützte Böden sind nicht vorhanden.

4. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von durchschnittlicher Bedeutung für die Umwelt.

5. Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Ein Teil der Fläche ist bereits beansprucht. *Auswirkung*

Die landwirtschaftliche Nutzung geht zu Gunsten von Wohn- und gärtnerischer Nutzungen verloren. Die Außenbereichsfläche wird als Ganzes Teil der Siedlungsfläche der Ortslage.

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen entstehen vor allem durch die Befestigung / Versiegelung von Flächen. Dadurch werden alle Bodenfunktionen dauerhaft betroffen. Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Vorbelastungen aus der vorangegangenen Nutzung und dem Vorhandensein des Menschen.

Durch Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen verringert werden.

6. Der Bedarf an Grund und Boden ist in der Bilanzierung im Anhang dargestellt.

### 6.3.2 Lebensraum, Tiere und Pflanzen

1. Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet. *Vorbemerkung*

Ziele sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

2. Im Plangebiet sind einige Bäume vorhanden. Die Freiflächen werden gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Störungen durch die Anwesenheit des Menschen und von Haustieren wie Hunde und Katzen sind zu erwarten. *Bestand*

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit „Allerweltsarten“ und mit an die Siedlung angepassten Arten zu rechnen, die sich von der Anwesenheit der Menschen nicht gestört fühlen.

Im Umfeld des Plangebietes ist eine reiche Naturraumausstattung (Bäume, Gehölze Wald) vorhanden. Diese können als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäugetiere dienen.

Mit Bodenbrütern ist aufgrund der Anwesenheit des Menschen und von Haustieren nicht zu rechnen.

Die vorhandene Naturausstattung ist unter Beachtung der eventuell vorkommenden Tierarten von mittlerer Bedeutung für die Umwelt.

3. Mit einer Bebauung der Flächen geht ein Verlust von Lebensraum einher. Ein Planungsziel besteht in der Erhaltung der Bäume. Dieser Lebensraum bleibt dauerhaft erhalten. Zusätzlich soll die Anpflanzung von Bäumen helfen, die Eingriffe zu mindern. *Auswirkung*

Die Freiflächen der entstehenden Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt, sodass neuer kleinteiliger Lebensraum entsteht, der sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirken kann. Den Tieren steht auch in der Nachbarschaft (z.B. nördliche Waldflächen) ausreichend Raum zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt betrachtet gering. Aussagen zum besonderen Artenschutz sind im Punkt 7.3.12 zu finden.

### 6.3.3 Biologische Vielfalt

1. Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten, einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen. *Vorbemerkung*
2. Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar. *Bestand*  
  
Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen und die karge Naturlandschaft.  
  
Für die biologische Vielfalt ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.
3. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Lebensräume werden teilweise erhalten bzw. stehen im Umfeld ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung. Durch die gärtnerische Nutzung der künftigen Freiflächen der Wohngrundstücke kann ein kleinteiliges Nutzungsmosaik entstehen, was sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken kann. *Auswirkungen*

### 6.3.4 Wasser

1. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Vorbemerkung*  
  
Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.  
  
Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.  
  
Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.  
  
Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.
2. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserstand liegt voraussichtlich bei ca. 3,0 m. Aufgrund der Bodeneigenschaften werden die Aufnahme und Weiterleitung des anfallenden Niederschlagswasser verlangsamt. *Bestand*
3. Auswirkungen entstehen vor allem durch Bodenbefestigungen und Versiegelungen von Flächen. Auf weniger Bodenfläche ist das gleiche anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. *Auswirkungen*  
  
Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, wenn das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Grundstücken versickert wird. Ausreichend Flächen stehen hierfür zur Verfügung.

### 6.3.5 Landschaft

1. Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Vorbemerkung*  
  
Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.  
  
In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum ändern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die



landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

2. Das Schutzgut Landschaft ist bei der vorliegenden Planung nicht betroffen. Die das Landschaftsbild prägenden angrenzenden Freiflächen und Gehölzstrukturen werden nicht beansprucht. Eine weitere Bautätigkeit ist nur für die Fläche östlich der Straße geplant. Die Fläche westlich ist bereits bebaut. Der B-Plan eröffnet keine weiteren Möglichkeiten zur Bebauung in den Außenbereich hinein.

### 6.3.6 Klima und Luft

1. Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und das Ökosystem und auf der anderen die klimatische Ausgleichsfunktion, zu berücksichtigen.

2. Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

3. Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. *Bestand*

Mit Ausnahme der vorhandenen Vegetationsstrukturen, sind im Plangebiet keine Nutzungen vorhanden, die Auswirkungen auf die Luftqualität haben.

Klimatische und lufthygienische Belastungsräume sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

4. Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen. *Auswirkung*

Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die den Baumbestand aber auch bauliche Anlagen betreffen können.

Es werden künftig keine Nutzungen zugelassen, die die Luftqualität merklich beeinflussen werden. Aufgrund der Minimierung der Versiegelung im Plangebiet und aufgrund der Größe des Plangebietes kommt es auch nicht zu klimatischen Veränderungen. Der zusammenhängende Baumbestand wird erhalten.

Durch die Nutzung der vorhandenen Fernwärmeleitung durch die künftigen Wohngrundstücke kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

### 6.3.7 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

1. Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Vorbemerkung*

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

2. Das Plangebiet wird bereits teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Die Freiflächen werden durch die Anwohner gärtnerisch und für die Landwirtschaft genutzt. Eine Nutzung *Bestand*

darüber hinaus ist nicht vorhanden.

3. Durch die Planung werden weitere Flächen für eine Wohnnutzung verfügbar gemacht. Es werden keine Nutzungen vorbereitet von denen schädlich Emissionen ausgehen werden. Die Fläche steht künftig nicht mehr der Bevölkerung im Umfeld zur Nutzung zur Verfügung. Letztlich überwiegen die positiven Auswirkungen den negativen. *Auswirkungen*

### 6.3.8 Kultur- und Sachgüter

1. Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. *Vorbemerkung*
2. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.
3. Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.
4. Der Geltungsbereich liegt innerhalb einer Bodendenkmalfäche. Mit dem Vorhandensein von Funden ist bei Erdbaumaßnahmen zu rechnen. *Bestand*  
Aufgrund des Vorhandenseins von Kulturgütern ist das Plangebiet von hoher Bedeutung für das Schutzgut.
5. Auswirkungen auf die Bodendenkmale können ausgeschlossen werden, wenn die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen Funden eingehalten werden und eine archäologische Baubetreuung während der Bodenbaumaßnahmen durchgeführt wird.

### 6.3.9 Wechselwirkung

1. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. *Vorbemerkung*
2. Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.  
In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.
3. Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. *Bestand*  
Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.
4. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten. *Auswirkungen*

### 6.3.10 Bewertung des Umweltzustandes / der Auswirkungen

1. Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen. *Umweltzustand*
2. Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind, wenn am Planungsziel festgehalten wird, nicht vermeidbar. Erhebliche Wirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen und der Lage im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.  
Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden. *Auswirkungen*
3. Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben. *Prognose bei nicht Durchführung*

Mit Ausnahme des Schutzguts Mensch würden sich für alle Schutzgüter keine Änderungen ergeben.

### 6.3.11 Habitatschutz

1. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

### 6.3.12 Artenschutz

1. Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist nicht umsetzbar.
2. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.
3. Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell infrage stellt.  
Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.
4. Da im Plangebiet keinen nennenswerten Biotopstrukturen vorhanden und die vorhandenen Freiflächenbiotope keine spezifische Randbedingungen für das Vorkommen von relevanten Arten aufweisen, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.  
Nicht vorhanden sind Oberflächengewässer. *Relevanzprüfung*
5. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen: *Ausgeschlossene Arten*
  - alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)
  - alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter)
  - alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
  - alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
  - alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
  - alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
  - Fledermäuse
  - Reptilien.
  - alle gehölbewohnenden Käferarten (überwiegend Totholzbewohner).
6. Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben *Relevante Arten*
  - Vögel
7. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans wird kein Artenschutzfachbeitrag erstellt. *Artenschutzfachbeitrag*
8. Bei den im Plangebiet vorkommenden Arten handelt es sich wahrscheinlich vielfach um Arten, die in Brandenburg noch weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Insbesondere an Siedlungen angepasste Arten können betroffen sein. Die Vielzahl der vorkommenden Vogelarten sind voraussichtlich nur Besucher, die zur Nahrungsaufnahme in das Plangebiet kommen. *Vögel Bestand*  
Freilandbrüter kommen aufgrund der Begängnis des Plangebietes durch den Menschen und der Anwesenheit von Haustieren und aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des vor.  
Eine Betroffenheit und ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) kann wahrscheinlich ausgeschlossen werden.
9. Sollten dennoch Hinweise erkennbar werden, dass artenschutzrechtliche Verstöße drohen, können diese durch geeignete Maßnahmen abgewendet werden. *Maßnahmen zum Artenschutz*

10. Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, ist die sogenannte „Bauzeitenregelung“ in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen. Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden. *Bauzeitenregelung*
11. Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen (wie z. B. die Baufeldfreimachung Abrissarbeiten, Baumfällarbeiten, ...) in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten, ihre Jungen aufziehen oder Eier ablegen. Die entsprechenden Zeiten sind artspezifisch.
12. Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.  
Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden.  
Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.  
Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.
13. Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist also durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer sogenannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich. *Ökologische Baubegleitung*  
Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine entsprechende Baubetreuung erforderlich.  
Konkret ist eine obligatorische Überprüfung von Höhlenbäumen, Gebäuden u. a. potenziellen Brutplätzen, die in Anspruch genommen werden, erforderlich.
14. Die genannten Maßnahmen sind geeignet und wahrscheinlich ausreichend damit einer Betroffenheit der relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.  
Sollten die Bauzeitenregelung und ökologische Baubegleitung nicht ausreichen, so können immer noch CEF-Maßnahmen umgesetzt werden (Anbringen von Nisthilfen, Umsiedeln der Reptilien ...)

## 7 Anhang

### 7.1 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris agg.</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

### 7.2 Flächenbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Änderung in m <sup>2</sup>	Bestand	Planung in %	Planung in m <sup>2</sup>	Änderung
Straßenverkehrsfläche	328	328	0	155		155	0
Allgem. Wohngebiet	1335	3142	+1807	532	40 %	1257	725
Landwirtschaftsfläche	1807	0	-1807				
Summe	3470	3470	0	687	38 %	1312	+725

## 7.3 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der zuletzt geändert durch Art. 6 G v. Bekanntmachung vom 3. November 2017 27.3.2020 I 587 (Nr. 14) (BGBl. I S. 3634)
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der zuletzt geändert durch Art. 3 G v. Bauleitpläne und die Darstellung des 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25) Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli zuletzt geändert durch Artikel 8 des 2009 (BGBl. I S. 2542) Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
<b>WHG</b>	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - zuletzt geändert durch Art. 2 G v. Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43) (BGBl. I S. 2585 ff.),
<b>BbgNatSchAG</b>	Brandenburgisches zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz Naturschutzausführungsgesetz in der 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. (GVBl. I/16, [Nr. 5]) 03)
<b>BbgWG</b>	Brandenburgisches Wassergesetz in der zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fassung der Bekanntmachung vom 02. Gesetzes vom 4. Dezember 2017 März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20], (GVBl. I/17, [Nr. 28])
<b>BbgDSchG</b>	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215),
<b>BbgBO</b>	In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
<b>BbgKVerf</b>	Kommunalverfassung des Landes Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni Brandenburg vom 18. Dezember 2007 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),