

Stadt Vetschau / Spreewald Ortsteil Suschow

Bebauungsplan Nr. 02/2018 „Suschow-Wohnen“



Begründung zum Bebauungsplan

Entwurf Januar 2019 (Arbeitsstand 14.02.2019)

Inhalt

1	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck	2
1.2	Plangebiet	2
1.3	Grundlagen	3
2	Planerische Grundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Schutzgebiete und -objekte, sonstige Bindungen	3
2.3	Planungen	4
2.4	Standort	5
3	Planungskonzept / Festsetzungen	7
3.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	7
3.1.1	Geltungsbereich	8
3.2	Nutzungen	8
3.2.1	Verkehrsflächen	8
3.2.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	11
3.2.6	grünordnerische Festsetzungen	12
3.2.7	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	12
3.2.8	Vermerke / Hinweise	12
4	Auswirkungen / Abwägung	13
4.1	Landesplanung	13
4.2	Entwicklung aus dem FNP	13
4.3	Verfahrenswahl	13
4.4	Umwelt / Natur	14
5	Anhang	16
5.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	16
5.2	Rechtsgrundlagen	16

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Ziel und Zweck / Aufgabe / Erforderlichkeit

Ein ortsansässiger Bürger und Handwerksmeister möchte angrenzend an sein Elternhaus sein eigenes Wohnhaus errichten. Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils und liegt damit teilweise im sogenannten Außenbereich. Dadurch kann es im Genehmigungsverfahren zu Problemen kommen.

Es ist also erforderlich, für das betroffene Grundstück ein Planverfahren einzuleiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, für das aus der Sicht der Stadt erforderliche Vorhaben zu schaffen.

Im Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnhauses unter Beachtung der Nachbarbebauung geschaffen werden.

Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

1.2 Plangebiet



Übersichtskarte

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsmitte von Suschow südlich der öffentlichen Straße „Gasse“.

Plangebiet

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Suschow, Flur 1 und umfasst Teilflächen des Flurstücks 47. Die Fläche ist ca. 0,1 ha groß

1.3 Grundlagen

Rechtsgrundlagen / Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt.

Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2018 gefasst.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahren § 13b BauGB

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 4.3).

Plan- und Kartengrundlagen

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

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

Ziele Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele sind relevant.

Landes- und Regionalplanung

Ziele:

- 4.2 Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- 4.3 Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
- 4.5 Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich in Nicht-Zentralen-Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption

Relevante Ziele

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

Festlegungskarte LEP B-B

Auf Grund dieser Tatsache bestehen für das Planvorhaben keine unüberwindlichen Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Ziele Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht.

Regionalplan

Grundsätze der Landesplanung

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung.

Grundsätze Raumordnung

Der Grundsatz 4.1 LEP B-B das die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu erfolgen hat, ist beachtet.

Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) ist beachtet.

2.2 Schutzgebiete und -objekte, sonstige Bindungen

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 40 m zur vorhandenen Bebauung (Carport) befindet sich ein Storchhorst (Weißstorch).

Weißstorch

An den Randbereichen des Plangebietes befinden sich einige Bäumen und Gehölze,

Bäume und Gehölze

die in den Geltungsbereich der Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO/LK OSL) fallen.

Waldflächen werden durch die Planung nicht betroffen.

Wald

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Wasserrecht

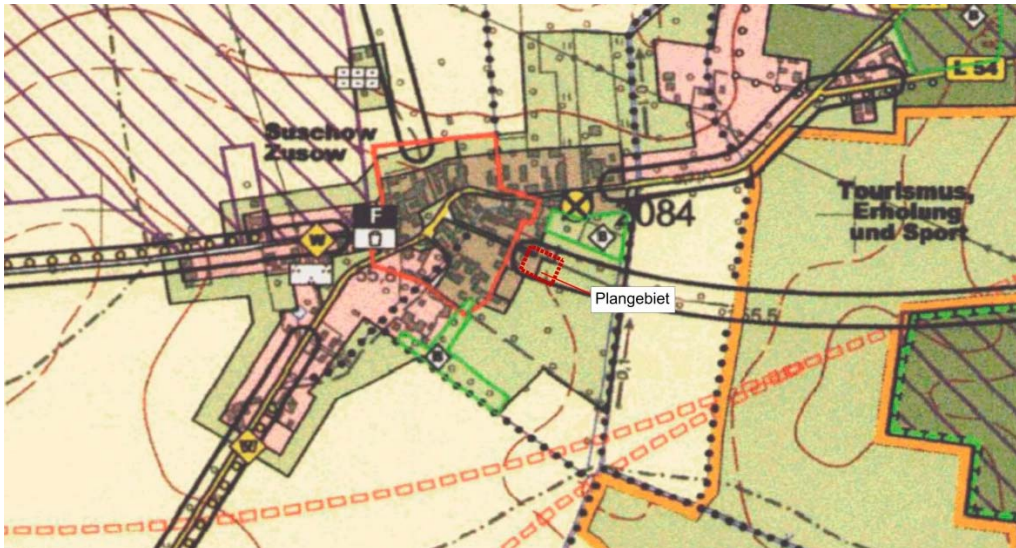
Bodendenkmale und Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Denkmale

2.3 Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist eine Teilfläche des Grundstücks als gemischte Baufläche die andere als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Flächennutzungsplan

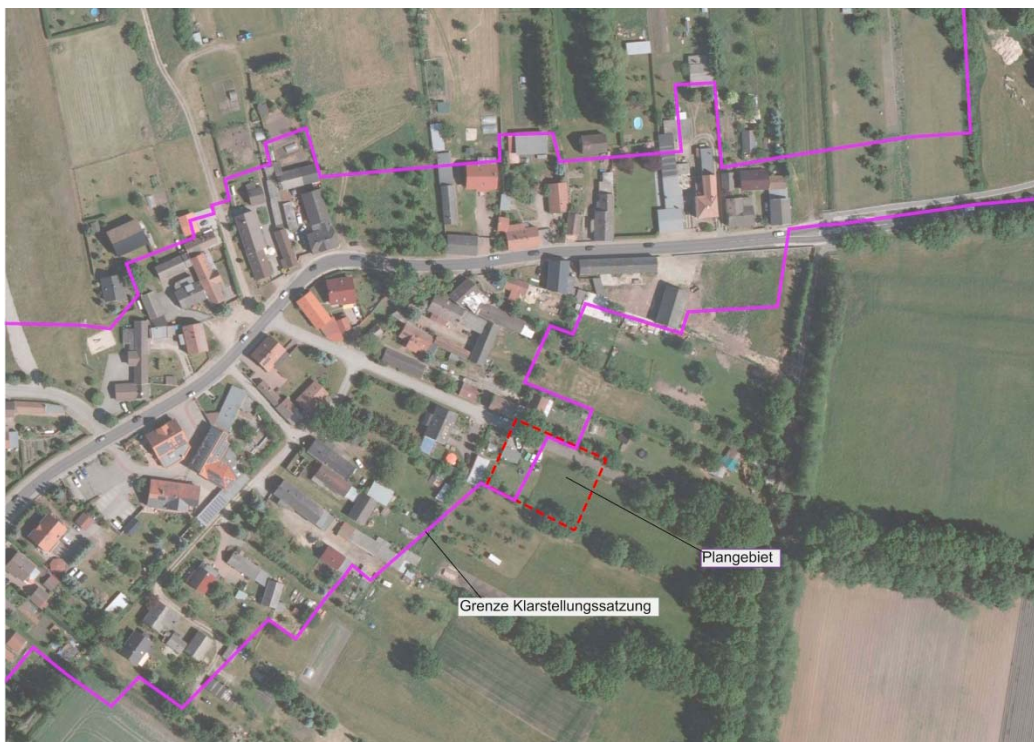


FNP-Ausschnitt

Für den Ortsteil Suschow existiert eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit Stand vom August 2002.

Klarstellungssatzung

Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, befindet sich eine Teilfläche des Plangebietes innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung (Quelle: Geoportal des Landkreises http://geoportal.osl-online.de/WebOffice_GDI/synserver?user=gast&project=OSL_GDI).



Klarstellungssatzung

2.4 Standort

städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Gliederung der Malxe-Spree-Niederung innerhalb der Region Spreewald. Vorhanden sind vom Grundwasser beeinflusste Böden (Gley in holozänen Auen). Die Böden weisen ein hohes Retentionspotenzial auf. Der Grundwasserstand ist vorherrschend hoch.

Geologie allgemein

Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Im Vermessungsplan sind Geländehöhen um die 55.8 m – 56.0 m eingezeichnet.

Die Höhenlage der angrenzenden Straße liegt bei ca. 55.85 m– 56.0 m.

Das Vorhandensein von Altlasten ist bisher nicht bekannt.

Altlasten

Eine Kampfmittelbelastung ist bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die noch nicht öffentlich gewidmete Straße „Gasse“ an. Im weiteren Verfahren soll der Straßenabschnitt auf der Länge des Plangebietes öffentlich gewidmet werden.

Erschließung

Verkehr

Der Standort wäre damit verkehrlich voll erschlossen.

Der Standort kann stadttechnisch erschlossen werden. Dazu ist die Schaffung von Grundstücksanschlussleitungen notwendig. Die Leitungen liegen unterhalb der „Gasse“ an.

Erschließung

Stadttechnik

Art der Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes ist als Ganzes durch die dörfliche Nutzung geprägt. Planungsrechtlich ist es als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Maß der Nutzung

Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig. Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist niedrig.

Geschossigkeit

Die großen Bebauungsstrukturen situieren sich locker auf den Grundstücken. In den Hausgärten sind die Wohnnutzung ergänzende kleinere bauliche Anlagen, wie Schuppen, Schutzdächer für z.B. Brennholz und z.B. der Freizeit dienende Anlagen wie Sandkästen, Trampolin, Pools ... vorhanden.

überbaubare Grundstücksflächen

Gestaltung

Die vorhandenen baulichen Anlagen weisen vorzugsweise steil geneigte symmetrische Satteldächer auf. Vereinzelt sind Walmdächer vorhanden. Die Gestaltung ist zurückhaltend. Die Gebäude der jeweiligen Grundstücke weisen recht einheitliche Firshöhen auf. Die Traufhöhen schwanken je nach Bautyp und können wie bei der Stadtvilla am nördlichen Ortsausgang auch bis zu ca. 7 m betragen.

Dachgestaltung

Die Dachneigung von 30° - 45° ist typisch für den ehemals ländlich geprägten Raum. Vereinzelt sind bereits modernere Bautypen wie die Stadtvilla im Ort mit flacheren Dachneigungen ab ca. 20° vorzufinden.

Als Dacheindeckungsmaterialien überwiegen kleinteilige Harteindeckungen in Farbtonabstufungen von Rot, Grau / Anthrazit. Glänzende Materialien sind nicht verbreitet.

Umwelt



(1) Blick nach Osten entlang des Landwirtschaftsweges



(2) Blick nach Süden zur Baumgruppe

Fotos des Plangebietes
(Juli 2018)



(3) Blick nach Südwesten auf den Carport



(4) Blick nach Nordwesten Richtung Siedlung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Rasenflächen für Freizeitaktivitäten der Grundstückseigentümer genutzt. Weiterhin dient die Fläche im westlichen Bereich als Parkplatz / Stellfläche für den Handwerksbetrieb (Bild 3 und 4). In diesem Bereich sind auch bauliche Anlagen wie Carport, Pool etc. vorhanden. Es muss wegen der Vornutzung davon ausgegangen werden, dass am Standort keine durchgängig natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind. Geschützte Böden sind nicht vorhanden.

Boden

Auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet intensiv genutzt wird und unter Beachtung der innerörtlichen Lage ist davon auszugehen, dass vor allem nur an die Siedlung und an den Menschen angepassten Tierarten (z. B. Igel, Fuchs, Insekten, ...) im Vorhabengebiet vorkommen können.

Tiere

Der östlich vom Plangebiet vorkommende Storchenhorst ist seit einigen Jahren ungenutzt.

Weißstorch

Eine nennenswerte Vegetation ist in der Form von Bäumen entlang der Straße und des südlichen Geltungsbereichs vorhanden. Die an der Straße befindliche Lärche (Bild 1) wurde „geköpft“, vermutlich, damit ein Storch den dahinterliegenden Horst besser erreichen kann. Eine Hecke umgibt den Standort des Carports.

Pflanzen

Aufgrund der vorhandenen Naturlausstattung und der Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet / Ortslage von Suschow ist es eher unwahrscheinlich, dass streng geschützte Arten oder besonders streng geschützte Arten im Plangebiet vorkommen oder das Plangebiet vorübergehen z. Bsp. zur Jagd nutzen. Dennoch kann es nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Mögliche Lebensräume ergeben sich durch die in den vorhandenen Bäumen möglicherweise vorhandenen Baumhöhlen oder Baumschlitzten, die von Fledermäusen oder baumbrütenden Vogelarten genutzt werden können. Theoretisch könnten auch bodenbrütende Vogelarten sowie Reptilien wie Zauneidechsen die Freiflächenbereiche als Lebensraum und Brutrevier nutzen.

Besonderer Artenschutz

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken und reichert das oberflächennah anstehende Grundwasser an.

Wasser

Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.

Dem Ist-Zustand kommt aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zu.

Bewertung

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Vorhaben

Der Eigentümer plant die Errichtung eines freistehenden zweigeschossigen Wohnhauses. Die Gestaltung orientiert sich an der Umgebung.

Bebauung

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Innenbereichs-abgrenzung (Klarstellungssatzung) des nördlich angrenzenden Wohngrundstücks, bzw. nach der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan.

Die Erschließung soll sich nicht ändern und wird weiterhin über die „Gasse“ sichergestellt.

Erschließung

Es werden die vorhandenen Bäume erhalten. Sollten dennoch Baume gefällt werden müssen, so richtet sich die Ersatzpflanzmaßnahme nach der Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO/LK OSL) des Landkreises. Sonstige Pflanzmaßnahmen zur Kompensation oder Ausgleich sind nicht geplant.

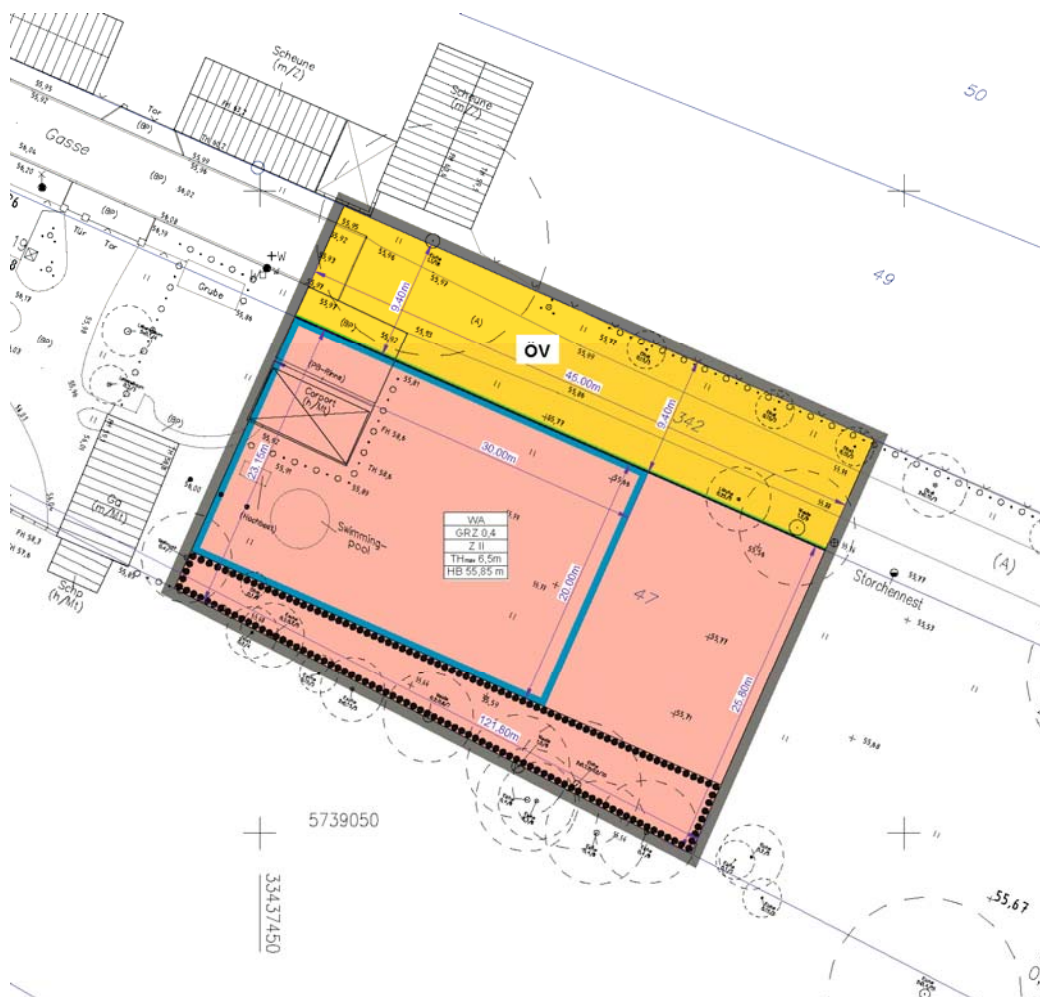
Umwelt

Die nicht überbauten Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt und weitestgehend von Bebauung frei gehalten werden.

Das außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Storchenhorst im Osten wird nicht beeinträchtigt oder zerstört.

3.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung



3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet Teilfläche des Flurstücks 47 der Flur 1 der Gemarkung Suschow und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 342 der Flur 1 (Straßengrundstücke)
- im Osten durch Teilflächen des Flurstücks 47 der Flur 1 (Freifläche)
- im Süden durch das Flurstück 355 der Flur 1 (Freiflächen eines Wohngrundstücks)
- im Westen durch Teilflächen des Flurstücks 47 der Flur 1 (Wohngrundstück)

Betroffen ist jeweils die Gemarkung Suschow.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte

- im Norden entlang der Flurstücksgrenze zum Straßengrundstück,
- im Osten lotrecht zur Flurstücksgrenze der Straße unter Berücksichtigung des vorh. Carports,
- die westliche Grenze erfolgt durch versetzen der östlichen Abgrenzungslinie um einen Abstand von 45 m und die
- südlich Abgrenzung folgt der Flurstücksgrenzen.

3.3 Nutzungen

3.3.1 Verkehrsflächen

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

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die vorhandene Straße gewährleistet, die als **öffentliche Verkehrsfläche (öV) zeichnerisch** festgesetzt wird.

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt, dafür besteht keine Notwendigkeit.

ruhender Verkehr

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird vom angrenzenden Baugebiet durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Der Straßenraum hat eine Breite von **9,4 m** und ist in der Planzeichnung **vermasst**.

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

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

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird eine straßenbegleitende Fläche mit einer Länge von ca. 40 m und von ca. 25,0 m Tiefe als Baugebiet festgesetzt.

WA-Gebiet

Diese Einordnung zur Art der Nutzung entspricht im Wesentlichen auch der des Baugebiets einzustufenden Umfeldes.

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Veränderungen am Nutzungskatalog erforderlich sind.

Modifizieren des Nutzungskatalogs

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage am Ortsrand keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Stadtteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Erheblicher zusätzlicher Verkehr soll nicht in das Gebiet gezogen werden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt. Zweck dieses Bebauungsplanverfahren ist das Vorhaben vorbereitet werden sollen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Der aktuellen Rechtsprechung folgenden können nur Nutzungen zugelassen werden, die nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB vorn herein ausgeschlossen. § 13 b BauGB

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend modifiziert. Gesichert ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Diese Nutzungen können ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die zuvor aufgeführten Nutzungen werden aus o. a. Gründen generell ausgeschlossen. *Anlagen für soziale Zwecke*

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

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. *Nebenanlagen*

Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind allgemein zulässig. ***Festsetzung 1***

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche und für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

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

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.

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
sonstige 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

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Rechtsgrundlage

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundflächenzahl

Auf Grund der geringen Größe des Baugrundstücks wird die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** nicht reduziert.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt es zu, dass die festgesetzte GRZ durch die benannten Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung um 50% bzw. bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden können.

Überschreitungsmöglichkeit

Die Ausnutzung der o. a. gesetzlichen Überschreitungsregeln würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass durch Nebenanlagen u. ä. eine relativ große Fläche überbaut werden könnte.

Im Interesse des Ortsbildes aber insbesondere zum Schutz des Bodens, der Natur und des Grundwassers sieht die Stadt das Erfordernis, diese Überschreitungsmöglichkeit zu beschränken.

Eine 10 % Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ entspricht in etwa der Größenordnung des im Bestand vorhandenen Carports.

Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen um maximal 10 % überschritten werden.

Festsetzung 2

Höhe

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

Höhe

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Im WA-Gebiet sollen **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse

Das entspricht dem maßgeblichen mit Eigenheimen bebauten Umfeld.

Die BauNVO wie auch die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) 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

Im WA-Gebiet werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschosßfläche (GFZ) von 1,2 mit Sicherheit eingehalten.

Einhalten Obergrenzen GFZ

3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen einer **Baugrenze (zeichnerisch)** definiert. Dabei orientiert sich die Lage an der vorhandenen Klarstellungsgrenze des nördlich angrenzenden Grundstücks. Damit ist gesichert, dass die bauliche Entwicklung des Grundstücks nicht weiter in die Landschaft rückt.

Baugrenze

Das Baufeld hat eine Abmessung von 20,0 m x 30,0 m (600 m²) und bietet damit ein ausreichendes Entfaltungspotenzial für die Entwicklung des Grundstücks. Zur südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Abstand eingehalten, damit die Kronenbereich der dort befindlichen Bäume außerhalb der Baugrenze liegen und damit eine Beeinträchtigung durch Bautätigkeit weitestgehend ausgeschlossen ist.

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Hauptnutzung zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugebiet) sowie innerhalb der Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dazu gehören auch Garagen, Carports und Stellplätze.

Nebenanlagen

Eine weiterführende Regelung ist nur für die Fläche notwendig, die zum Erhalt der vorhandenen Baumstruktur festgesetzt ist. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Nebenanlagen errichtet werden, damit die Bäume erhalten und nicht beeinträchtigt werden.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen dürfen nicht innerhalb der Fläche mit der Bindung zum Erhalt von Bäumen errichtet werden.

Festsetzung 3

3.3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m § 81 Abs.9 BbgBO erlassen.

Als ein wichtiges Gestaltungsmerkmal der Gebäude ist die Dachgestaltung zu werten. Die Merkmale der Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Geschossigkeit bereits geregelt.

Dachgestaltung

Die Stadt Vetschau möchte nur eine ortstypische Dachgestaltungen zu Wahrung der Identität des Ortes zulassen und daher bisher nicht im Ortsbild vorhandene Dachtypen wie Flachdach, Pultdach, Tonnendach ... und Haustypen wie Bauhausstil ausschließen. Im Ortsbild vorherrschend sind klassische Einfamilienhäuser mit steilgeneigten Satteldach (Dachneigung zwischen 32° - 45°) sowie vereinzelt Stadtvillen mit zwei „Normalgeschossen“ mit Walm- oder Zeltdach (Dachneigung ab 22°).

Die Stadt möchte diese Haustypen auch im Plangebiet zulassen. Zulässig sind daher Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) sowie Zeltdächer (ZD) mit Dachneigungen (DN) ab 22°.

Im Plangebiet zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm- sowie Zeltdächer. Die Dachneigung muss mindestens 22° betragen.

Festsetzung 4

Um die Stadtvilla konkret zu zulassen ist die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Traufhöhe notwendig, damit auch konkret zwei „Normalgeschosse“ errichtet werden können. Ausgehen davon, dass ein Sockel von bis zu 0,5 m und zwei Vollgeschosse

mit einer Geschosshöhe von jeweils 3,0 m für eine Stadtvilla als ausreichend erachtet werden, ergibt sich eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **6,5 m**. Als **Höhenbezugspunkt** wird die Höhe der Mitte der angrenzenden Straße festgesetzt (**55,85**).

Die Traufhöhe und der Höhenbezugspunkt werden in der **Nutzungsschablone** in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3.6 grünordnerische Festsetzungen

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.

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.

Die Flächen nach Nr. 25b werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV festgesetzt. Die entsprechende Bindung wird durch Text bestimmt.

Im Plangebiet betrifft das vor allem die Bäume entlang des südlichen Geltungsbereichs bleiben.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls zahlreiche Bäume vorhanden. Hier können nicht alle erhalten bleiben. Das betrifft insbesondere die Bäume, deren Kronendurchmesser bis in die Baugrenze reicht. Für diese ist zu befürchten, dass durch Erdbaumaßnahmen die Wurzelbereiche beeinträchtigt werden könnten und die Stabilität der Bäume nicht garantiert werden kann.

Diejenigen Bäume die erhalten werden können, werden mit dem Planzeichen 13.2.2 (Einzelbaumsymbol) festgesetzt.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu Erhalten. *Festsetzung 5*

3.3.7 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen werden nicht vorgenommen.

nachrichtliche Übernahmen

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.

Nachrichtliche Übernahmen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.8 Vermerke / Hinweise

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.

Vermerke

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Katastererlass“ folgender Katastervermerk aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. *Katastervermerk*

Es besteht neben dem **Katastervermerk** kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Hinweise

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

Rechtsgrundlagen

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich. Insbesondere ist der Horst des Weißstorchs zu schützen.

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.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Es sind einige kommunale Satzungen vorhanden, die zu beachten sind. Eine Auflistung dieser Satzungen ist nicht zweckmäßig, da sie ständigen Änderungen unterstehen. Der Bauherr hat sich bei konkreten Bauvorhaben über die Satzungen zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

kommunale Satzungen

4 Auswirkungen / Abwägung

4.1 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Landesplanung

Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass Ziele der Landesplanung verletzt werden. Eine positive Zielmitteilung der für die Raumordnung zuständigen Behörde liegt vor.

Ziele

Die Grundsätze sind beachtet. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. Das Stadtzentrum selbst wird nicht beeinträchtigt.

Grundsätze

4.2 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vorhanden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Planbereich gemischte Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bebauungsplan festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Baugebietsfestsetzung kann als Konkretisierung der Nutzungsmischung des Mischgebietes bewertet werden sodass der B-Plan, auch aufgrund der Unschärfe des FNP als aus dem FNP entwickelt gilt. Eine Anpassung / Berichtigung des FNP ist nicht notwendig.

4.3 Verfahrenswahl

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Verfahren § 13b BauGB

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 nach § 13a Absatz 1 Satz 2 ist geringer als 10000m².

Die übrigen in § 13a Abs. 1 aufgeführten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- 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.
- der B-Plan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

4.4 Umwelt / Natur

Artenschutz

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss ist nicht umsetzbar.

Artenschutz

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.

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 in Frage stellt.

Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Fledermäuse, Vögel (Weißstorch) und Reptilien.

Durch Baumfällungen kann es zu Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) und zur Zerstörung von Quartieren kommen. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten sollte ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorgesehen werden.

Fledermäuse

Maßnahmen zur Vermeidung

Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubezeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Da auch im Winter eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei den Fällarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern.

Da die Zielstellung des Bebauungsplanes in der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes liegt, ist eine Betroffenheit von Fledermäusen nur für die Bauphase zu erwarten. Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilienarten wie der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist zwar trocken und besonnt, allerdings fehlen Versteckmöglichkeiten aus Totholz oder Steinhäufen, lockerbödigere Abschnitte sind ebenfalls nicht vorhanden. Hinzu kommt, dass die Fläche intensiv durch den Menschen genutzt wird.

Reptilienarten

Abgesehen vom Weißstorch sind höchstens Vögel der Baum und Gehölzbrütenden Gilden durch die Planung betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund der Nutzung nahezu ausgeschlossen werden. Brutstätten der Baum- und Gehölzbrüter sind nicht betroffen, die vorhandene Vegetation wird erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen sind nur durch die Bautätigkeit wahrscheinlich.

Vogelarten

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen (insbesondere Weißstorch) nach § 44 Abs. 1&2 BNatSchG (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen festzusetzen.

Baumaßnahmen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit (15. März – 30. August) vorzunehmen. Dazu ist vor Baubeginn zu prüfen, ob betroffene Arten vorhandensind.

Habitatschutz

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.

Habitatschutz

Grund- und Niederschlagswasser

Die Versiegelung der Bebauungsfläche ist auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Grundwasser

Sonstige Umweltwirkungen und Wirkungen

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden positiv beeinflusst. Am Standort werden neue Wohnungen entstehen können.

Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden.

Klima

Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sind werden nicht berührt.

Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt.

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

5 Anhang

5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand ha	Planung ha	Änderung ha	Bestand ha	Planung (%)	Planung ha	Änderung ha
Straßenverkehrsfläche	0,04	0,04	0,00	0,03	0,7	0,03	0,00
Fläche für die Landwirtschaft	0,06	0	-0,06	0			0
Gemischte Baufläche	0,05	0	-0,05	0,01	0	0	-0,01
WA-Gebiet	0	0,11	0,11	0	0,4	0,04	0,04
Summe	0,15	0,15	0,00	0,04		0,07	0,03

5.2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12..2018 I 2254 (Nr. 43)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
BbgDSchG	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),	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)"
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22])
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017 I 2808 (Nr. 52)
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235)	
LEP B-B	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009	