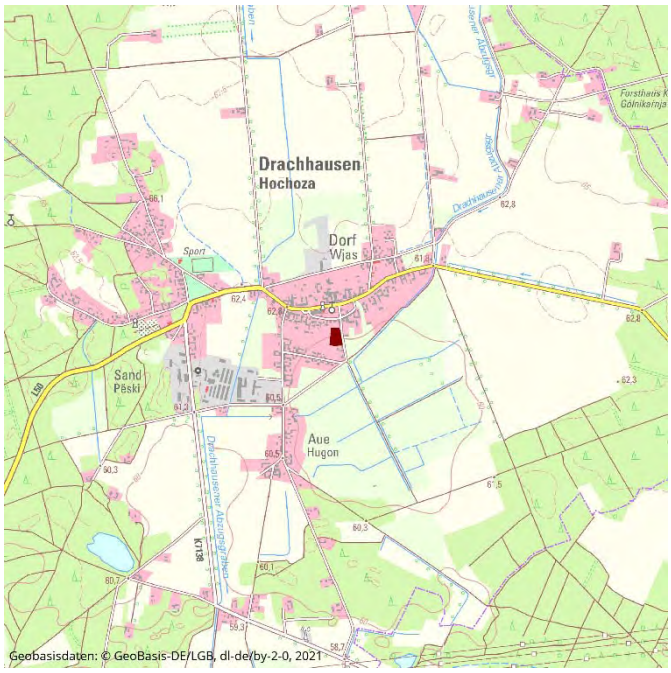
Gemeinde Drachhausen/Hochoza

Bebauungsplan der Innenentwicklung

"An der Dorfstraße"

Begründung



Entwurf Oktober 2021

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Inhalt

1 Planungsgegenstand 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck 2
1.2 Plangebiet 2
1.3 Grundlagen 2
2 Planerische Grundlagen 3
2.1 Landes- und Regionalplanung 3
2.2 Schutzgebiete und -objekte 4
2.3 Formelle Planungen 4
3 Städtebauliche Bestandsaufnahme 5
3.1 Standort 5
3.2 Erschließung 5
3.3 Nutzung 5
3.4 Umwelt 5
4 Planungskonzept / Festsetzungen 7
4.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen 9
4.1.1 Geltungsbereich 9
4.1.2 Verkehrsflächen 10
4.1.3 Art der baulichen Nutzung 10
4.1.4 Maß der baulichen Nutzung 11
4.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen 11
4.1.6 Sonstige Festsetzungen 12
4.1.7 Nachrichtliche Übernahmen 13
4.1.8 Vermerke / Hinweise 15
5 Anhang 17
5.1 Hinweise für die Vorhabenrealisierung 17
5.2 Flächen- und Überbauungsbilanz 19
5.3 Rechtsgrundlagen 19

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

1. Um die Einwohnerzahl in Drachhausen stabil zu halten und einheimischen Wohnungssuchenden eine Perspektive zu bieten, besteht Anlass, das notwendige Baurecht dafür zu schaffen, dass Bauwillige im Ort entsprechendes Bauland finden. *Anlass Ziel und Zweck*

   Ein entsprechendes Baubegehren liegt für ein Grundstück vor.

   Das öffentliche Interesse an der Planung besteht darin, die Einwohnerzahl im Ort zu stabilisieren.

2. Ohne Planung lässt sich das Ziel nicht verwirklichen, da für das vorgesehene Grundstück derzeit kein Planungsrecht besteht und es förmlich im Außenbereich liegt. *Aufgabe Erforderlichkeit*

   Es ist also notwendig, für das betroffene Grundstück ein Planverfahren einzuleiten. Ziel ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das aus Sicht der Gemeinde erforderlichen Vorhaben zu schaffen.

3. Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

1.2 Plangebiet

4. Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an den Innenbereich südlich der Ortsmitte. Es stellt praktische eine große, allerdings nicht hinreichend geprägte Baulücke dar. *Plangebiet*

   Das Plangebiet wird im Süden und Norden von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten und Westen schließen sich Gartenflächen- bzw. Grabeland an.

5. Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des Flurstücks 29 der Flur 3 der Gemarkung Drachhausen.

   Die Fläche hat eine Größe von fast 0,52 ha.

1.3 Grundlagen

6. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt. *Rechtsgrundlagen*

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.08.2021 gefasst. *Verfahren § 13b BauGB*

   Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als „Plan der Innenentwicklung“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

7. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt.
   - Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 10.000 m² sein.
   - Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird begründet.
   - Ein Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist gegeben.
   - Der Aufstellungsbeschluss wurde vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet.
   - 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.

8. Bei diesem Verfahren gelten die Maßgaben des § 13a BauGB. *Folgen*

   Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB 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 Bebauungsplan, der die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB erfüllt, gelten Eingriffe, die auf Grund 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 ist dann nicht erforderlich.

9. Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlagen*

   Die örtliche Aufnahme erfolgte am 11.03.2021. Der Lageplan wurde am 30.03.2021 angefertigt bzw. übergeben.

   Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89; das Höhenbezugssystem ist DHHN 2016.

10. Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

11. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlagen ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR). Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten. *Ziele Landes- und Regionalplanung*

12. 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, bekanntgemacht.

    Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und ist seitdem für die kommunale Planung verbindlich.

13. Folgende auf die vorliegende Planung bezogene Ziele des LEP HR sind relevant. *Relevante Ziele LEP HR*

14. Anschluss neuer Siedlungsflächen *Z 5.2 Abs. 1 LEP HR*
    Die neue Wohnsiedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Drachhausen an.

15. Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf *Z 5.5 LEP HR*
    Da die Gemeinde Drachhausen nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR
    - quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
    - als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO, 1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

    Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die EEO ist nicht erforderlich

16. Der Umfang der EEO beträgt für Drachhausen bei einer Einwohnerzahl von 804 (Stand 31.12.2018) 0,9 ha. *Information zur EEO*

    Die EEO wurde bisher nicht in Anspruch genommen und steht der Gemeinde Drachhausen für zukünftige Planungen für Wohnsiedlungsflächen im Geltungszeitraum des LEP HR zur Verfügung,

17. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*

18. Von der Landesplanung liegt mit Schreiben vom 19.08.2021 eine Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages (Zielmitteilung) vor. Danach ist das Planvorhaben zielkonform und steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung. *Zielmitteilung*

19. Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung. *Grundsätze Raumordnung*
    - Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) *§ 5 LEPro 2007*

- 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. 5.1 (G)
- 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. 6.1 (G)

20. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. Grundsätze sind nicht relevant. *Regionalplan*

2.2 Schutzgebiete und -objekte

21. Der Bereich des Vorhabens liegt vollständig innerhalb des Bergwerkseigentums an dem Bergwerksfeld Bagenz (Feldesnummer: 31-0143). *Bergbauberechtigung*

    Das nach §§ 149 und 151 BBergG bestätigte Bergwerkseigentum gewährt das unbefristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Braunkohle innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

    Für das bisher noch nicht veräußerte und immer noch der Treuhandnachfolgerin (BVVG) gehörende Bergwerkseigentum gibt es derzeit keine Planungsabsichten für eine bergbauliche Inanspruchnahme.

    Aufgrund der derzeitigen politischen Situation ist in naher Zukunft weder mit einer Veräußerung des Bergwerkseigentums noch mit Gewinnungsplanungen für das Bergwerksfeld zu rechnen.

22. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen. *Naturschutzrecht*

23. Auf dem Grundstück befindet sich ein geschützter Streuobstbestand. *Geschützte Biotope*

    Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

24. Das gesamte Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 120313 eingetragenen Bodendenkmals "Mittelalterlicher Dorfkern Drachhausen, Fpl. 19". Die Grenze verläuft deutlich südlich des Planbereiches. *Denkmalrecht Bodendenkmal*

    Es gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG).

    Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

25. Es sind keine weiteren Schutzobjekte und Schutzgebiete bekannt. *Sonstige*

2.3 Formelle Planungen

26. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

    Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht kein rechtswirksamer FNP.

    Daher unterliegt der B-Plan der Genehmigungspflicht gern. § 8 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB.

27. Der B-Plan wird aufgestellt, weil er erforderlich ist, um das benötigte Bauland bereitzustellen, damit die Einwohnerzahlen in der Gemeinde stabil gehalten werden.

28. Für B-Pläne, die im beschleunigten Verfahren BauGB aufgestellt werden, gilt die Entwicklungspflicht nicht.

    Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht beeinträchtigt werden.

29. Die Vorschrift § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB lässt unabhängig davon auch eine Ausnahme von der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung zu.

30. Entsprechende Voraussetzungen liegen nach Ansicht der Gemeinde im konkreten Einzelfall vor.

- Das Plangebiet betrifft eine Außenbereichsfläche im Innenbereich
- Es erfolgt keine Ausweitung des Siedlungsbereiches nach außen über die bisherigen Siedlungsgrenzen hinweg
- Vielmehr wird die Siedlungsfläche nachverdichtet
- das Vorhaben betrifft nur einen kleinen Teil des Gemeindegebietes
- die Grundzüge der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes werden deshalb durch den B-Plan nicht geändert

Deshalb kann der B-Plan als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

31. Das Entwicklungsgebot wird also durch die Planaufstellung nicht verletzt.

32. Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen. *B-Pläne*

33. Der Geltungsbereich grenzt im Osten unmittelbar an den durch eine Klarstellungssatzung definierten Innenbereich. *Klarstellungssatzung*

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Standort

34. Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben. Topographische Besonderheiten sind nicht vorhanden. Die Geländehöhe bewegt sich zwischen rund 61,4 m im Norden und rund 60,8 m im Süden. *Topographie*

35. Im Kataster des Landkreises Spree-Neiße sind nach den bisherigen Erkenntnissen keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gem. § 2 Abs. 3, 4, 5 oder 6 BBodSchG enthalten. *Keine Altlasten*

36. Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist über die östlich angrenzende Dorfstraße gegeben. *Verkehr*

37. Auf Grund seiner Lage im Gemeindegebiet, ist das Plangebiet stadttechnisch teilweise erschlossen. *Stadttechnik*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Anlagen der enviaM für die Stromversorgung. *Strom*

Die Gemeinde Drachhausen ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Anlagen zur Trinkwasserversorgung befinden sich in den angrenzenden Straßenräumen. *Trinkwasserversorgung*

Die Drachhausen verfügt über keine öffentliche Schmutzwasserkanalisation. *Abwasser*

Die dauerhafte Sicherung der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist sowohl über abflusslose Sammelgruben als auch über Grundstückskleinkläranlage möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

38. Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend einen öffentlichen Weg und stellt aktuell eine unbebaute Grünfläche zwischen der im Norden und im Süden bestehenden vorhandenen Siedlungsbebauung dar. *Nutzung*

Die umliegenden Grundstücke mit Hausgärten dienen überwiegend dem Wohnen.

Westlich ist in rund 500 m Entfernung der Standort umfangreicher Landwirtschaftsanlagen lokalisiert.

39. Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig und in ihrer Struktur durch die frühere dörfliche Nutzung geprägt.

Bestandssituation (Luftbild)

© GeoBasis-DE/LGB

40. Der Bereich ist nur extensiv genutzt und nicht überbaut. Auf Grund der Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse kaum beeinträchtigt sind. *Boden*

41. Durch die Planung wird teilweise eine als Streuobstwiese ausgeprägte Gartenfläche in Anspruch genommen, die aus Umweltsicht als wertvoller Bestand einzustufen ist. *Lebensraum*

    Die Obstgehölze im Plangebiet unterliegen dem Biotopschutz

42. Die gesamte Ortslage ist durch flurnahe Grundwasserverhältnisse geprägt. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. *Wasser*

43. Im weiteren Umfeld von mindestens 500 m zum Plangebiet sind folgende Anlagenstandorte genehmigungsbedürftiger Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. *Immissionssituation*

44. – Schweinezucht-/Schweinemastanlage der AGRAR-Genossenschaft Vorspreewald eG, , Anlage nach Nr. 7.1.11.1 EG Anhang I der 4. BImSchV *Stallanlage*

45. Hinweis zum Mindestabstand: Nach alter, nicht mehr gültigen Abstandsleitlinie Brandenburg, wäre zu Wohnbebauungen ein Mindestabstand von 500 m einzuhalten.

46. – Biogasanlage für Gülle/Nawaro mit der AGRAR-Genossenschaft Vorspreewald eG, Frankfurter Straße 1 in 03185 Turnow-Preilack *Biogasanlage BHKW-Anlage*

47. Die Biogasanlage ist nach Nr. 8.6.3.2V des Anhang I der 4. BImSchV mit einer genehmigten Durchsatzleistung von 34,52 t/d immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig und befindet sich ca. 600 m westlich des Plangebietes.

    Die dazugehörige BHKW-Anlage ist nach Nr. 1.2.2.2V des Anhang I der 4. BImSchV mit einer FWL von 1,3 MW genehmigungsbedürftig und befindet sich ca. 625 m westlich des Plangebietes.

48. Hinweis zur Störfallverordnung: Die Biogasanlage fällt nicht unter den Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung).

49. Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant. *Sonstige Schutzgüter*

50. Dem Ist-Zustand ist, mit Ausnahme der Belange des Biotopschutzes, aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zuzuordnen. *Bewertung*

4 Planungskonzept / Festsetzungen

4.1 Vorhaben

51. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen vorgesehen: *Vorhaben*
    - Einfamilienhaus mit Terrasse
    - Garage
    - Zufahrt
    - Grünflächen
    - Einfriedung
    - Kleinkläranlage.

    Im beigefügten Bild ist der geplante Standort des Hauptgebäudes im südlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellt.

52. Die Bebauung der innerörtlichen Grünfläche mit dem unmittelbaren Anschluss an den freien Landschaftsraum einerseits und dem ländlich geprägten "Zugang" zum Dorfanger mit Kirche andererseits wird den bisher offenen Charakter dieses Bereiches erheblich verändern bzw. neu zu gestalten.

53. Das Grundstück wird von der angrenzenden Dorfstraße erschlossen.

    Ein Anschluss des Grundstückes an die vorhandene Trinkwasserleitung ist möglich

54. Grundsätzlich hat die Gemeinde gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherzustellen.

55. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist in den nächsten 15 Jahren allerdings nicht vorgesehen.

    Die Schmutzwasserbeseitigung wird vorzugsweise dezentral über eine Kleinkläranlage mit biologischer Reinigungsstufe erfolgen.

    Sofern sonstige Belange der Errichtung von Kleinkläranlagen, wie z. B. natürliche Gebietseigenschaften (keine bzw. nicht ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens), entgegenstehen, sind abflusslose Sammelgruben zu errichten.

    Die Gestaltung der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage für das Schmutzwasser ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

56. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist gemäß § 66 BbgWG ebenfalls eine kommunale Pflichtaufgabe.

    Im vorliegenden Fall ist, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen, für das Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG weiterhin das Versickern vor Ort vorgesehen.

57. Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes mit Strom aus den Anlagen im Ort möglich.

    Eine bauliche Nutzung des gesamten Grundstücks mit einer Hofstelle entlang der Dorfstraße ist aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht möglich. Der Erhalt des *Naturschutz Biotopschutz*

Biotopcharakters wäre nicht mehr gegeben. Selbst die Entnahme einzelner Gehölze (einschließlich abgestorbener Bäume) oder Eingriffe in den Wurzelbereich stellen bereits eine Beeinträchtigung dar.

Das Schaffen einer Hofstelle in der gegebenen Baulücke mit einem hinreichend große Anteil an Freifläche wird als verträglich gesehen.

Voraussetzung ist die Vermeidung der Beeinträchtigung der Streuobstwiese. Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 18 BbgNatSchAG i. V. m. § 30 BNatSchG sind nicht gegeben sind.

Der offene Charakter des Grundstücks soll erhalten bleiben. Hinsichtlich der visuellen Einfügung der Bebauung in den Landschaftsraum ist der umgebende ländliche zurückhaltende Charakter bei der Gestaltung des Baukörpers aufzunehmen.

Für möglicherweise geplante Nebengebäude gelten die gleichen Maßgaben. Das heißt eine massive visuell und für Kleintiere undurchlässige Einfriedung ist unzulässig.

Als Kompensation für die nicht vermeidbare Beeinträchtigung der Bodenfunktion (durch Teil- bzw. Vollversiegelung) wird durch eine Ergänzung / Erneuerung der Streuobstwiese gewährleistet, dass diese langfristig erhalten bleibt. Eine Nachpflanzung und dauerhafte Pflege von acht Hochstamm-Obstgehölze StU min. 10-12 cm erfolgt im Grundstücksbereich.

Die vorhandenen Obstbäume sind, auch unter Berücksichtigung ihrer historischen Entwicklung, als zu erhaltender Streuobstbestand (Biotop nach § 30 BNatSchG) eingeordnet.

Diese Bestände in den rückwärtigen Grundstücksbereichen prägen im Besonderen die innerörtlichen Freiflächen in der Gemeinde Drachhausen und stellen zu erhaltende Landschaftselemente dar.

Die Wohnbaufläche befindet sich im Einwirkungsbereich von Betriebsanlagen (siehe Punkt 3.1 der Begründung), welche erhebliche Immissionen in ihrem Umfeld bewirken.

Dies stellt im konkreten Fall jedoch keine Heranführung von besonders schutzbedürftiger Nutzung an die emittierenden Anlagen dar, da bereits mehrere Wohngebäude in erheblich geringerem Abstand zu den Betriebsanlagen vorhanden sind.

Zudem handelt es sich um einen geplanten Einzelstandort, der nicht die Entstehung von immissionsrelevanten Konflikten befördert.

4.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung

4.2.1 Geltungsbereich

58. Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 29 der Flur 3 der Gemarkung Drachhausen. Das Flurstück wird fast mittig geteilt.

    Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Garten des bestehenden Baugrundstücks Dorfstraße Nr. 1
- im Osten durch die Dorfstraße
- im Süden durch das Baugrundstück Nr. 57
- im Westen durch Garten- und Grabelandflächen (Flurstück 30).

4.2.2 Verkehrsflächen

59. Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

    Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche gewährleistet.

    Neue Verkehrsflächen oder Änderungen an den Grenzen des Straßengrundstücks sind nicht erforderlich.

60. Der B-Plan weist keine Verkehrsflächen aus, weil das Erfordernis fehlt. *Keine Festsetzung Verkehrsflächen*

4.2.3 Art der baulichen Nutzung

61. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*

62. Das Baugrundstück im Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit den entsprechenden Einschränkungen festgesetzt. *Allgemeines Wohngebiet*

63. Im Plangebiet soll das Wohnen dominieren. Unter Beachtung der Vorgaben des § 13b BauGB werden neben Wohngebäuden nur wenige der in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Gebiet zugelassen.

    Das Erfordernis zur Modifikation der Nutzungen ergibt sich schon aus den Planungszielen, aber auch aus der Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde.

    1. Innerhalb des WA-Gebietes sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und Anlagen für soziale Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitlich oder sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetreibe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im WA-Gebiet nur Räume als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 u. § 4 BauNVO) *Festsetzung*

64. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

    Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

    Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

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

65. Gemäß § 12 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Errichtung und Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen ist in § 14 BauNVO geregelt. *Nebenanlagen Garagen und Stellplätze*

    Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit hier weitere Einschränkungen oder detailliertere Festsetzungen zu treffen.

    Es gelten im Hinblick auf Nebenanlagen sowie auf Stellplätze und Garagen die gesetzlichen Bestimmungen.

66. Gemäß § 13 BauNVO sind im WA-Gebiet Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. *Räume für freie Berufe*

    Hinsichtlich dieser Nutzung sind im Plangebiet Einschränkungen erforderlich. Die Kategorie wird nur als Ausnahme zugelassen.

    2. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im WA-Gebiet nur Räume als Ausnahme zulässig. (§ 13 BauNVO) *Textfestsetzung*

4.2.4 Maß der baulichen Nutzung

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

68. Unter Beachtung der vorliegenden Vorhabenplanung wird für das Baugebiet eine **GRZ von 0,1** festgesetzt. *Grundfläche*

    Das bedeutet, dass maximal 10% des Grundstücks überbaut werden können.

    Die Berechnung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

69. Die im § 17 BauNVO für WA Gebiete vorgesehene Orientierungsgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird deutlich unterschritten. *Obergrenzen GRZ § 17 BauNVO*

70. Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt. *Höhe*

71. Im allgemeinen Wohngebiet sollen, wie im Umfeld, **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein. *Zahl der Vollgeschosse*

72. Die BauNVO, wie auch die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2021), definieren den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Die BbgBO verweist in diesem Zusammenhang aber in § 89 Abs. 2 BbgBO (2016) auf den „alten“ Vollgeschossbegriff. *Vollgeschossbegriff*

4.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

73. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

74. Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen von **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Die Baugrenze betrifft unter Beachtung des § 23 Abs. 5 BauNVO nur die Hauptgebäude. *Baugrenze*

    Die vordere und die rückwärtige Baugrenze verlaufen jeweils parallel zur Straßenbegrenzungslinie der im Osten angrenzenden Straße.

Im Süden im Anschluss an das bestehende Baugrundstück ist die Baugrenze nicht geschlossen. Der Bebauungsabstand richtet sich hier nach der Bauordnung. Regelungen im B-Plan sind nicht erforderlich.

75. Die Baugrenze ist in der Planzeichnung **vermasst**. Zur Dorfstraße ist ein Abstand von 2,5m festgelegt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 21 m; Parallel zur Dorfstraße kann eine Fläche von 32 m Länge baulich genutzt werden.

    Die Abstände beachten auf der einen Seite die geplante und auf der anderen die umgebende Bebauung.

    Der B-Plan stellt sicher, dass sich die neue Bebauung im Süden angrenzend an den Bestand konzentriert und dass der Großteil der Gartenfläche weiterhin frei bleibt. Der innerörtliche Freiraum wird damit weiterhin erlebbar erhalten.

4.2.6 Sonstige Festsetzungen

4.2.6.1 Bauweise

76. 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. *Bauweise Vorbemerkungen*

    Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.

    Ohne Festsetzungen zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

77. Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern.

    Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

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

78. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

    Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten. Die Option kann hier aber wegen der Regelungen zur Baugrenze nicht ausgeschöpft werden.

4.2.6.2 Grünordnung

79. Ein Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB *grünordnerische Festsetzungen*

    Zusätzlich sind die städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde maßgeblich. Das sind im vorliegenden Fall folgende. *Ziele*

    - Einfügung des zulässigen Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild
    - Der innerörtliche Freiraum erlebbar erhalten
    - Erhalt bzw. zur Ergänzung der Streuobstwiese
    - Nachpflanzungen vorzugsweise mit regional typischen alten Obstsorten

80. Die o. a. städtebaulichen Ziele sind bereits durch das Festlegen des Standortes der Bebauung bzw. das damit verbundene Freihalten des offenen Raumes zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung gesichert.

81. Aufgrund der Ziele sind Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erforderlich. *Pflanzbindung*

82. Der gesamte westliche Teil des Plangebietes wird von der bestehenden Streuobstwiese eingenommen. Diese ist als solche zu erhalten. Dabei geht es nicht um das einzelne Obstgehölz, sondern um das Zusammenspiel aller Faktoren, die diesen gesetzlich geschützten Lebensraum prägen. *Erhalt Streuobstwiese*

    Es geht also darum, eine Mindestanzahl an Obstbäumen auf der gegebenen Fläche zu erhalten; andererseits entspricht eine zu hohe Dichte nicht dem, was eine Streuobstwiese ausmacht.

    Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass mindestens 20 Bäume die Obstwiese ausmachen. Mehr als 25 sollten es nicht sein.

Gleichzeitig geht es darum, eine gewisse Vielfalt an Arten und Sorten unterzubringen. Verwendet werden sollen regional typische alte Obstsorten.

83. Der Boden im Bereich einer Streuobstwiese soll (wie der Name sagt) als Wiese extensiv genutzt werden. Ein geringer Teil kann allerdings auch als Grabeland extensiv genutzt werden.

Textfestsetzung

3. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV festgesetzten Fläche ist der Bestand an Obstgehölzen dauerhaft zu erhalten. Neupflanzungen haben in der Pflanzqualität „Hochstamm, mindestens 3 x verschult, Mindest-Stammumfang 10 - 12 cm unter Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Arten und Sorten zu erfolgen. Die festgesetzte Fläche ist extensiv als Dauergrünland oder als Grabeland zu nutzen. (§ 19 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

84. Die nicht mit dem Planzeichen 13.2 belegte Fläche kann dagegen im „normalen Umfang“ als Garten im Zusammenhang mit dem Wohngebäude genutzt werden.

Gartenfläche

4.2.6.3 Versickerungspflicht für Niederschlagswasser

85. Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

Textfestsetzung

4. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB BbgWG i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

86. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Böden lassen eine Versickerung grundsätzlich zu. Bei der Wahl der technischen Lösung ist der Grundwasserstand zu beachten.

87. Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Obstgehölze enthalten (Pflanzliste).

Pflanzliste

Die Anwendung der entsprechenden Arten ist im B-Plan vorgeschrieben. Die **Pflanzliste** wird Bestandteil des B-Planes und ist der Begründung als Anhang beigefügt.

Pflanzliste durch IHC

4.2.6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

88. Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

Rechtsgrundlage

Die zulässigen Regelungsinhalte, die in einen B-Plan übernommen werden können, sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Im vorliegenden Fall geht es insbesondere um die äußere Gestaltung baulicher und anderer Anlagen und Einrichtungen. Schwerpunkt sind ist die Gestaltung der Gebäude.

89. Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten.

Gebäudegestaltung

Auch die Ausbildung der Dächer (die Dachform und -neigung) besitzt eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

90. Die Merkmale „Größe der Gebäudefläche“ und die „Höhe“ sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bereits geregelt. Die angestrebte Kleinteiligkeit ist ebenfalls gesichert.

Ein weiterer Regelungsbedarf zu diesen Aspekten besteht nicht.

91. Erforderlich ist es aber im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, eine ortstypische einfache zurückhaltende Dachform durchzusetzen.

Textfestsetzung

5. Im Geltungsbereich sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48°, mit kleinformatiger Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.

92. So genannte Krüppelwalmdächer sind unter dem Begriff „Walmdach“ miterfasst. Solche sind hier als auch zulässig.

Einfriedungen

93. Damit der Straßenraum eine klare optische Begrenzung beibehält, ist eine Einfriedung entlang der Dorfstraße zu errichten.

Diese darf allerdings nicht blickundurchlässig (wie Gabionen- oder sonstige Wände, wie Stabmattenzäune mit eingeflochtenem Plastikband, hohe Hecken, …) sein. Es geht ja darum, den Blick in die Tiefe weiterhin zu gewährleisten.

Für die Höhe wird ein entsprechender Spielraum vorgegeben. Die Bestimmungen betreffen auch Hecken, die praktisch als „Einfriedung“ fungieren.

Textfestsetzung

6. Das Baugrundstück ist entlang der Dorfstraße mit einem blickdurchlässigen Zaun mit einer Höhe zwischen 1,2 m und 1,5 m abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Höhenbezug

Als Höhenbezug für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gilt die Geländehöhe entsprechend § 2 Abs. 12 BbgBO.

Ausschluss Schottergärten

94. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Umwelt wird im gesamten Baugebiet auf so genannte Schottergärten verzichtet.

Textfestsetzung

7. Innerhalb des Baugebietes sind Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Abfallbehälter

95. Sammelbehälter für Abfall sollen möglichst der Sicht von den öffentlichen Räumen entzogen werden. Gleichzeitig sollen sie die Sicht in die Tiefe des Raumes nicht behindern.

Textfestsetzung

8. Im Plangebiet sind die Sammelbehälter für Abfall nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. geeignete Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie von der Verkehrsfläche aus nicht einzusehen sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

4.2.7 Nachrichtliche Übernahmen

96. Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Bodendenkmal

97. Auf die Tatsache, dass der Planbereich ein Bodendenkmal betrifft, wird im B-Plan hingewiesen. Das Bodendenkmal, mit der entsprechenden Grenze, wird nachrichtlich im Bebauungsplan ausgewiesen.

Nachrichtlich Bodendenkmale

Das gesamte Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützten und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 120313 eingetragenen Bodendenkmals "Mittelalterlicher Dorfkern Drachhausen, Fpl. 19". Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

98. Es gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG). Bei Eingriffen in den Boden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

99. Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so gilt Folgendes: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und

finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.

100 Auf die Tatsache, dass der Bereich einen geschützten Streuobstbestand betrifft, wird hingewiesen. *Streuobstbestand*

Auf dem Grundstück befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschützter Streuobstbestand. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. *Nachrichtlich Geschützter Biotop*

101. Es gelten die jeweils aktuellen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesrechts. Veränderungen sind nur in Abstimmung mit der uNB zulässig. .

Im vorliegenden Fall sind keine weiteren nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

4.2.8 Vermerke / Hinweise

102 Vermerke bzw. Hinweise 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.

4.2.8.1 Vermerke

103 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 …….. 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. *katasterrechtliche Bescheinigung*

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

4.2.8.2 Hinweise

104 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

105 In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung auch die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung) zu beachten sind. *kommunale Satzungen*

106 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der relevanten Arten erforderlich. *Artenschutz*

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. ***Hinweis Artenschutz***

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen. *Bauzeitenregelung*

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. *ökologische Baubetreuung*

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für relevante Arten erforderlich. *CEF-Maßnahmen*

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

5 Anhang

5.1 Hinweise für die Vorhabenrealisierung

107 Zusätzlich sind insbesondere zusätzlich zu den Hinweisen, die auf die Planzeichnung aufgebracht werden, für die Realisierungsphase folgende Hinweise zu beachten. *Hinweise für die Vorhabenrealisierung*

Für dezentrale Abwasserbeseitigungsanlagen gilt Folgendes: Die Dichtheit vorhandener bzw. neu errichteter Grundstücksentwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986-30 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" nachzuweisen. *Schmutzwasserbeseitigung*

Für die Einleitung von behandeltem Abwasser aus Grundstückskleinkläranlagen in Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß§ 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Erreichbarkeit der Abwasseranlagen mit den hierfür üblichen Entsorgungsfahrzeugen über ausreichend breite, sichere und tragfähige Erschließungsstraßen/-wege muss sichergestellt sein.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke sowie öffentlicher Verkehrsflächen schadlos auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise über die belebte Bodenzone zu versickern. *Niederschlagswasser*

Die Verantwortung für die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser trägt dabei grundsätzlich der Grundstückseigentümer.

Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch auf die §§ 52 und 53 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetztes (BbgNRG) verwiesen.

Im Grundstücksentwässerungsplan sind entsprechende Nachweise zu führen.

Wenn die Bedingungen einer erlaubnisfreien Gewässerbenutzung gemäß der "Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung" (Versickerungsfreistellungsverordnung) vom 03. 05. 2019 nicht erfüllt sind, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Sofern bei der Vorhabenplanung festgestellt wird, dass die Entwässerung des Plangebietes auf Grund nachträglicher Erkenntnisse über ungeeignete natürliche Gebietseigenschaften nicht wie geplant erfolgen kann, ist es Aufgabe der Kommune die Entwässerung neu zu konzipieren, so dass diese erlaubnisfähig wird.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Ölheizungsanlagen, Betriebsmittellager in Werkstätten) sowie auf die Verwendung von Heizöl und Erdwärme zur Warmwasser- und Wärmeversorgung ist der unteren Wasserbehörde einen Monat vorher anzuzeigen. *Umgang mit wassergefährdenden Stoffen*

Erdaufschlussarbeiten, bei denen so tief in den Boden eingedrungen wird, dass auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 49 WHG i.V.m. § 56 BbgWG einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. *Gewässernutzung*

Dies trifft z.B. auf die Errichtung von Brunnen zur Grundwassernutzung, Tiefenbohrungen oder Baugruben zu, bei denen das Grundwasser offengelegt wird.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser; Abwassereinleitung; Einbringen von festen Stoffen in Grund- bzw. Oberflächenwasser) bedürfen gemäß § 8 des WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe der geltenden Abfallentsorgungssatzung Abfälle anfallen können, die gemäß KrWG überlassungspflichtig sind und die der Entsorgungspflicht des Landkreises unterliegen, ist verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der jeweils geltenden Abfallentsorgungssatzung des Landkreises ist mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft abzustimmen *Abfallentsorgung*

Bodenschutz

Die vorgesehenen Maßnahmen sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflichten). Sollten sich bei der Durchführung der Maßnahme Hinweise auf das Vorhandensein von Altlastverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind nach den gesetzlichen Regelungen bzw. den danach erlassenen Verordnungen sowie der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße zu entsorgen. Die Getrennthaltungs- und Verwertungspflicht für bestimmte Bau- und Abbruchabfälle sowie der Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflicht und deren Dokumentationspflichten sind zu beachten und einzuhalten.

Schutz des Mutterbodens

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 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.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. l 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.

Leitungsbestand

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Ver- und Entsorgungsleitungen 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.

Brandschutz

Das Amt Peitz als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung ist die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zuständig.

Dies gilt ebenfalls in Bereichen, wo sich infolge der Veränderung der Nutzungsart der Löschwasserbedarf (Grundschutz) erhöht bzw. erstmalig ergibt.

Die Zufahrt der Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist ständig entsprechend der BbgBO, der Richtlinie (RL) über Flächen für die Feuerwehr, sowie der DIN 1055 zu gewährleisten

. (Mindestbreite 3,00 m, Mindesthöhe [Lichtraumprofil, frei von Ästen usw.] von 3,50 m, für Fahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und zulässigem Gesamtgewicht von 16 t)

Kurven bzw. Neigungen in Zu- oder Durchfahrten sind entsprechend Pkt. 5 der o.g. RL zu gestalten.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitem bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Hubrettungsfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Hier sind die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Sie sind entsprechend der DIN 4066 zu kennzeichnen. (BbgBO § 5)

5.2 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung			
	Bestand	Planung	Änderung	Bestand	Planung		Änderung
	ha	ha	ha	ha	%	ha	ha
WA-Gebiet	0,000	0,525	**+0,525**	0,000	10%	0,053	**+0,053**
Gartenfläche	0,525	0,000	**-0,525**	0,000	0%	0,000	**0,000**
Summe	**0,525**	**0,525**	**+/- 0,00**	**0,000**		**0,053**	**+0,053**

(Stand Oktober 2021)

5.3 Pflanzliste

Noch durch IHC erstellen