

GEMEINDE SCHWIELOCHSEE

ORTSTEIL GOYATZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 „AM BOSCHERBERG 72 UND 73“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

2. ENTWURF

STAND: NOVEMBER 2025

VERFASSER:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
2	DAS PLANGEBIET	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.3	Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
3	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Städtebauliche Einbindung, Nutzung	6
3.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
3.3	Eigentumsverhältnisse	7
4	PLANUNGSBEDINGUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	8
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming.....	8
4.3	LSG „Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“	9
4.4	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP).....	9
4.5	Benachbarte Bebauungspläne	10
4.6	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	10
5	PLANUNGSKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
5.2	Städtebauliches Konzept	11
6	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Verkehrsflächen	14
6.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
6.6	Versickerungspflicht	14
6.7	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
6.7.1	Stellplätze und Zufahrten	14
6.7.2	Heckenpflanzung.....	14
6.8	Nachrichtliche Übernahme	15
7	UMWELTBERICHT	16
7.1	Einleitung.....	16
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	16
7.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	16
7.2	Beschreibung der Schutzgüter	18
7.2.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete.....	18
7.2.2	Schutzgut Geologie / Boden und Fläche	19
7.2.3	Schutzgüter Luft und Klima	20
7.2.4	Schutzgut Wasser	20
7.2.5	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	20
7.2.6	Schutzgut Mensch	21
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	22
7.3.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete.....	22
7.3.2	Schutzgut Geologie / Boden und Fläche	23
7.3.3	Schutzgüter Luft und Klima	24
7.3.4	Schutzgut Wasser	24
7.3.5	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	24

7.3.6	Schutzgut Mensch	25
7.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
7.4	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen	26
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bzw. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
7.6	Zusätzliche Angaben.....	26
7.6.1	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung/ Nutzung erneuerbarer Energien.....	26
7.6.2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	26
7.6.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschließlich Ausgleichsmonitoring	27
7.7	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	27
7.7.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	27
7.7.2	Vorhabensbezogene Ausgleichsmaßnahmen	28
7.7.3	Bilanzierung.....	29
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	30
8.1.1	Flächenbilanz.....	30
8.1.2	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	30
8.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
9	VERFAHREN	31
10	RECHTSGRUNDLAGEN	31
 ANLAGEN		 32
 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		 32
EMPFOHLENE GEHÖLZLISTE		33
MAßNAHMEBLÄTTER		34
BIOTOPTYPENKARTIERUNG		36
 ABBILDUNGSVERZEICHNIS		
Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Goyatz (©GeoBasis-DE/LGB, 2024)		5
Abbildung 2: Luftbild mit angrenzender Bebauung		6
Abbildung 3: Städtebauliche Konzepte, ohne Maßstab (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)		12
Abbildung 4: Auszug Biotoptypenkartierung (Quelle: (©GeoBasis-DE/LGB, 2025).....		36
 TABELLENVERZEICHNIS		
Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)		22
Tabelle 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....		29
Tabelle 3: Flächenbilanz		30

1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet verbindliches Baurecht für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen.

Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 24.04.2023 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Vorgesehen war ursprünglich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Zielstellung Wochenendhäuser zu errichten.

Der vorliegende B-Plan wird abweichend davon im Interesse der Flexibilität einerseits als so genannter „Angebots-B-Plan“ im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht und andererseits nun zum vorliegenden 2. Entwurf mit abweichender Zielstellung zur Entwicklung von Einfamilienhäusern aufgestellt.

Die Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB erfolgte mit ursprünglichem Ziel der Entwicklung von Wochenendhäusern. Eine erneute Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB erfolgt mit nun vorliegendem 2. Entwurf.

2 DAS PLANGEBIET

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gebiet für den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ befindet sich zentral im Ortsteil Goyatz in der Flur 1 der Gemarkung Goyatz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 75/5, 75/3 und 75/4 der Flur 1, Gemarkung Goyatz. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,2 ha.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nahbereich zum Schwielochsee. Es schließt südlich an vorhandene Wohnbebauung an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Sportplatz. Im Ost und Südosten befinden sich Wochenendhäuser.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohngrundstücke,
- im Osten durch ein Wochenendgrundstück,
- im Süden durch den Sportplatz und ein Wochenendgrundstück und
- im Westen durch die Straße „Am Boscheberg“.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Goyatz (©GeoBasis-DE/LGB, 2024)

2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Die Eigentümer der beiden bereits bebauten Grundstücke im Geltungsbereich beabsichtigen, die vorhandene Bebauung zu modernisieren bzw. durch einen Neubau zu ersetzen.

Die bestehende Wochenendnutzung soll nicht beibehalten werden. Ein Vorhabenträger hat bei der Verwaltung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, da trotz der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteils eine Baugenehmigung versagt wurde.

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Gemeinde hat sich entschieden, für den Bereich unabhängig vom parallel laufenden B-Plan für die angrenzende Teichsiedlung, ein eigenes Verfahren durchzuführen.

Die Planungsziele entsprechen den Interessen der Gemeinde hinsichtlich einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um zwei mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, die planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet werden. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auf Grundlage der Bauleitplanung sollen zwei Baugrundstücke erschlossen werden. Hierfür ist die Haupterschließung des Plangebietes hinsichtlich des Verkehrs als auch technisch im Bauleitplan zu regeln.

2.3 WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Eine Bebauung der Fläche ist gegenwärtig nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des

Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der vorliegende B-Plan wird abweichend vom Aufstellungsbeschluss im Interesse der Flexibilität einerseits als so genannter „Angebots-B-Plan“ im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht und andererseits nun zum vorliegenden 2.Entwurf mit abweichender Zielstellung zur Entwicklung von Einfamilienhäusern aufgestellt.

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG, NUTZUNG

Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen. Im relevanten Umfeld des Plangebietes sind vor allem Wohn- und Wochenendhausgrundstücke vorhanden. Der Geltungsbereich liegt im Schnittpunkt dieser beiden Nutzungsarten. Im Südwesten grenzt der Sportplatz des Ortsteils Goyatz an den Geltungsbereich.

Im Plangebiet selbst bestehen bereits zwei Wochenendhausgrundstücke, die sich die Zufahrt teilen. Das nördliche Grundstück (Flurstück 75/3 tw. ohne die Zufahrt) besitzt eine Flächengröße von rund 640 m². Das südliche Grundstück (Flurstück 75/5) ist insgesamt rund 700 m² groß. Das Grundstück der gemeinsamen Zufahrt (Flurstück 75/3 tw. und Flurstück 75/5). hat eine Fläche von rund 773 m².

Die Grundstücke sind mit Wochendhäusern aus DDR-Zeiten bebaut, bzw. teilweise bereits aufgrund der schlechten Bausubstanz zurückgebaut. Der Überbauungsgrad im Plangebiet ist relativ gering. Die Größe der vorhandenen Grundfläche (GR) für die gesamte Bebauung auf den Grundstücken liegt bei rund 300m². Damit liegt der Überbauungsgrad bei etwa 25 %. Die bestehende Überbauung wird also zum großen Teil durch Nebenanlagen verursacht.

Die beiden Bestandsgebäude sind eingeschossig. Das im Plangebiet vorhandene Maß der Nutzung entspricht dem der Erholungsgrundstücke im nahen Umfeld.



Abbildung 2: Luftbild mit angrenzender Bebauung

3.2 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die öffentlich gewidmete Straße „Am Boscheberg“. Die beiden bestehenden Grundstücke sind über einen rund 70 m langen privaten Stichweg an diese Straße rechtmäßig angebunden. Das Plangebiet kann damit unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist im erforderlichen Maß gegeben. Maßgeblich sind die bestehenden Anlagen zur Strom-, zur Trinkwasser- und Erdgasversorgung sowie zur Schmutzwasserbeseitigung. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt vor Ort durch Versickerung.

Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen: Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 96 m³/h über 2 Stunden in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht. Für die Bebauung sind in diesem Zusammenhang die Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung zu gewährleisten. (§ 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W 405)

Müllentsorgung: Eine Sammelstelle für die beiden Grundstücke entsteht an der öffentlich gewidmete Straße „Am Boscheberg“.

3.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

4 PLANUNGSBEDINGUNGEN

4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

4.2 LANDES UND REGIONALPLANUNG

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Gemeinde Schwielochsee ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- sachliche Teilregionalpläne der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß LEB HR ist die Gemeinde Schwielochsee dem weiteren Metropolenraum zugeordnet.

Laut Grundsatz (G) 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung soll die Siedlungsentwicklung 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.

Laut Ziel (Z) 5.2 sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Laut Ziel (Z) 5.3 Ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Die Festlegungskarte zum LEP HR trifft Festsetzungen zum Plangebiet. Die Flächen wird gemäß (Z) 5.6 Abs. 2 Gestaltungsraum Siedlung definiert.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zum LEP HR.

4.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Gemeinde Schwielochsee gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Die Regionalplanung ist als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen, die die Ziele der Landesentwicklung auf der Ebene der Region als räumlich konkretere Festlegungen definiert.

Ein integrierter Regionalplan existiert für die Region nicht. Am 20.11.2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplanes gefasst. Eine Gliederung des Planes liegt vor. Derzeit sind für die Gemeinde Heidesee Aussagen in folgenden Teilplänen enthalten:

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 18.02.1998: Im Gemeindegebiet werden keine Vorrangflächen bzw. Vorhalteflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe festgelegt.
- sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 28.Oktober 2021: Steuerungswirkung für 32 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Region Lausitz-Spreewald. Es sind keine grundfunktionalen Schwerpunkte für die Gemeinde Schwielochsee definiert.
- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“: Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat am 14. September 2023 auf ihrer 58. Sitzung den Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald mit seiner Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen

(Beschluss 58/251/23) sowie den Beschluss zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald gefasst (Beschluss 58/252/23). Der Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ enthält eine Flächendarstellungen (VR WEN 06) für die Gemeinde Schwielochsee. Der Ortsteil Goyatz ist nicht betroffen.

4.3 LSG „WALD- UND SEENGEBIET ZWISCHEN SCHWIELOCHSEE, LIEBEROSE UND SPREEWALD“

Das Plangebiet liegt, wie der gesamte Ortsteil, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“.

Mit der Einführung des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 wurde das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetzes geändert. Wesentlich für die Entwicklung von Bauflächen ist, dass nach § 8 Absatz 3 folgender Absatz 3a eingefügt wird:

„(3a) Einer Genehmigung bedarf es in Landschaftsschutzgebieten, die nicht zugleich Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind, nicht

1. bei Vorhaben zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb einer nach § 35 Absatz 1 Nummer 9 des Baugesetzbuches zulässigen Agri-Photovoltaikanlage,

2. für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 des Baugesetzbuches, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuches und im Bereich städtebaulicher Satzungen im Sinne des § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches,

3. für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen

a) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,

b) nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des Baugesetzbuches, 4. im Außenbereich für Vorhaben zur Änderung, Erweiterung und zum Betrieb einer nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des Baugesetzbuches zulässigen Anlage.

Die Genehmigungsfreiheit gilt nicht, wenn der Standort in einer Stätte, die nach Artikel 11 des Übereinkommens vom 16. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (BGBl. 1977 II S. 213, 215) in die Liste des Erbes der Welt aufgenommen wurde, liegt.“

Der Bewertungsmaßstab hinsichtlich der Zustimmungsverfahren beim MLEUV wurde dadurch wesentlich geändert. Für den gegenständlichen Bebauungsplan ist kein Zustimmungsverfahren mehr erforderlich, da sich das Vorhaben in einem Abstand von bis zu 300 m zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet.

4.4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) UND LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für die Gemeinde besteht kein rechtswirksamer FNP. Der B-Plan kann demzufolge nicht aus einem FNP entwickelt werden. Mittlerweile hat die Gemeinde die Aufstellung eines FNP für die gesamte Gemeinde beschlossen.

Der B-Plan kann also im Parallelverfahren aufgestellt werden. Der § 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht es der plangebenden Gemeinde, gleichzeitig mit der Aufstellung eines B-Planes den FNP in einem Parallelverfahren zu ändern oder zu ergänzen.

4.5 BENACHBARTE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet berührt direkt keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine sonstigen städtebauliche Satzungen oder formelle Planungen.

Unmittelbar angrenzend befindet sich allerdings der Bebauungsplan Nr. 6 „Teichsiedlung Änderung und Erweiterung“ in Aufstellung.

4.6 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN DER GEMEINDE

Mit Datum vom 07.01.2022 hat die Gemeinde Schwielochsee den Feststellungs-/Selbstbindungsbeschluss „Informelle Bauleitplanung am Kleinen Schwielochsee zwischen den Ortsteilen Jessern und Goyatz“ mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1/2022 beschlossen. Der Plan hat allerdings nur informellen Charakter. Neben der informellen Planung auf der FNP-Ebene für die Ortsteile Goyatz und Jessern bestehen keine sonstigen Planungen und Konzepte der Gemeinde bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Das Ziel der Planung ist die Schaffung einer an die umliegende Baustruktur angepassten Bebauung zur Sicherung von Wohnraum für Familien. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich und in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohn- und Wochenendhausgebieten.

5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Plangebiet wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Die zwei bestehenden Grundstücke, die über einen gemeinschaftlich genutzten Weg erschlossen sind, werden erhalten.

Es ist vorgesehen, die Bestandsgebäude durch neue weiterhin eingeschossige Bauten zu ersetzen. Zusätzlich sind Nebenanlagen die dem Wohnen zweckdienlich sind (wie Carport, Geräteschuppen, Terrassen, Pool) vorgesehen.

Eine wesentliche Veränderung bzw. Vergrößerung der bebauten Fläche ist durch den B-Plan demnach nicht vorgesehen. Es wird möglichst auf bereits versiegelten Flächen neu gebaut.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt an der öffentlich gewidmeten Straße „Am Boscheberg“. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über eine private Stichstraße mit einer Länge von mehr als 50 m. Das ist begründet durch die gegebenen Umstände. Diese werden mit der Planung nicht geändert.

Der § 5 Abs. 1 BbgBO ist bei der Vorhabenplanung zu beachten: *„Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen; ... Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten ... zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.“*

Über die Erforderlichkeit von Zu- und Durchfahrten entscheidet die Brandschutzdienststelle im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Die Feuerwehrezufahrt ist in diesem Fall bei der Baulasteintragung zu berücksichtigen.

Die bestehende stadttechnische Infrastruktur wird erhalten. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz des Gubener Wasser- und Abwasserzweckverbandes (GWAZ) gesichert.

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher flächig über die Freiflächen vor Ort. Es bestehen keine natürlichen Gebietseigenschaften oder sonstige Hindernisse, die einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen. Zusätzlich werden Auffangbehälter zur Nutzung des Niederschlagswassers von Dach- und Stellflächen zur Bewässerung der Gartenanlage verwendet Einzelheiten sind Gegenstand der nachfolgenden Vorhabengenehmigung.

Die Intensität der baulichen Nutzung wird, gemessen am Bestand, geringfügig erweitert. Als Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nördlich der Zufahrt eine Fläche durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht verändert.

Die nachfolgenden Abbildungen zum städtebaulichen Konzept stellen verschiedene Möglichkeiten der zukünftigen Bebauung dar.



Abbildung 3: Städtebauliche Konzepte, ohne Maßstab (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

6 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im WA sind

- zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- nicht zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Dies dient sowohl der Wirtschaftsförderung als auch den Bedürfnissen des demografischen Wandels

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- **Grundflächenzahl: GRZ 0,3**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,3 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,15 (50 % der GRZ 0,3) überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen.

- **Oberkante der baulichen Anlagen (OKmax. 4,5 m)**

Im Plangebiet werden bauliche Hauptanlagen entsprechend nur mit einer Höhe von maximal 4,5 m zugelassen. Damit sind nur eingeschossige Gebäude möglich. Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich.

Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Vermessung abgestellt. Der Höhenbezug wird für das Baugebiet einheitlich mit 47,0 m (HB 47,0 m) festgesetzt. Maßgeblich ist das Höhensystem DHHN 2016.

6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise für das Baugebiet wurde als offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Durch die festgesetzte Bauweise kann eine gebietstypische, lockere Bebauung im Plangebiet entstehen, in dem ausreichend privater Freiraum zur Verfügung steht.

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Brandenburg bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Um für spätere Realisierungsplanungen ausreichend Spielraum zu lassen, ist die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen weit gefasst.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

Im vorliegenden Fall werden, um zu gewährleisten, dass nur die bisher beanspruchte Grundstücksfläche genutzt wird, Baugrenzen festgesetzt. Die Lage orientiert sich an der Ist-Situation. Sie gewährleistet für die konkrete Einordnung allerdings einen gewissen Gestaltungsspielraum.

6.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in diesem Bereich mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Boscheberg“ zusammen.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Am Boscheberg“ erschlossen. Es handelt sich um eine kommunale Straße. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist, wie bisher, über die unmittelbar angrenzende bestehende Straße gewährleistet. Es ist deshalb nicht erforderlich, Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr neu festzusetzen.

6.5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Fläche GFL wird mit Geh-, Fahr- und Fahrrechten zu Gunsten des Flurstücks 75/4 belegt.

Beide Grundstücke teilen sich eine gemeinsame Zufahrt. In diesem Bereich sind auch die bestehenden Leitungen untergebracht. Die Zufahrt befindet sich auf den Flurstücken 75/5 und 75/3.

Entsprechend wird auf dem Grundstück der gemeinsamen Zufahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 75/4 festgesetzt.

6.6 VERSICKERUNGSPFLICHT

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Der Boden hat laut Karte des LGBR eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

6.7 MAßNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.7.1 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Eine durchlässige Befestigung von Flächen kombiniert die Nutzbarkeit von befestigten Flächen mit der Versickerungsfähigkeit natürlicher Flächen. Sie dient dazu, von einer Fläche möglichst keinen Niederschlagsabfluss entstehen zu lassen. Die gleichen Anforderungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestellt. Sofern die Zufahrten oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, ist sicher zu stellen, dass das Regenwasser nicht auf die Verkehrsfläche abfließt. Dies kann zum Beispiel durch Anlage einer Ablaufrinne oder einer Auffangrigole erfolgen.

6.7.2 HECKENPFLANZUNG

Auf der mit dem Buchstaben A 1 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität: Stammumfang von 8 - 10 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10

Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

Zum Ausgleich des Bodeneingriffs erfolgt ergänzend zu den außerhalb des Geltungsbereichs eine Heckenpflanzung. Diese dient gleichzeitig als Abgrenzung zu nördlich gelegenen Wohngrundstücken.

6.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Auf die Lage des Baugebietes in einem Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich hingewiesen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald".

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf 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.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind.

7.1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Sportplatzes zentral im Ortsteil Goyatz der Gemeinde Schwielochsee. Im Plangebiet selbst bestehen zwei Wochenendhausgrundstücke, die sich die Zufahrt teilen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,2 ha. Das Gelände im Plangebiet steigt von West nach Ost von fast 45 m auf fast 47 m an.

Eine Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes der Umwelt ist die bestehende Realnutzung. Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind vor allem Wohn- und Wochenendhausgrundstücke vorhanden. Im Südwesten grenzt der Sportplatz des Ortsteils Goyatz an den Geltungsbereich.

Im Plangebiet finden sich folgende Flächennutzungen

- zwei Wochenendhausgrundstücke
-
- gemeinsame Zufahrt

Die Erschließung erfolgt über den angrenzenden Weg „Boscheberg“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, die Wochenendhausgrundstücke für Wohnbebauung vorzubereiten. Mit den Festsetzungen soll sich das Vorhaben maßstäblich und nutzungsorientiert in die angrenzenden Bereiche der Ortslage einfügen.

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Grün- und Baugebietsfläche.

Die Art der baulichen Nutzung in der Baugebietsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der B-Plan bestimmt auch den Standort der Haupt- und Nebengebäude auf den Grundstücken. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Diese soll innerhalb des Baugebietes maximal 0,3 betragen. Für die zulässigen baulichen Anlagen wird die Höhe auf 4,5 m über Gelände begrenzt. Es sind praktisch nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im LSG „Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“. Das wurde mit Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24.04.1968 ausgewiesen.

7.1.2 FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZTE UND FACHPLÄNE

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR berücksichtigt.

Die Bearbeitung des Umweltberichts basiert im Wesentlichen auf folgend aufgeführten gesetzlichen Grundlagen:

- BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- BauGB § 1a Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

- BNatSchG §§ 13 bis 17: Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich Ersatz; § 18: Verhältnis zum Baurecht; BNatSchG § 44: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- BBodSchG § 1 (§ 1a, Ab. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Baugesetzbuch

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotope von Belang.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

7.2 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung.

7.2.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE

Tiere und Pflanzen sind individuell und in ihrem Zusammenwirken in einem Lebensraum als Lebensgemeinschaft wichtige Bestandteile von Ökosystemen und damit der Umwelt.

Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale biologischen Vielfalt aus.

Gemäß Biotoptypenschlüssel des Landes Brandenburg ist das gesamte Untersuchungsgebiet als Wochenendsiedlung mit Bäumen (102502) einzustufen. Geprägt wird der gesamte Bereich durch zwei Grundstücke mit Bungalows welche zur Erholung dienen. Die Freiflächen beider Grundstücke zeigten sich als gepflegte Ziergärten. Die Rasenflächen weisen einen eher nährstoffarmen Zustand auf, Die Hecken entlang der Grundstücksgrenzen bestehen zum überwiegenden Teil aus Lebensbäumen (Thuja) und Wacholder (*Juniperus spec.*). Daneben sind kleine Bereiche bzw. locker gepflanzte Heckenstreifen mit blühenden Laubsträuchern vorhanden (*Forsythia*, *Weigelia*, *Spirea*, *Syringa*).

Im Flurstück 75/3 stehen zwei nichtheimische Nadelbäume (*Picea pungens*, *P. pec.*).

Das Flurstück 75/5 dient als Zufahrt für die beiden Erholungsgrundstücke und wird somit gemäß Biotopschlüssel als Wegefläche unbefestigt (12651) eingestuft. Der Boden weist sehr starke Verfestigungen auf. Auf der Wegfläche finden sich verbreitet Rasen, welche ebenfalls kurz gemäht wurden.

Im Randbereich zum Sportplatz erstreckt sich eine schmale, tw. lückige und stark zurückgeschnittene Hecke mit Zierquitte (*Chaenomeles spec.*) und Spierstrauch (*Spirea*).

In der Umgebung finden sich folgende Biotope:

- Sportplatz – 10171 (südlich angrenzen),
- Wochenendsiedlung mit Bäumen – 102502 (östlich angrenzend),
- Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergarten – 12261 (nördlich angrenzend).

Geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Auch Hinweise auf einen Bestand an europäisch geschützten Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet bestehen nicht.

Für die europarechtlich geschützten Artengruppen gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Für die nach nationalem Recht besonders oder streng geschützten Artengruppen gelten diese gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. Diese sind Gegenstand der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG.

Das zu untersuchende Areal weist einen starken anthropogenen Einfluss auf. An den auf den Grundstücken befindlichen Gebäuden wurden keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Tierarten, insbesondere Vögel und Fledermäuse gefunden.

An den Gebäuden konnten keine Nisthilfen sowie natürliche Niststellen für Vögel festgestellt werden. Auch in den auf dem Grundstück befindlichen Hecken konnten keine Nester von Vögeln festgestellt werden.

Im Plangebiet selber konnten folgenden Vogelarten beobachtet bzw. verhört werden:

- Erlenzeisig (*Spinus spinus*) (2 Exemplare) – geschützte Art gemäß Rote Liste des Landes Brandenburg
- Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) diverse
- Kohlmeise (*Parus major*) diverse
- Amsel (*Turdus merula*) 1 Exemplar
- Haussperling (*Passer domesticus*) diverse

Der Erlenzeisig ist nicht als Standvogel im Untersuchungsgebiet anzusehen, eher als Durchzügler bzw. Nahrungsgast.

Da die Gebäude zum Dachraum weitgehend abgedichtet waren ist davon auszugehen, dass in den Dachräumen keine Lebensräume, z. B. für Fledermäuse vorhanden sind. Eine explizite Begehung wurde nicht durchgeführt. Im Grenzbereich zwischen der Zuwegung und des Sportplatzes zeigten sich frisch aufgeworfene Maulwurfshügel.

Das Plangebiet zeichnet sich auf Grund der bestehenden Nutzung durch den Menschen durch eine relativ geringe biologische Vielfalt aus.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Lebensraum / Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von geringer Bedeutung. Es besteht artenschutzrechtlich ein geringes Konfliktpotenzial.

7.2.2 SCHUTZGUT GEOLOGIE / BODEN UND FLÄCHE

Der Boden ist ein wichtiger komplexer abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Der Boden erfüllt darüber hinaus auch Nutzungs- und Archivfunktionen. Unter dem Begriff Boden sind natürliche Böden, die einer langen Entwicklungsphase unterlagen, zu verstehen.

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“, insbesondere im Außenbereich, zu verstehen.

Am Standort herrschen eiszeitlich (diluval) geprägte Böden vor. Die Flächen sind auf Grund der bestehenden Nutzung bereits überbaut bzw. versiegelt. Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Gemäß dem Geoportal des LBGR wird für die Fläche eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit des Bodens angezeigt. Die Versickerungsfähigkeit ist demnach gegeben.

Der Boden ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen Lebensraum für Bodenlebewesen und naturferne Gartenkulturen. Die Intensität der Beeinflussung durch den Menschen ist im Vergleich relativ hoch.

Eine besondere Empfindlichkeit der Bodenverhältnisse gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. Die Fläche ist bereits als Siedlungsfläche in Anspruch genommen worden.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von geringer Bedeutung. Es besteht durch das Vorhaben ein geringes Konfliktpotenzial.

Das Schutzgut „Fläche“ ist auf Grund der Lage im Siedlungsbereich von geringer Bedeutung für die Umwelt. Die Fläche ist nicht dem „klassischen Außenbereich zuzuordnen, der einen besonderen Schutz genießt. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Fläche das Vorhaben besteht ein geringes Konfliktpotenzial.

7.2.3 SCHUTZGÜTER LUFT UND KLIMA

Klima und Luft sind als abiotischer Faktoren jeweils wichtige Parameter des Naturhaushaltes. Das Klima beschreibt den mittleren Zustand der Witterungsbedingungen. Es beeinflusst langfristig die gesamte Umwelt. Die Luftqualität bzw. die lufthygienischen Bedingungen sind ein wesentliches Element für das Leben des Menschen aber auch für Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas.

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Belastungen der Luft oder der lokalklimatischen Verhältnisse vorhanden. Er ist nicht Teil eines Belastungsgebietes.

Dem Bereich sind keine wirksamen Ausgleichsfunktionen zuzuschreiben. Die Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes „Klima / Luft“ sind für die Umweltqualität des Gebietes von geringer Bedeutung. Es besteht deshalb ein geringes Konfliktpotenzial.

7.2.4 SCHUTZGUT WASSER

Wasser ist als abiotischer Landschaftsfaktor ein Parameter des Naturhaushaltes und damit Lebensgrundlage für alle Organismen. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Grundwasser dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und ist Lebensgrundlage der Pflanzenwelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Flurabstände des Grundwassers, die zwischen 4 und 5 m liegen, um einen grundwasserfernen Standort. Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Davon ist die Funktion des Grundwassers als Standortfaktor für den Lebensraum maßgeblich abhängig.

Im vorliegenden Fall weist das Grundwasser auf Grund des bestehenden Flurabstandes keine entsprechende Lebensraumfunktion auf.

Die Grundwasserneubildung ist auf Grund der relativ geringen Versiegelung kaum beeinträchtigt. Die Grundwasserhältnisse sind von geringer Bedeutung. Es besteht mit Blick auf das Planvorhaben ein geringes Konfliktpotenzial.

7.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT / ERHOLUNG

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. Sie ist die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung. Sie ist auch auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen von Bedeutung.

Der ästhetische und naturräumliche Aspekt der Landschaft wird durch die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft beschrieben. Diese charakterisieren insbesondere die Landschaft in ihrem visuellen Landschaftsbild, wobei auch die olfaktorische und akustische Wahrnehmung einzubeziehen ist.

Im vorliegenden Fall spielt nicht das Schutzgut Landschaftsbild eine Rolle bei der Umweltprüfung, sondern das Ortsbild.

Dieses wird einerseits durch die bestehende lockere Bebauung mit Wohn- und Erholungsbauten und Offenflächen des Sportplatzes bestimmt.

Sichtbare kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Gebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Das betrifft auch die Ausstattung des Raumes durch besonders charakteristische, markante und damit unverwechselbaren Landschaftselemente.

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung der Fläche und des Fehlens von naturnahen Elementen ist der Bereich als naturfern einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Überprägung kann die naturschutzfachliche Bedeutung des Ortsbildes mit durchschnittlich eingestuft werden. Eine besondere ästhetische Qualität besteht nicht. Das Konfliktpotenzial ist entsprechend gering.

7.2.6 SCHUTZGUT MENSCH

Der Mensch ist von allen Schutzgütern, die seine Umwelt und damit die Lebensgrundlage der Bevölkerung bilden, betroffen. Es sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Sicherung einer intakten Umwelt, insbesondere um den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen.

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen, insbesondere Verkehrslärm, betroffen sein.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Das Plangebiet ist durch Schall- bzw. sonstige Immissionen, die von der angrenzenden Sportanlage ausgehen, vorbelastet. Erhebliche Konflikte bestehen allerdings nicht. Der Sportplatz befindet sich bereits seit Anfang der 80-Jahre an diesem Standort. Bereits 1988/1989 wurden die betreffenden Grundstücke im Plangebiet zu Erholungszwecken errichtet; der Sportplatz war also bereits vorhanden. Während dieser Zeit ist ein enges und positives Miteinander zwischen Goyatzer SV und den Grundstückseigentümern entstanden. Das betrifft auch das Nebeneinander mit den anderen anliegenden Erholungsgrundstücken.

Bei Sportplätzen hat die Gemeinde die in der Sportanlagenlärmschutzverordnung verankerten Lärmschutzanforderungen durch einen ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu berücksichtigen. Sportanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass Immissionsrichtwerte unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen nicht überschritten werden. Hier gelten in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A), nachts 40 dB(A). Dies entspricht also den Anforderungen des Allgemeinen Wohngebietes.

Jederzeit wurde gegenseitige Toleranz zwischen der Nutzung des Sportplatzes, den Spielbetrieb und die Trainingstätigkeit und der Erholungsnutzung aufgebracht. Die beiden Grundstücke im Plangebiet befinden sich in einer Randlage zum Sportplatz und haben einen Abstand von mindestens 30 m. Die Spiele und Spielzeiten auf dem Sportplatz sind zeitlich begrenzt, da im Normalfall ein Fußballspiel max. 90 Minuten dauert.

Dem Bereich kann als Teil der Naherholungsinfrastruktur von Goyatz eine Erholungsfunktion zugeschrieben werden. Der Standort bildet darüber hinaus für die nahen Grundstücke das Wohnumfeld. Für den Tourismus hat der Raum keine Bedeutung. Die bestehende Ausprägung der Umwelt ist für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ von durchschnittlicher Bedeutung. Im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut besteht im Plangebiet in der Gesamtsicht ein geringes Konfliktpotenzial.

7.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Kulturgüter sind Zeugnisse des menschlichen Handelns, die für die Geschichte von Bedeutung sind und sich im Raum lokalisieren lassen. Dazu gehören Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, Garten und Parkdenkmale, als auch historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart.

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt. In weiterer Entfernung befinden sich Bodendenkmale. Sachgüter sind in Form des Bestandes von der Planung betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von geringer Bedeutung. Im Hinblick auf die zulässigen Vorhaben besteht deshalb kein Konfliktpotenzial.

7.2.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt. Im vorliegenden Fall sind zu diesen und weiteren Beziehungen allerdings keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

7.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

Die zulässigen Nutzungen verursachen keine Emissionen. Die Wohnnutzung verursacht normale Siedlungsabfälle die im Auftrag der Kommune entsorgt werden. Das anfallende Schmutzwasser wird schadlos entsorgt. Der Niederschlag versickert vor Ort.

Bei der Realisierung von Vorhaben, die der Bauleitplan zulässt sind, auch bei kumulativer Beachtung der Vorbelastungen und geplanter Vorhaben, die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Die maßgeblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind anlagenbedingt. Sie wirken sich unmittelbar direkt und nachhaltig aus, betreffen aber nur den Standort selbst. Betriebsbedingt ergeben sich durch eine Wohnnutzung keine Auswirkungen.

Bau- bzw. abrißbedingte Auswirkungen entstehen nur kurzzeitig ohne erhebliche Langzeitfolgen. Erhebliche Auswirkungen, die durch das Nichteinhalten der einschlägigen Vorschriften entstehen können, können weitgehend ausgeschlossen werden. Die Prüfung konzentriert sich auf die Schutzgüter, auf die sich die zulässigen Vorhaben erheblich auswirken können. Dabei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf gesetzliche Vorgaben zu prüfen, die nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbar sind.

Bei der Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen finden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind Beachtung, da sie die möglichen Beeinträchtigungen reduzieren.

7.3.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE

Durch das Vorhaben ist ein relativ naturferner Biotop betroffen. Der entsprechende Biotoptyp wird nicht wesentlich verändert. Im Gebiet entsteht keine veränderte Habitatstruktur. Der Raum wird durch wertvolle Biotope, die als Trittsteinbiotope fungieren können, angereichert.

Die für das Leben von Pflanzen und Tieren wesentlichen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Immissionsituation) werden sich nicht nachteilig verändern.

Pflanzenarten, die unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG fallen, sind nicht betroffen, da solche im Gebiet nicht nachgewiesen sind.

Für alle Tiere entstehen nur temporär veränderte Lebensbedingungen durch die Bautätigkeit. Langfristig sind keine deutlichen Veränderungen zu erwarten.

Für die aus Artenschutzsicht relevanten Tierarten wird individuen- und vorhabenbezogen nachfolgend geprüft, ob mit Konflikten hinsichtlich der „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. Im Hinblick auf Tiere sind das die folgenden Verbote:

- Tötungsverbot (Nr. 1), also um das signifikante Erhöhen des Tötungsrisikos (auch Nachstellen, Fangen, Verletzen)
- Störungsverbot (Nr. 2), während einer schützenswerten Zeitperiode (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten), bzw. mit der Folge der Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population,
- Zugriffsverbot (Nr. 3), also das Risiko für den Verlust (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere.

Ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 und 3 liegt nicht vor, soweit gesichert ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vom Vorhaben können als relevante Artengruppe gem. Vorprüfung potenziell die im Punkt „Bestandserfassung“ im Umweltbericht aufgeführten Arten und Artengruppen betroffen sein.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand lassen sich im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch spezielle artenschutzbezogene Maßnahmen Verstößen gegen die Zugriffsverbote vermeiden und damit überwinden. Einzelheiten dazu siehe unten unter dem Punkt „Maßnahmen“ im Umweltbericht.

Die Artenvielfalt wird nicht nachteilig verändert, da keine der im Gebiet bereits lebenden Arten erheblich geschädigt wird.

7.3.2 SCHUTZGUT GEOLOGIE / BODEN UND FLÄCHE

Die Bodenfunktionen werden anlagenbedingt in besonderem Maße von der zulässigen Überbauung bzw. der „Versiegelung“ des Bodens beeinträchtigt.

Die Vollversiegelung des Bodens beeinträchtigt in der Regel allgemein die Bodenfunktionen

- die Lebensraumfunktion,
- die Ertragsfunktion,
- die Speicher-, Puffer- und Filterfunktion.

Darüber hinaus kann der Boden durch Veränderungen der Topographie u. a. Maßnahmen beeinträchtigt werden.

Baubedingt können zeitweilig Eingriffe in den Boden erforderlich werden.

Der zulässige Überbauungsgrad der Baugrundstücke im Plangebiet entspricht im vorliegenden Fall dem Orientierungswert der BauNVO. Zukünftig wird der Boden nur im geringen Umfang zusätzlich versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken werden weiterhin gärtnerisch genutzt bzw. begrünt.

Der Eingriff in die Fläche als Schutzgut hängt unmittelbar mit der Lage, der Größe und Funktion des Plangebietes zusammen. Im vorliegenden Fall werden keine Flächen im „klassischen“ Außenbereich in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,3 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt.

Geplante Nutzung	Gesamt in m ²	davon unversiegelte Fläche in m ²	davon versiegelte Flächen in m ²
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3	1.675	1.172,5	502,5
<i>zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)</i>			251 (125,5)
Summe	1.675	1.172,5	757,5 (628,5)
bereits versiegelt (Gebäudebestand)			300
bereits teilversiegelt/verdichtet (Zuwegung)		150	150

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das Wohngebiet 502,5 m² Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasserdurchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 125,5 m² hinzu. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 628,5 m² Boden versiegelt. Insgesamt können durch vorhandene Bebauung und Teilversieglung (Zuwegung) 450 m² aus der Bilanzierung des Ausgleichs entfallen. Somit ist ein Ausgleich für 178,5 m² zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von 178,5 m².

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung und der vorliegenden anthropogenen Beeinträchtigung laut HVE 1:2.

Der Ausgleich erfolgt mittels einer Heckenpflanzung beidseitig der Zufahrt im Umfang von etwa 416 m².

7.3.3 SCHUTZGÜTER LUFT UND KLIMA

Das zulässige Vorhaben wird sich auf die lokalen Klimaverhältnisse (Temperatur, Wind, Niederschläge,) wegen der geringen Flächengröße nicht nachweislich auswirken.

Das lokale Klima wird durch die zulässigen Vorhaben nicht erheblich beeinflusst.

7.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Das Schutzgut Wasser wird, sofern keine Gewässer in Anspruch genommen werden, insbesondere durch die Nutzung der Flächen beeinflusst. Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Der Grundwasserschutz ist gewährleistet. Auch eine Gefahr der Verunreinigung kann ausgeschlossen werden.

Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und damit auf den Grundwasserstand zu erwarten. Das Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert.

Es sind mit der Planumsetzung keine nachteiligen Umweltwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

7.3.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT / ERHOLUNG

Die Flächen befinden sich innerhalb der Siedlungsstruktur. Eine Veränderung des Landschaftsbild und das Ortsbild ist nicht zu erwarten.

Die maßgebliche Umgebung wird sowohl von bestehenden Wochenendhäusern mit verhältnismäßig kleinen Grundflächen (GR) als auch durch Wohngebäude mit größerer GR geprägt. Strukturell lehnen sich die Grundstücke im B-Plan an die Wohnnutzung an. Die angrenzende Wochenendsiedlung ist

einheitlich geplant und bietet ein in sich geschlossenes Bild. Der B-Plan betrifft hier eine individuelle Situation.

Die Landschaft wird durch die Vorhabenrealisierung nicht nachteilig beeinträchtigt.

7.3.6 SCHUTZGUT MENSCH

Für den Menschen als so genanntes „Schutzgut“ entstehen durch die zulässigen Vorhaben keine zusätzlichen Auswirkungen durch Immissionen, Beeinträchtigungen der Erholung oder durch andere Wirkungen.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten. Nördlich an den Geltungsbereich schließt sich unmittelbar ein dem Ortsteil zuzuordnender Sportplatz an. Der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes ist zu beachten.

Der Sportverein hat zu den Aktivitäten auf dem Sportplatz folgende Parameter mitgeteilt:

- Nutzungsintensität: Täglich, auf unterschiedliche Art und Weise, u. a. Trainings- und Wettkampfbetrieb, Platzpflege,
- Nutzergruppen: Kinder- und Jugendfußball, sowie Fußballer*innen der Altersklassen >18 Jahren,
- Nutzungszeit: Je nach Trainingsintensität und Wettkampfbetrieb, sowie für die Pflege der Sportanlage,
- Trainingsintensität und Wettkampfbetrieb Montag bis Freitag 16.00 bis 21.00 Uhr, Sonnabend und Sonntag 08.00 bis 19.00 Uhr,
- Pflege der Sportanlage (entsprechend der Vereinbarung)
- Alle laufenden Unterhaltungs- und Pflegearbeiten auf dem Sportplatz, mit Ausnahme von Arbeits- und Fremdfirmeneinsätzen sowie die Vor- und Nachbereitung von Spielansetzungen und Veranstaltungen, werden vorrangig von Montag bis Freitag in der Zeit von 09.00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr durchgeführt.
- In Ausnahmefällen kann aufgrund von Witterungseinflüssen von den Zeiten abgewichen werden.

Darüber hinaus besteht zwischen dem Sportverein und dem benachbarten Verein Teichsiedlung eine Vereinbarung mit folgenden wesentlichen Inhalten:

Alle laufenden Unterhaltungs- und Pflegearbeiten auf dem Sportplatz, mit Ausnahme von Arbeits- und Fremdfirmeneinsätzen sowie die Vor- und Nachbereitung von Spielansetzungen und Veranstaltungen, werden vorrangig von Montag bis Freitag in der Zeit von 09:00 Uhr bis 13:00 Uhr und von 15:00 bis 18:00 Uhr durchgeführt. In Ausnahmefällen kann aufgrund von Witterungseinflüssen von den Zeiten abgewichen werden. Die direkten Anlieger des Siedlungsvereins am Sportplatz sollen für die Nutzung, den Spielbetrieb und das Training sowie für die sportlichen Veranstaltungen auf dem Platz Verständnis und Toleranz aufbringen. Dazu sind die Planungen für Spiele; Training oder sportliche Events langfristig bekannt bzw. werden rechtzeitig angekündigt. Fußbälle, die im Grundstück landen, sind eigenständig herauszugeben. Ein Betretendes Sportplatzes außerhalb des Spielbetriebes ist nur mit Zustimmung eines Verantwortlichen des Goyatzer Sportverein gestattet. Der Goyatzer Sportverein kann mit den Sportplatzanliegern (101 bis 108, 123b) der Teichsiedlung ergänzende Einzelvereinbarungen abschließen, die in beiderseitigem Interesse liegen. Die Vorstände der Teichsiedlung und des Sportvereins treffen sich mindestens einmal jährlich im April zu einer Arbeitsberatung. Alle zwischenzeitlich auftretenden Fragen werden über die jeweiligen Vorstände geklärt.

Diese Vereinbarung wirkt sich auch unmittelbar auf die Grundstücke im Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Planes aus. Es wird, wie bei dem angrenzenden B-Plangebiet für die Teichsiedlung, von einer Verträglichkeit zwischen der Wohnnutzung und der Sportanlage ausgegangen.

Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG und das Rücksichtnahmegebot.

Die Situation im Plangebiet entspricht dem des benachbarten B-Plan-Gebietes. Die vorgelegte Planung wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden von der Gemeinde bei Einhaltung der

grundlegenden Planungsgrundsätze und Gewährleistung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV als realisierbar eingeschätzt. Zusätzliche Immissionen der unterschiedlichen Art, die die Orientierungswerte überschreiten, sind im Gebiet und seinem Umfeld nicht zu erwarten.

Für die Bevölkerung sind die Auswirkungen bei Realisierung der zulässigen Vorhaben unerheblich.

Dadurch, dass den Freizeitbedürfnissen angepasste Angebote entstehen, sind Verbesserungen für die Erholungsnutzung zu erwarten.

7.3.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Umweltbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

7.4 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNGEN

Das Vorhaben hat insgesamt geringen Umweltauswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich vertretbar sind.

7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG BZW. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde mit großer Sicherheit keine wesentliche Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde erhalten bleiben. Die verhältnismäßig naturferne Biotopausstattung und damit die biologische Vielfalt würde sich nicht verändern. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nur marginal zu erwarten. Die maßgeblichen Gebäude würden bestehen bleiben. Die Schutzgüter Boden/ Wasser, Klima/Luft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter würden keine wesentlichen Veränderungen erfahren.

Andere Szenarien wie die Aufgabe der Nutzung und der Rückbau der baulichen Anlagen sind aufgrund der bereits getätigten Abbruchmaßnahmen wahrscheinlich. Der Verzicht auf die Planung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung baulich vorgeprägter Flächen durch mögliche Sanierungsmaßnahmen verhindern. Potenziell würde sich der Siedlungsdruck auf Außenbereichsflächen für die Erholung erhöhen. Für die für den Siedlungsbereich relevanten geschützten Arten bzw. das Landschaftsschutzgebiet würden sich keine wesentlichen Auswirkungen ergeben.

7.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.6.1 UMWELTGERECHTE VER- UND ENTSORGUNG/ NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

An das bestehende Leitungsnetz kann angeschlossen werden. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig. Fossile Brennstoffe sollen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung möglichst nicht verwendet werden. Auf Dachflächen der Hauptbaukörper sollten zu mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen errichtet werden.

7.6.2 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbalargumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Eine Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Betrachtung wurde durch Jens Lohmer, Dipl.- Biologe, Altlandsberg, April 2023 erstellt.

7.6.3 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG EINSCHLIEßLICH AUSGLEICHSMONITORING

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde.

7.7 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

7.7.1 ALLGEMEINE VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

Verminderung des Versiegelungsgrades der Bodenversiegelung

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse

Zum Schutz des Bodens ist vor und während der Bauarbeiten (Bodenaushub, Herstellen der Bodenplatte) schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

Der im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche anstehende Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen. Der abgeschobene humose Oberboden soll soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben.

Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung

einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Niederschlagswasserversickerungen sind nur oberirdisch über Mulden oder flache Versickerungsbecken realisierbar. Mögliche jahreszeitlich vorkommende Beeinträchtigungen der Bauvorhaben bzw. Grundstücke durch aufsteigendes Grund- und/oder Oberflächenwasser sind eigenverantwortlich zu regeln bzw. zu vermeiden.

Artenschutz

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung vorzusehen.

Brutvögel: Da eine Besiedlung von Gehölzen innerhalb des B-Plangebietes durch Brutvögel zu erwarten ist, muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) gerechnet werden. Eine Verletzung oder Tötung von Tieren lässt sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind daher außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Arten von Oktober bis Februar durchzuführen.

7.7.2 VORHABENSBEZOGENE AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

A 1 - Heckenpflanzung

Auf den mit dem Buchstaben A 1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität: Stammumfang von 8 - 10 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden. (siehe Maßnahmeblatt im Anhang)

7.7.3 BILANZIERUNG

Eingriff		Vermeidung	Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts		Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden					
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	3.401,05 m ²	V 3: Festsetzung einer geringen GRZ (0,3)	A 1: Entwicklung einer Heckenstruktur beidseitig der Zufahrt	416 m ²	ausgeglichen
		V 4: Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten			
Arten					
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	V 1: Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode	A 1: Entwicklung einer Heckenstruktur beidseitig der Zufahrt	416 m ²	ausgeglichen
		V 2: Festlegung der Baugrenze auf ein Mindestmaß			

Tabelle 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1.1 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz:

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	1.675	80
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3 (+50 % Überschreitung)</i>	<i>502 (251)</i>	<i>24 (12)</i>
Grünflächen	416	20
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	2.091	100

Tabelle 3: Flächenbilanz

8.1.2 AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

8.2 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Plangebiet bestehende Wochenendhausgrundstück überplant werden, um eine den modernen Ansprüchen entsprechende Wohnnutzung zu ermöglichen. Der erforderliche B-Plan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 liegt innerhalb des Orientierungswertes für die entsprechenden Baugebiete. Es sind weiterhin nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig.

Alternative Standorte sind auf Grund der bereits bestehenden Nutzung nicht erkennbar. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, wenn die im B-Plan bereits vorgesehenen Minderungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden und Fläche durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Im vorliegenden Fall ist eine Grünfläche ausgewiesen, die zu bepflanzen ist. Auch ist die Nutzung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgegeben.

Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop können durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Durch entsprechende Festsetzungen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Monitoring werden durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden gesichert.

9 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss _____ vom 24.04.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB _____ vom 11.03.2024 bis 19.04.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB _____ mit Schreiben vom 14.04.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____ vom 15.04.2025 bis 16.05.2025

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____ mit Schreiben vom 03.04.2025

Änderung des Planungsziels

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____

Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (Land Berlin: GVBl. S. 294; Land Brandenburg: GVBl. II - 2019, Nr. 35).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Arbeitshilfe Bauleitplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Biotopkartierung und artenschutzfachliche Betrachtung (Biologe Jens Lohmer) vom April 2023
- Vereinbarung mit dem Sportverein

Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind

- zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- nicht zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO): 0,3

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Oberkante der baulichen Anlagen (OKmax. 4,5 m)

Der Höhenbezug wird für das Baugebiet einheitlich mit 47,0 m (HB 47,0 m) festgesetzt.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in diesem Bereich mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Boscheberg“ zusammen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche GFL wird mit Geh-, Fahr- und Fahrrechten zu Gunsten des Flurstücks 75/4 belegt.

5. Versickerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Stellplätze und Zufahrten

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6.2 Auf den mit dem Buchstaben A 1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität: Stammumfang von 8 - 10 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der 1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

Hinweise:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald".

EMPFOHLENE GEHÖLZLISTE

1. Liste empfohlener Baum- und Straucharten

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Lonicera x ylostereum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn, Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

MAßNAHMEBLÄTTER

Bauvorhaben	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer
BEBAUUNGSPLAN Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ der Gemeinde Schwielochsee	Heckenpflanzung (Stand 05.11.2025)	A 1
Zusatz-Code	A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes	
Lage der Maßnahme:		
Landkreis Dahme-Spreewald, Gemarkung Goyatz, Flur 1, Flurstücke 75/5 und 75/3		
Flächengröße der Maßnahme:		
insgesamt etwa 416 m ²		
Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation:		
(1) Bodenversiegelung (2) Verlust von Lebensraum (3) Eingriff ins Landschaftsbild		
Zielsetzung:		
Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.		
Beschreibung der Maßnahme:		
(1) 3-reihige Hecke: beidseitig der Zufahrt, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband) (2) Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart (3) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein (4) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 (5) Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 – 80 cm (6) Hochstämme (Stammumfang 8 – 10 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe		
Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:		
-		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung		
(1) Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung (2) Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle		
Gehölzliste		
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Cornus sanguinea s.l.	Roter Hartriegel	
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	
Cytisus scoparius	Besenginster	
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen	
Fagus sylvatica	Rot-Buche	
Lonicera x ylostium	Rote Heckenkirsche	
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel	
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	

Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe		
Pyrus pyraeaster agg.	Wild-Birne		
Quercus petraea	Trauben-Eiche		
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn		
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose		
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose		
Salix viminalis	Korb-Weide		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Sorbus auc uparia	Eberesche, Vogelbeere		
Tilia cordata	Winter-Linde		
Ulmus minor	Feld-Ulme		
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):			
vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	X nach Fertigstellung des Bauvorhabens
Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):			
Nach Beendigung der Entwicklungspflege			
Vorgesehene Regelungen:			
dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag			
<u>aktueller Eigentümer:</u> Privat		<u>aktueller Unterhaltung:</u> Privat	
<u>zukünftiger Eigentümer:</u> Privat		<u>zukünftiger Unterhaltung:</u> Vorhabenträger	

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

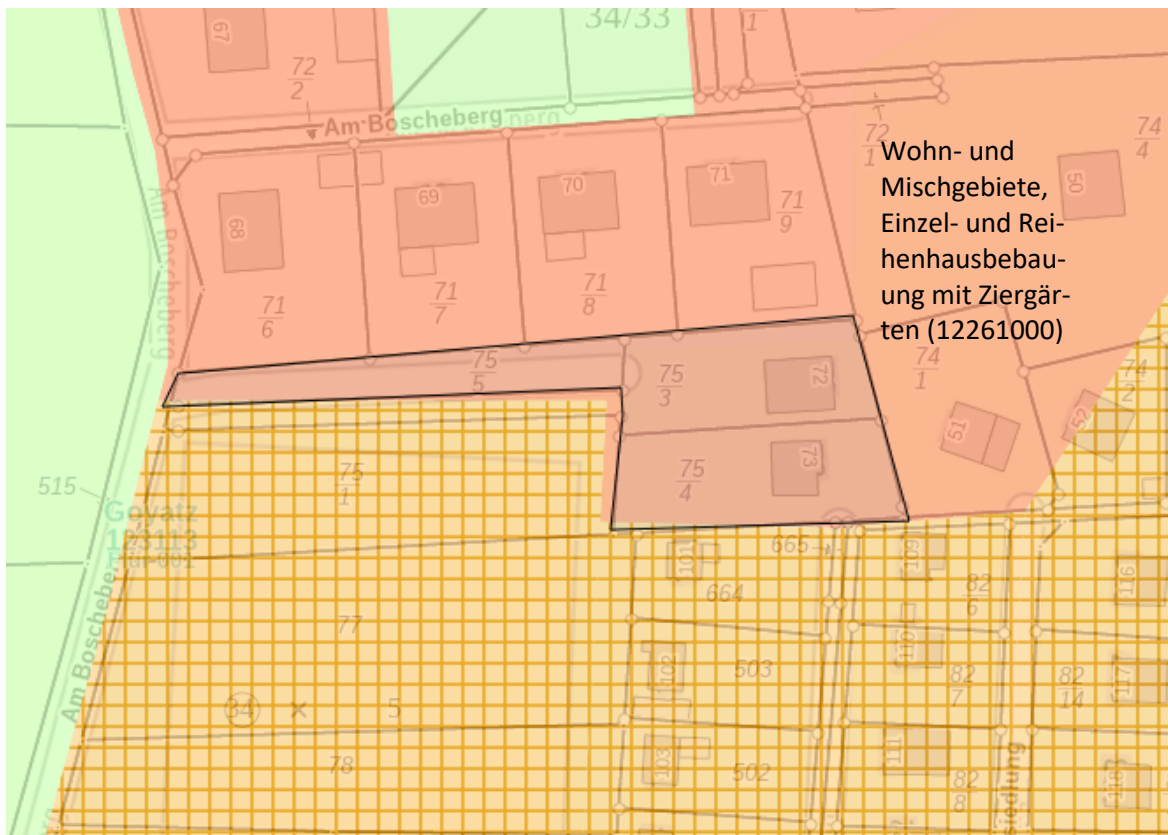


Abbildung 4: Auszug Biotoptypenkartierung (Quelle: (©GeoBasis-DE/LGB, 2025))