

Stadt Vetschau / Spreewald

Ortsteil Suschow

Bebauungsplan Nr. 02/2018 „Suschow-Wohnen“



Begründung zum Bebauungsplan

Satzung März 2020

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	4
2.3	Planungen	5
2.4	Standort	5
3	Planungskonzept / Festsetzungen	8
3.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	8
3.2	Geltungsbereich	8
3.3	Nutzungen	9
3.3.1	Verkehrsflächen	9
3.3.2	Art der baulichen Nutzung	9
3.3.3	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.3.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	12
3.3.6	grünordnerische Festsetzungen	14
3.4	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	14
3.5	Vermerke / Hinweise	14
4	Auswirkungen / Abwägung	16
4.1	Landesplanung	16
4.2	Entwicklung aus dem FNP	16
4.3	Verfahrenswahl	16
4.4	Umwelt / Natur	16
4.5	Umweltzustand	18
4.5.1	Natürliche Standorteigenschaften	18
4.5.2	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Auswirkungen	18
5	Anhang	23
5.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	23
5.2	Rechtsgrundlagen	23

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, um im Alter für seine Eltern Sorgen zu können.

Die dafür vorgesehene Fläche befindet sich angrenzend an die Grenzen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils und liegt damit 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 und regionaltypischen Baugestaltungsmerkmalen geschaffen werden.

Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Mit einer anderen das 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.

Die 1. Beteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.05.2019 bis 05.07.2019 durchgeführt.

Die 1. Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde vom 05.04.2019 bis 24.05.2019 durchgeführt.

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

Verfahren § 13b BauGB

Es ist zu beachten, dass Eingriffe in die Umwelt, die auf Grund 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.

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

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- § 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003

Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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 tritt am 1. Juli 2019 in Kraft.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Festlegungskarte

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziele der Landesplanung

Z 5.4 (1) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

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.

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.

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.

§ 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.

Die Grundsätze der Landesplanung werden beachtet.

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

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 Storchenhorst (Weißstorch). *Weißstorch*

An den Randbereichen des Plangebietes befinden sich einige Bäumen und Gehölze, die in den Geltungsbereich der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölz- SchVO LK OSL) fallen. *Bäume und Gehölze*

Waldflächen werden durch die Planung nicht betroffen. *Wald*

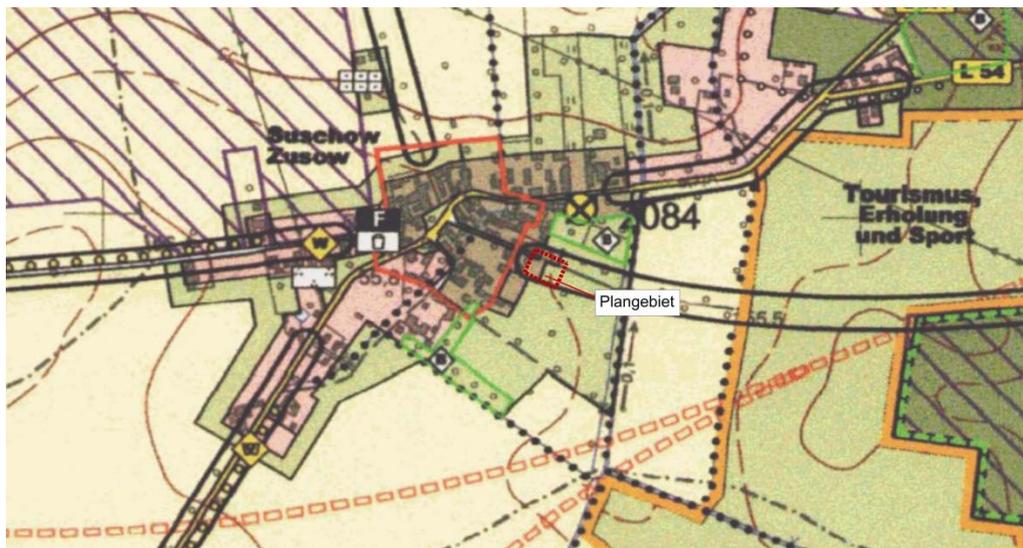
Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*

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

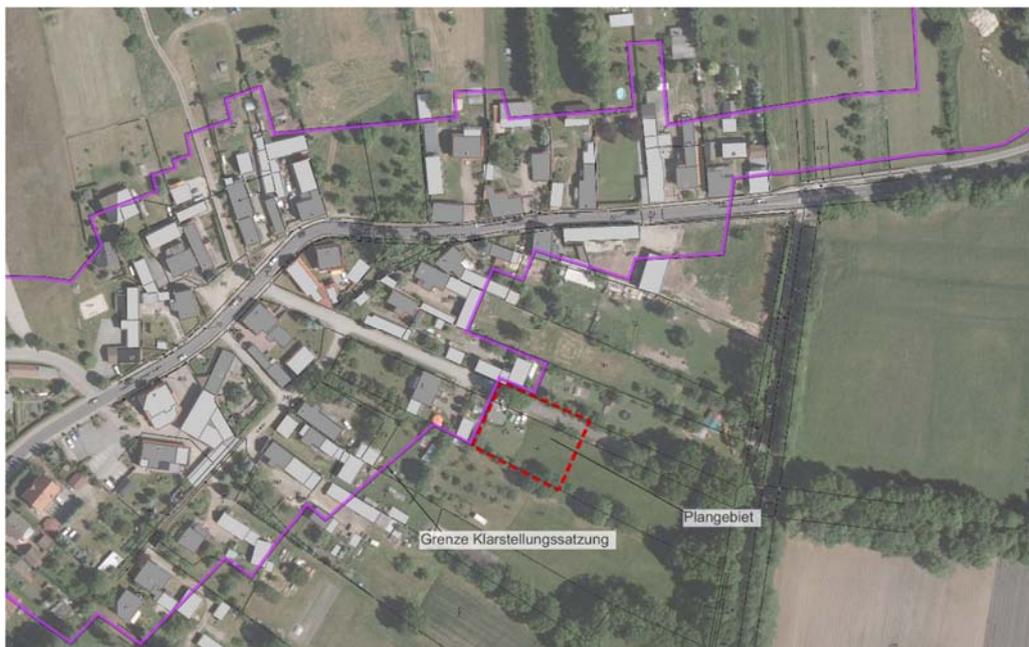


FNP-Ausschnitt

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

Klarstellungssatzung

Wie dem nachfolgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, grenzt das Plangebiet an die Grenzen der Klarstellungssatzung (Quelle: Geoportal des Landkreises http://geoportal.osl-online.de/WebOffice_GDI/synserver?user=gast&project=OSL_GDI) an.



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– 56.00 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 ist 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*

Die gesamte Ortslage ist nicht an das zentrale Abwasserbeseitigungssystem angeschlossen. Gemäß dem aktuellen Abwasserbeseitigungskonzept des WAC (2019-2013) ist dauerhaft die schmutzwasserseitige Erschließung der Ortslage Suschow nicht vorgesehen. *Schmutzwasser*

Im Plangebiet befindet sich eine Ableitungsleitung einer Kleinkläranlage. Diese liegt im Eigentum der Familie des Vorhabenträgers.

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 Sattel- und Walmdächer auf. Die Gestaltung ist zurückhaltend. Die Gebäude der jeweiligen Grundstücke weisen recht einheitliche First- und Traufhöhen auf. *Dachgestaltung*

Die Dachneigung von 30° - 46° ist typisch für den ehemals ländlich geprägten Raum.

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



(3) Blick nach Südwesten auf den Carport



(4) Blick nach Nordwesten Richtung Siedlung

Fotos des Plangebietes (Juli 2018)

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 Vorhaben-gebiet 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 und an regionaltypischen Haustypen.

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

Für das Wohnhaus wird eine leistungsfähige dezentrale Abwasserbeseitigungsanlage konzipiert.

Die im Plangebiet vorhandene Ableitungsleitung einer bestehenden Kleinkläranlage gehört zum angrenzenden Wohnhaus und wird bei Bedarf umgelegt.

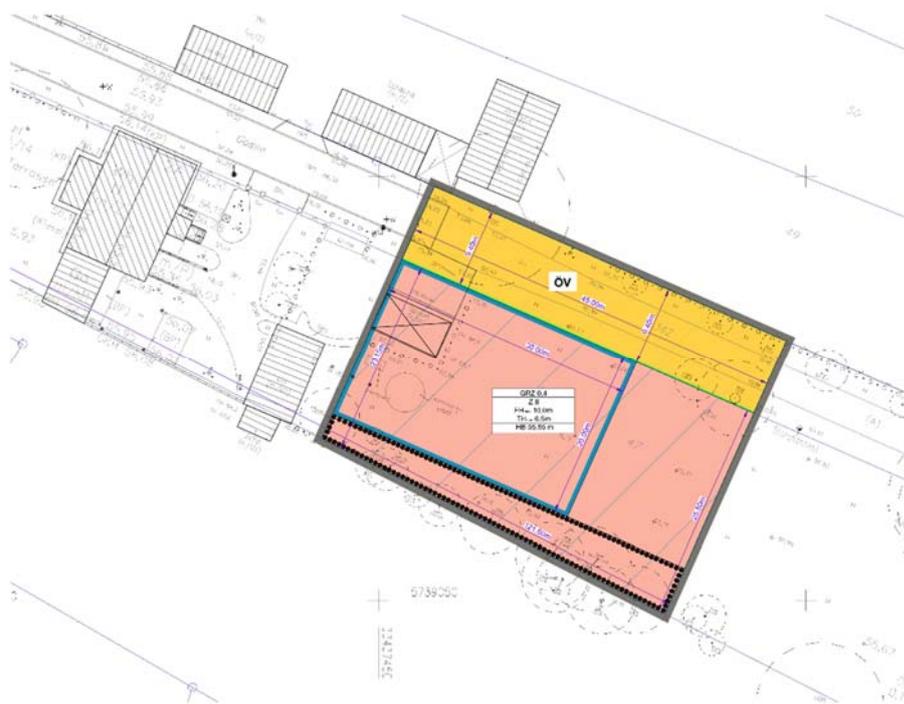
Es werden die vorhandenen Bäume erhalten. Sollten dennoch Baume gefällt werden müssen, so richtet sich die Ersatzpflanzmaßnahme nach der Gehölzschutzverordnung (GehölzSchVO/LK OSL) des Landkreises. Sonstige Pflanzmaßnahmen zur Kompensation oder Ausgleich sind nicht geplant.

Umwelt

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

Der außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Storchenhorst im Osten wird nicht beeinträchtigt oder zerstört. Die Hauptnutzung und Baumpflanzungen halten einen Abstand von 15 m zum Horst ein.

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 de 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
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.

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 (Z) 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 (Z 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 Geschoßfläche (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.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet möchte die Stadt nur eine ortstypische Dach- und Gebäudegestaltungen zu Wahrung der Identität des Ortes zulassen.

Mit diesen Festsetzungen möchte die Stadt die Belange der Lage im Landschaftsschutzgebiet beachten. Nachfolgende Festsetzungen werden als Gestaltungsfestsetzungen, orientiert an den Gebäuden in der Umgebung, getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die in der Siedlung Suschow vorhandenen Gebäude der lokalen regionaltypischen (spreewaldtypischen) Bauweise entsprechen.

Von der unteren Naturschutzbehörde, als zuständige Behörde zur Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit dem Landschaftsschutzgebiet, wurde ein Planungsempfehlung mit Gestaltungsmerkmalen einer spreewaldtypischen Bauweise zur Verfügung gestellt.

Gestaltungsmerkmale spreewaldtypische Bauweise

Die Gestaltungsempfehlungen sieht folgende wesentliche bauliche Merkmale als spreewaldtypisch an:

Gestaltungsempfehlung

1. eingeschossige Bauweise ohne Unterkellerung
2. bei Ausbau des Dachgeschosses Bauweise ggf. mit Drempel/ Kniestock
3. rechteckiger Grundriss mit einem Seitenverhältnis von 1 : - 1,5 bei maximaler Gebäudetiefe von 8 m (längsgestreckter Grundriss)
4. Eingang an der Längsseite/ Hofseite (traufseitige Erschließung)

5. symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 45 bis 51°
6. Vollgiebel, kein Krüppelwalmdach
7. möglichst Verzicht auf Dachaufbauten, bei Einbau von Gauben Bauweise als stehende Gaube oder Schleppegaupe mit senkrechten geputzten Seitenbegrenzungen
8. Vermeidung von Dachflächenfenstern, Belichtung über Giebelfenster
9. Dachdeckung mit Schilf/ Reet oder kleinformatigen keramischen Werkstoffen, matte Farbtöne von dunkelrot bis braun
10. Sockelhöhe maximal 0,5 m
11. geputzte Außenwände mit gedecktem Farbton, kein reines Weiß, oder Fassaden in Holz- Blockhausbauweise oder vertikaler Holzschalung (in oberen Giebelbereichen auch mit Fischgrätmuster)
12. stehende rechteckige Fensterformate mit Sprossenunterteilung
13. mehrere nebeneinander liegende Fenster sind durch Wandpfeiler von mindestens 30 cm Breite voneinander zu trennen

Die Stadt prüft die Gestaltungsmerkmale der Planungsempfehlung mit dem in Suschow vorhandenen Bestand und wird solche Gestaltungsempfehlungen als gestalterische Festsetzungen übernehmen, die im Ortsbild in der näheren Umgebung des Plangebietes nachweisbar und von entscheidender Bedeutung sind. Eine Gestaltungskonzeption oder -satzung gibt es für Suschow nicht. Zu detaillierte Festsetzungen könnten daher nicht begründet werden.

Die Stadt ist der Auffassung, dass die Dachgestaltung und die Höhenentwicklung als das wichtigste Gestaltungsmerkmal zu bewerten ist.

Im Ortsbild vorherrschend sind klassische Einfamilienhäuser mit steilgeneigtem Sattel- oder Walmdach. Die Dachneigung der baulichen Anlagen liegt zwischen 30° bis 46°. Die Firstrichtung orientiert sich meistens parallel zur angrenzenden Straße.

Bestand Hauptnutzung

Die in der Umgebung befindlichen Wohnhäuser weisen Traufhöhen zwischen ca. 3,4 m – ca. 5,1 m sowie Firsthöhen von ca. 6,8 m – ca. 9,6 m auf. Die Traufhöhe **TH** wird mit **5,5 m** die Firsthöhe **FH** mit **10,0 m** festgesetzt. Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablone.

Die Wohngebäude sind zweigeschossig. Dachaufbauten sind mannigfaltig vorhanden, ebenso wie Dachflächenfenster und PV-Dachanlagen.

Die Dachdeckung erfolgt im Ort überwiegend in keramischen nicht glänzenden Werkstoffen in den Farbtönen von rot, braun und grau.

Die Stadt möchte eine Bebauung sichern, die sich am Bestand orientiert und sich nicht über den vorhandenen Bestand erhebt. Die Dachform sowie die Dachneigung und die zur verwendenden Dachdeckungsmaterialien sollen durch Festsetzung gesichert werden. Entwicklungsmöglichkeiten sollen den Bauherren aber eingeräumt werden.

Das Dach der Hauptnutzung ist als steilgeneigtes Satteldach mit der Firstrichtung parallel zur Straße und mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad auszubilden.

Festsetzung 4

Ausnahme darf auf der von der Straße abgewandten Dachseite, über die gesamte Länge der Traufe, auf maximal 1/3 der Ortsganglänge die Dachneigung 20 Grad betragen (z.B. für Aufschieblinge oder aufgrund von anderen konstruktiven Besonderheiten oder Nutzungen).

Die Dachdeckung ist mit keramischen nicht glänzenden Werkstoffen in den Farbtönen rot, braun und grau zu realisieren.

Mit den getroffenen Festsetzungen können weitere spreewaldtypische Gestaltungsmerkmale, wie Drempel, Kniestock und Sockelausbildung in der Fassadengestaltung umgesetzt werden. Weiterführende Festsetzungen können durch die Stadt, aufgrund des Fehlens einer übergeordneten Gestaltungskonzeption nicht begründet werden und würde zu einer zu großen Einschränkung für den Bauherren führen.

Festsetzungen zur Fenster- und Fassadengestaltung sowie zu Abmessungen und Proportionsverhältnissen des Baukörpers werden daher nicht getroffen.

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 Bindung für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu Erhalten.

Festsetzung 5

Mit der Realisierung der Planung gehen Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft einher. Um diese zu kompensieren, sollten Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung des Planvorhabens vorgenommen werden. Dabei sind vor allem Pflanzmaßnahmen, die für die Kulturlandschaft von Bedeutung sind, vorgesehen werden.

Kompensation Landschaft

Denkbar wäre die Anlage einer kleinen Streuobstwiese im südöstlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Alternativ könnte die im Plangebiet bereits angelegte linienhafte Baum-Gehölzpflanzung nach Süden entlang der Grundstücksgrenze verlängert werden.

Streuobstwiese

Fortführung linienhafte Gehölz-Baumpflanzung

Diese vorgeschlagenen Maßnahmen müssten außerhalb des Plangebietes untergebracht werden, da im Plangebiet aufgrund des Pflanzverbots im Abstand zum Horst des Weißstorchs, keine Pflanzmaßnahmen vorgenommen werden sollen. Die Pflanzmaßnahmen können daher nicht über Festsetzung gesichert werden. Eine Sicherung wäre über einen Kompensationsvertrag zwischen Stadt, Vorhabenträger und unterer Naturschutzbehörde denkbar. Ebenso könnte die Pflanzung als Auflagen oder Bedingung im Rahmen der Baugenehmigung gesichert werden.

Sicherung der Pflanzung

3.4 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.

3.5 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. „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 voll-ständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig 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**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Mast mit einem Horst des Weißstorches (*Ciconia ciconia*).

Dieser Brutplatz wurde bis 2011 genutzt und wurde vor einigen Jahren wiederinstandgesetzt. Auch wenn der Schutz der Brutstätte nach § 44 Abs. 3 BNatSchG gemäß der Tabelle "Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten - MUGV Brandenburg v. 15.09.2018" erloschen ist, besteht für diesen Standort in Suschow die Möglichkeit, wieder besetzt zu werden.

Aus diesem Grund sind bauliche Anlagen und insbesondere Baumpflanzungen im Bereich von 15 m um den Horst so zu gestalten, dass ein ungehinderter Anflug von allen Seiten auf das Nest möglich ist.

Bauliche Anlagen und Baumpflanzungen sind im Bereich von 15 m um den Horst des Weißstorchs so zu gestalten, dass ein ungehinderter Anflug von allen Seiten auf das Nest möglich ist.

Weißstorch

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

Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

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

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 vorhanden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Mast mit einem Horst des Weißstorches (*Ciconia ciconia*). Dieser Brutplatz wurde bis 2011 genutzt und wurde vor einigen Jahren wiederinstandgesetzt. Auch wenn der Schutz der Brutstätte nach § 44 Abs. 3 BNatSchG gemäß der Tabelle "Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten - MUGV Brandenburg v. 15.09.2018" erloschen ist, besteht für diesen Standort in Suschow die Möglichkeit, wieder besetzt zu werden.

Weißstorch

Aus diesem Grund sind bauliche Anlagen und insbesondere Baumpflanzungen im Bereich von 15 m um den Horst so zu gestalten, dass ein ungehinderter Anflug von allen Seiten auf das Nest möglich ist.

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

4.5 Umweltzustand

1. Nachfolgend werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und die Auswirkungen der Planung dargestellt. *Vorbemerkung*
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 auf Grund 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.

4.5.1 Natürliche Standorteigenschaften

1. Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Malxe-Spree-Niederung in der Region Biosphärenreservat Spreewald. *Naturräumliche Gliederung*
2. 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*

4.5.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme / Auswirkungen

4.5.2.1 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 grundwasserbeeinflusste Gleyböden in holozänen Auen. Die Böden weisen ein relativ hohes Retentionspotenzial auf und Verzögerung so den Niederschlagswasserabfluss in das Grundwasser. Bei Starkniederschlägen könnte es daher zu Staunässe im Plangebiet kommen. *Bestand*
Die vorhandenen Böden sind durch den Menschen geprägt und überformt. Geschützte Böden sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist bereits mit baulichen Anlagen bebaut.
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. Die Bestandsnutzung geht verloren. Die Außenbereichsfläche wird als Ganzes Teil der Siedlungsfläche der Ortslage. *Auswirkung*

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen entstehen vor allem durch die Befestigung / Versiegelung von Flächen. Dadurch werden alle Bodenfunktionen dauerhaft betroffen. Durch Minderungsmaßnahmen können die Auswirkungen verringert werden.

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

4.5.2.2 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 ist mit einer Vielzahl von Bäumen und Gehölzen bewachsen. Die Freiflächen sind mit niedrigen Gräsern bestanden. Störungen sind durch die Anwesenheit des Menschen und von Haustieren wie Hunde und Katzen 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 (dazu zählt auch der Weißstorch).

Insbesondere die Gehölzflächen und Bäume können als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Insekten und Kleinsäugetiere dienen.

Die sandigen mit niedrigen Gräsern bestandenen Freiflächen können für Reptilien als Lebensraum interessant sein.

Mit Bodenbrüter ist aufgrund der Anwesenheit des Menschen nicht zu rechnen.

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

3. Mit einer Bebauung der Flächen geht ein Verlust von Lebensraum einher. Ein Planungsziel besteht in der Erhaltung der vorhandenen linearen Baumreihe im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Vermeidungsmaßnahme). Dieser Lebensraum bleibt dauerhaft erhalten. Weiterhin können einzelne Solitärbäume erhalten werden. Unter Schutz stehende Bäume (Gehölzschutzsatzung) sind entsprechend der Regelungen der Gehölzschutzsatzung zu ersetzen. *Auswirkung*

Die Freiflächen der entstehenden Wohngrundstücke werden gärtnerisch genutzt, so dass neuer kleinteiliger Lebensraum entsteht, der sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auswirken kann. Den Tieren steht auch in der Nachbarschaft ausreichend Raum zur Verfügung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt betrachtet gering.

4.5.2.3 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.

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. *Auswirkungen*

Durch die gärtnerische Nutzung der künftigen Freiflächen der Wohngrundstücke kann ein kleinteiliges Nutzungsmosaik entstehen, was sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken kann.

4.5.2.4 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 ist vorherrschend hoch. Aufgrund der Bodeneigenschaften kann es Staunässe im Niederschlagsfall kommen. Die Ableitung der anfallenden Niederschläge und die Zuleitung dieser zum Grundwasser werden durch die Bodeneigenschaften 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. Durch die bei Starkniederschlägen möglicherweise entstehenden Pfützen wird der Eintrag von Verunreinigungen in das Grundwasser erhöht. *Auswirkungen*

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, wenn das anfallende Niederschlagswasser weiterhin vollständig auf den Grundstücken versickert wird.

4.5.2.5 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. Für das Schutzgut Landschaft sind hier vor allem die vorhandene Naturausstattung in Form von Bäumen und Gehölzen maßgeblich. Im Untersuchungsbereich ergeben sich kleinteilige Nutzungsmosaiken. Die Ortslage wird durch die vorhandene Vegetation gut in die Landschaft eingebunden. *Bestand*

3. Durch die Planung kann das Plangebiet mit einem Einfamilienhaus bebaut werden, wie es zahlreich im Ort vorhanden ist. Das Gebäude überragt die vorhandene Bebauung und die Bäume im Umfeld nicht. Die vorhandene landschaftsbildprägende Vegetation bleibt vorhanden. Durch die Sicherung einer regionaltypischen Dachgestaltung und Höhenentwicklung sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild kaum zu erwarten. Durch geeignete das Landschaftsbild aufwertende Pflanzmaßnahmen, die für die Kulturlandschaft von Bedeutung sind, wie Streuobstwiese oder linienhafte strukturierende Baum-Gehölzpflanzgen, kann ein Beitrag zur Aufwertung der Landschaft gebracht werden. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist beachtet. *Auswirkungen*

4.5.2.6 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 luft-hygienische 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.

4.5.2.7 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 durch Freizeitaktivitäten der Eigentümer genutzt. Eine weitere Nutzung besteht durch Lagertätigkeit des Handwerksbetriebs. Eine Nutzung darüber hinaus ist nicht vorhanden.

Bestand

3. Durch die Planung werden 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

4.5.2.8 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. Das Schutzgut ist bei der vorliegenden Planung nicht betroffen, da Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden sind.

4.5.2.9 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. Ehebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten *Auswirkungen*

4.5.2.10 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. *Auswirkungen*

Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stark reduziert werden. Einige Auswirkungen (Verlust von geschützten Bäumen) können durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

3. Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben. Die Freiflächen würden nach und nach mit Gehölzen und Bäumen bewachsen. *Prognose bei nicht Durchführung*

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

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)	zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587 (Nr. 14)
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 (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	
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 HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, Stand vom 29.01.2019)	