

Gemeinde

Schwielochsee

Ortsteil Goyatz

Bebauungsplan Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“



© GeoBasis-DE / LGB

Entwurf Stand Februar 2025

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben	2
1.1 Verfahren	2
1.2 Plangebiet	2
1.3 Planungsgegenstand	2
2 Planerische Grundlagen.....	3
2.1 Bindende Vorgaben	3
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	3
2.1.2 Sonstige Bindungen	3
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	3
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	3
2.2.2 Formelle Planungen	4
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	4
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	5
3 Planungskonzept	6
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen.....	7
4.1 Geltungsbereich	8
4.2 Verkehrsflächen	8
4.3 Art der baulichen Nutzung	8
4.4 Maß der Nutzung	9
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	9
4.4.2 Höhenmaße	10
4.4.1 Berücksichtigung Orientierungswerte	10
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
5 Sonstige Planinhalte.....	12
6 Zulässigkeit / Auswirkungen	13
6.1 Entwicklung aus dem FNP	13
6.2 Beachtung bindene Vorgaben	13
6.3 Sonstige Belange	13
6.3.1 Grundsätze der Raumordnung	13
6.3.2 Umwelt	14
7 Umweltbericht	16
7.1 Einleitung	16
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	16
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	18
7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	19
7.2 Umweltauswirkungen	20
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	20
7.2.2 Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung	23
7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
7.2.4 Maßnahmen	27
7.2.5 Auswirkungen auf Schutzobjekte	28
7.3 Zusätzliche Angaben	28
7.3.1 Quellen	28
7.3.2 Überwachungsmaßnahmen	28
7.3.3 Zusammenfassung	29
8 Anhang.....	30
8.1 Bilanzen	30
8.1.1 Bilanz Flächennutzung	30
8.1.2 Bilanz Grundflächen	30
8.2 Pflanzliste	31

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Boscheberg 72 und 73“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Schwielochsee im Ortsteil Goyatz

Planvorhaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Rechtsgrundlagen

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in dem insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

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

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02. Juni 2023 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

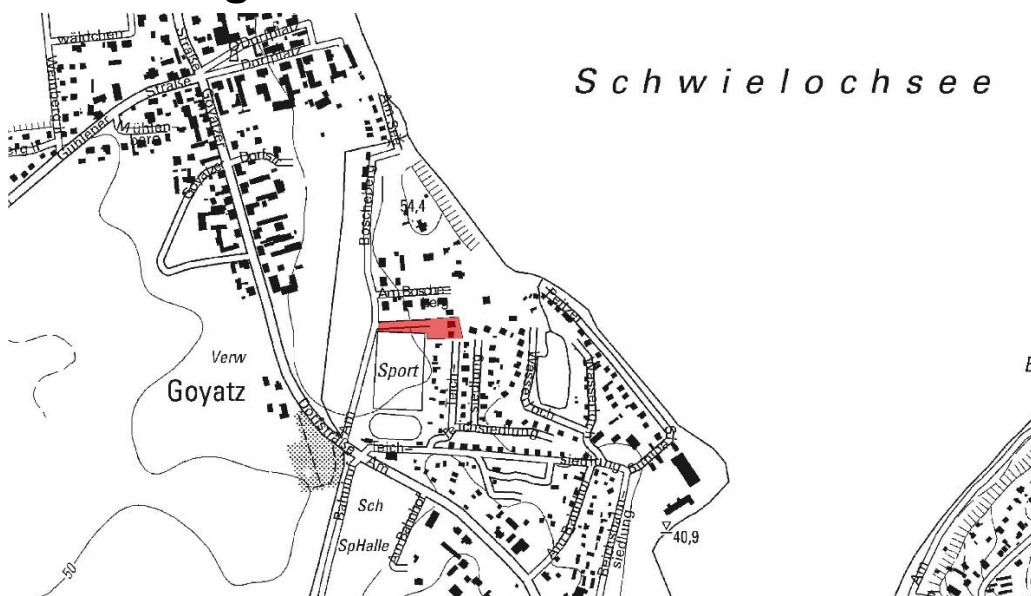
Vorgesehen war ursprünglich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der vorliegende B-Plan wird abweichend davon im Interesse der Flexibilität als so genannter „Angebots-B-Plan“ im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

*Regelverfahren
Angebots-
Bebauungsplan*

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Entwurf.

*Stand aktuell
Entwurf*

1.2 Plangebiet



*Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB*

Der Geltungsbereich liegt zentral im Ortsteil Goyatz in der Flur 1 der Gemarkung Goyatz.

Lage

Das Plangebiet umfasst nur eine Fläche von rund 0,2 ha.

Flächengröße

1.3 Planungsgegenstand

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 grundsätzlich beibehalten werden. Ein Vorhabensträger hat bei der Verwaltung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

Anlass

Obwohl der Planbereich innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteils liegt, wurde eine Genehmigung für das geplante Neubauvorhaben nicht erteilt.

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Aufgabe

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Neuaufstellung B-Plan

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.

Erforderlich ist eine städtebauliche Planung, wenn sie „vernünftigerweise geboten“ ist. Welche städtebaulichen Ziele sich eine plangebende Gemeinde für ihre Bauleitplanung setzt, liegt grundsätzlich in ihrem weit gefassten planerischen Ermessen. Es ist also eine eigenständige Entscheidung des Plangebers, wie er seine Planungshoheit handhabt und welche Konzeption er ihr zugrunde legt. Maßgeblich ist das Interesse der Gemeinde an einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Gemeinde. Sie will ihre herausragende Erholungsfunktion erhalten. Das Vorhaben dient darüber hinaus der Eigentumsbildung, stärkt die lokale Bauwirtschaft und dient der Entwicklung des Ortsteils.

Die Ziele der Gemeinde lassen sich nur mit einer Planung umsetzen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der

Grundlagen

– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 3,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" bekanntgemacht am 22. Dez. 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50,
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen

Bindung an Ziele der Raumordnung

Von den zuständigen Planungsstellen liegen Stellungnahmen zum Planvorhaben vor. Zielen der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Zielmitteilung

2.1.2 Sonstige Bindungen

Für das Plangebiet zu beachtende Bindungen oder Restriktionen auf der Basis des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind (soweit solche bestehen) im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft auch den „besonderen Artenschutz“.

Bindungen nach dem Umweltrecht

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Planungen

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung

Die Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.

Plangrundlagen

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

Grundsätze

- G 4.3 LEP HR Ländliche Räume
- G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ im weiteren Text dieser Begründung.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die die Planung betreffen, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (wie Raumordnungsverfahren), u. dgl. sind aktuell nicht bekannt.

sonstige Erfordernisse der Raumordnung

2.2.2 Formelle Planungen

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

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde besteht kein rechtswirksamer FNP. Der B-Plan kann demzufolge nicht aus einem FNP entwickelt werden.

Formell kein FNP vorhanden

Dennoch ist es zulässig, den hier gegenständlichen B-Plan aufzustellen. Die Konfliktlösung ist im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.

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

B-Pläne

Unmittelbar angrenzend befindet sich allerdings der Bebauungsplan Nr. 6 „Teichsiedlung 1. Änderung und Erweiterung“ in Aufstellung.

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Neben der informellen Planung auf der FNP-Ebene für die Ortsteile Goyatz und Jessern (dazu siehe Punkt 6.1) bestehen keine sonstigen Planungen und Konzepte der Gemeinde bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren.

Informelle Planungen

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.

FNP Informelle Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist dieses städtebauliche Entwicklungskonzept im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Planungen Nachbargemeinden

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige fachliche Belange

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Standort / Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB



Das Gelände im Plangebiet steigt von West nach Ost von fast 45 m auf fast 47 m an.

Geländeeigenschaften

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Natur und Landschaft

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

Erschließung

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die öffentlich gewidmete Straße „Am Boscheberg“. Die beiden bestehenden „eigentlichen“ Wochenendgrundstücke sind über einen rund 70 m langen privaten Stichweg an diese Straße rechtmäßig angebunden.

Verkehr

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadtechnischen Infrastruktur vorhanden. Die stadtechnische Ver- und Entsorgung ist im erforderlichen Maß gegeben. Maßgeblich sind die bestehenden Anlagen zur Strom-, zur Trinkwasser- und Erdgasversorgung sowie zur Schmutzwasserbeseitigung.

Stadttechnik

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt vor Ort durch Versickerung.

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Nutzung

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.

Das nördliche Grundstück wurde 1988/1989 bebaut. Es besteht aus den folgenden baulichen Anlagen:

- 65 m² Wohnfläche im Erdgeschoss,

- 45 m² Wohnkeller,
- 20 m² Haustechnik Keller (Gasheizung, Hauswasserwerk mit Pumpe und Kessel, Strom etc.),
- 40 m² Terrasse vorn und umlaufend

Die Qualität lässt sie wie folgt charakterisieren:

- schlechte Bausubstanz, teilweise auch Verwendung von gesundheitsschädlichen Baumaterialien (Asbest),
- schwierige Bodenverhältnisse (Lehmschicht im Boden),
- mehrfach Wasserschäden im Keller, die zu Schimmelbildung führen,
- Gesundheitsschäden befürchtet, Gebäude nicht mehr bewohnbar,
- Sanierung bzw. Modernisierung unmöglich, Aufwand wäre unverhältnismäßig hoch.

Das südliche Grundstück wurde ebenfalls 1988/1989 gebaut. Es besteht aus den folgenden baulichen Anlagen:

- 40 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- 30 m² Wohnkeller
- 10 m² Haustechnik Keller

Die Bausubstanz ist verhältnismäßig solide. Die Bodenverhältnisse sind unproblematisch.

Der Überbauungsgrad im Plangebiet ist relativ gering. Die Größe der vorhandenen Grundfläche (GR) für die gesamte Bebauung auf den Grundstücken liegt bei rund 300m². Davon entfallen auf das nördliche Grundstück insgesamt rund 140 m² und auf das südliche rund 160 m².

Der Überbauungsgrad auf dem nördlichen Grundstück liegt bei 21,9% auf dem südlichen ist er 22,8%.

Das Wochenendhaus auf dem nördlichen Grundstück hat eine Grundfläche von rd. 61 m²; das auf dem südlichen eine von rd. 40 m².

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.

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

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

Art und Maß der der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, dass die Möglichkeit geschaffen werden soll, dass die Bestandsgebäude durch neue weiterhin eingeschossige Bauten ersetzt werden können. Zusätzlich ist ein so genannter „Carport“ nördlich der gemeinsamen Wegezufahrt vorgesehen.

Eine wesentliche Veränderung bzw. Vergrößerung der bebauten Fläche ist durch den B-Plan demnach nicht vorgesehen. Es wird auf der alten versiegelten Fläche neu gebaut und dabei auf die Kelleranlage verzichtet.

Die verkehrliche Erschließung beider Grundstücke erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Wochenendhäuser über die Stichstraße ist länger als 50 m. Das entspricht den gegebenen Umständen. Diese werden mit der Planung nicht geändert. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich die Bedingungen für den Brandschutz durch die Planung nicht wesentlich ändern.

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.

Stadttechnik

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.

Die Machbarkeit dieser Lösung ist nicht anzuzweifeln. Es bestehen aus der Erfahrung heraus keine natürlichen Gebieteigenschaften oder sonstige Hindernisse, die einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen. Zusätzlich werdend Auffangbehälter zur Nutzung des Niederschlagswassers von Dach- und Stellflächen zur Bewässerung der Gartenanlage verwendet

Einzelheiten sind Gegenstand der nachfolgenden Vorhabengenehmigung.

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Intensität der baulichen Nutzung wird, gemessen am Bestand, geringfügig reduziert. Als Ausgleich für den zusätzlichen Carport kann innerhalb des Plangebietes nördlich der Zufahrt eine Fläche durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden.

Umweltkonzept

Das Orts- und Landschaftsbild wird dadurch, dass der Gebäudebestand praktisch nur ersetzt wird, nicht verändert.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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

*Plan- und
Kartengrundlagen*

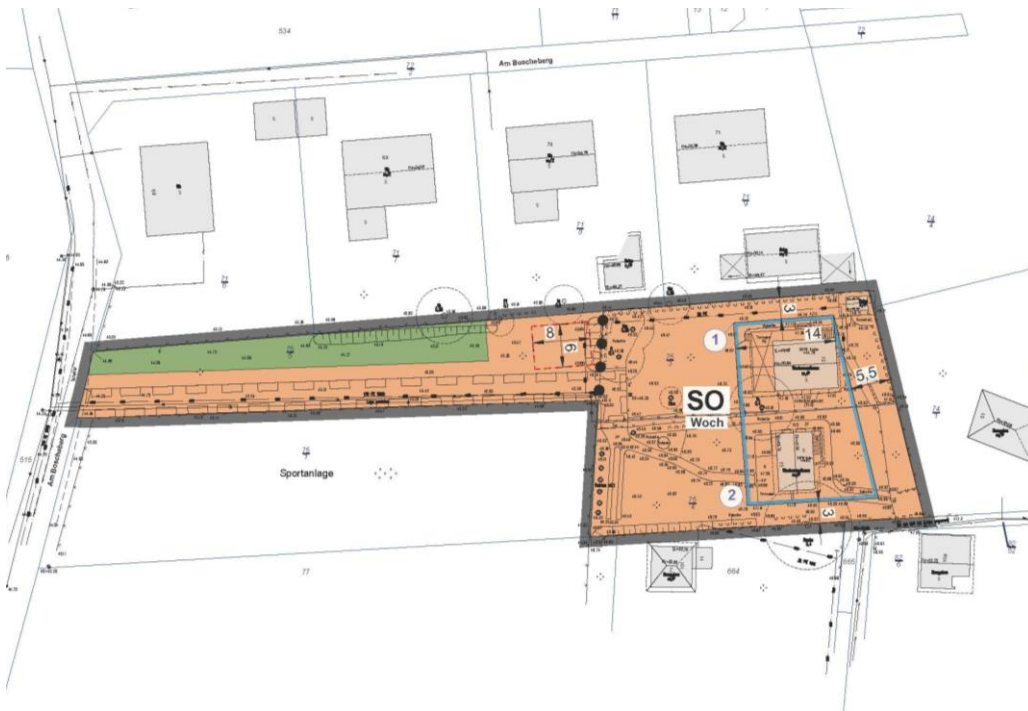
Der Lageplan wurde am 24.04.2023 angefertigt bzw. übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom April 2023 Die örtliche Aufnahme erfolgte im April 2023.

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

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

*Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung*

Es wird zusätzlich auf topographische Karten u. ä. aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.



Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

4.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die beiden bestehenden Wochenendgrundstücke Boscheberg 72 und 73. Betroffen sind die Flurstücke 75/3, 75/4 und 75/5 der Flur 1 der Gemarkung Goyatz.

Geltungsbereich

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“.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Eine Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Rechtsgrundlage

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.

*Keine Festsetzung
Straßenverkehrsflächen*

Die **Straßenbegrenzungslinie** der unmittelbar angrenzenden öffentliche Straße „Am Boscheberg“ wird in den Plan aufgenommen. Eine Textfestsetzung ist nicht erforderlich.

4.3 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. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

Rechtsgrundlagen

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet in Teilen des Plangebietes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebietskategorien zuordnen.

Nach dem städtebaulichen Leitbild sollen die Flächen im B-Plan weiterhin vor allem der zeitlich begrenzten Unterkunft von Gästen dienen, die sich in der Region erholen möchten.

*Sondergebiet, das der
Erholung dient*

Es geht also vor allen Dingen um das Freizeitwohnen.

Entsprechend ist das Plangebiet als **Sondergebiet, das der Erholung dient**, festzusetzen. Grundlage bildet § 10 Abs. 1 BauNVO.

Im § 10 Abs. 1 Bau NVO sind einige Sondergebiete, die der Erholung dienen, beispielhaft aufgezählt. Die Liste in § 10 BauNVO ist allerdings nicht abschließend. Es können vom Plangeber grundsätzlich weitere Gebietsarten für das Freizeitwohnen definiert werden.

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Für Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete bestimmt § 10 BauNVO bereits abschließend den zulässigen Inhalt der Art der Nutzung.

Im vorliegenden Fall wird die **Zweckbestimmung** mit **Wochenendhausgebiet** festgesetzt. Im Wochenendhausgebiet sind gem. § 10 Abs. 3 BauNVO als Hauptnutzung Wochenendhäuser zulässig.

Wochenendhausgebiet

Im Bebauungsplan kann gem. § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Im vorliegenden Fall werden wegen der bestehenden Verhältnisse allerdings andere Nutzungen gem. § 10 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen.

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig. Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind.

Stellplätze und Garagen

In Wochenendhausgebieten sind gem. § 12 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Im vorliegenden Fall sind diese Regelungen ausreichend.

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebieten ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

sonstige Nebenanlagen

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, für den Geltungsbereich detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen.

Allerdings werden die Standorte geregelt (siehe Punkt 4.6)

4.4 Maß der Nutzung

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

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche und zu deren Höhe sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO stets erforderlich.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

Vorbemerkungen

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit **GRZ 0,2** zeichnerisch festgesetzt. Dieses Maß liegt, den Planungszielen entsprechend, etwas über den bestehenden Verhältnissen (siehe Anhang „Bilanz Grundflächen“).

Das Überschreiten der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO

aufgeführten Anlagen wird im B-Plan im Interesse von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

1. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Textfestsetzung

Unter den durch diese Festsetzung definierten Bedingungen kann auf dem gegebenen nördlichen Grundstück eine Grundfläche von insgesamt maximal 128 m² und auf dem südlichen Grundstück von insgesamt maximal 140 m² realisiert werden.

In Wochenendhausgebieten ist gem. § 10 Abs. 3 BauNVO stets die zulässige Grundfläche (GR) der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Festsetzung GR

Unter Beachtung des durch relativ große Wohngebäude sowie durch Wochenendhäuser geprägten Umfeldes wird mit der Festsetzung **GR_{max} 65m²** die **Grundfläche** (GR) für die zulässigen einzelnen **Wochenendhäuser** begrenzt. Es entsteht ein Übergang zwischen der Wohnnutzung im Norden und der Erholungsnutzung im Südosten.

GR Wochenendhaus

Für den auf dem gemeinsamen Wegegrundstück neu geplanten Carport (incl. Abstellraum), der als „**Fläche für Stellplätze und Garagen**“ ausgewiesen ist, wird zusätzlich die Größe der Grundfläche begrenzt: **GR_{max} 50 m²**.

GR Carport

Durch diese Kombination der Festsetzungen ist sichergestellt, dass unter Beachtung der Planungsziele und der möglichen Ausgleichsmaßnahmen sich die natürlichen Umweltbedingungen im Baugebiet nicht erheblich verändern. Insgesamt wird die zulässige Überbauung der Flächen im Geltungsbereich, gemessen am Ist-Zustand nicht wesentlich verändert.

4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

Rechtsgrundlagen

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan allein über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

*Höhe
baulicher Anlagen*

Im Plangebiet werden bauliche Hauptanlagen entsprechend nur mit einer Höhe von maximal 4,5 m zugelassen. Damit sind nur eingeschossige Gebäude möglich.

Im B-Plan wird die Höhe baulicher Anlagen festgeschrieben. Es wird die **Oberkante der baulichen Anlagen (OK_{max} 4,5 m)** festgelegt.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich.

Höhenbezug (HB)

Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe abgestellt.

Der **Höhenbezug** wird für das Baugebiet einheitlich mit 47,0 m (**HB 47,0 m**) festgesetzt. Maßgeblich ist das Höhensystem **DHHN 2016**.

Festsetzung HB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablone** in der Planzeichnung. Die beiden Teilfläche, d. h. die Wochenendhausgrundstücke gemeinsam auf der einen Seite und das gemeinsame Wegegrundstück auf der anderen, jeweils mit unterschiedlichen Regelungen, sind durch das **Planzeichen 15.14** voneinander abgegrenzt.

Nutzungsschablone

4.4.1 Berücksichtigung Orientierungswerte

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

*Orientierungswerte für
Obergrenzen*

Für Wochenendhausgebiete liegt der Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,2. Die festgesetzte GRZ entspricht diesem Wert.

Für die Geschoßflächenzahl (GFZ gem. § 20 BauNVO) gilt in Wochenendhausgebieten eine GFZ von 0,2 als Orientierungswert.

Unter Beachtung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse kann dieser Wert nicht überschritten werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

Rechtsgrundlagen

Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung beeinflusst, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die entsprechenden Regelungen beziehen sich allerdings nur auf die baulichen Hauptanlagen, nicht aber auf die zulässigen sonstigen Anlagen, soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

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

Baugrenze

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Im Wochenendhausgebiet sind, da im B-Plan nach § 10 Abs. 3 BauNVO keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, nur Einzelhäuser zulässig. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich.

*BauNVO:
nur Einzelhäuser zulässig*

Flächen der Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen können in einem B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden.

Standort Stellplatz

In den Bebauungsplan wird der geplante Standort für einen so genannten „Carport“ (incl. Abstellraum) als **Fläche für Stellplätze und Garagen** lagemäßig übernommen und damit im Gebiet fixiert. Die Abmaße werden mit **6 m x 8 m** festgesetzt.

Mit der Errichtung der Stellplätze in diesem Teil des Baugebietes kann auf entsprechende Flächen auf den eigentlichen Wochenendhausgrundstücken verzichtet werden.

Beide Wochenendhausgrundstücke teilen sich eine gemeinsame Zufahrt. In diesem Bereich sind auch die bestehenden Leitungen untergebracht. Die Zufahrt ist Teil des Flurstücks des nördlichen Wochenendhausgrundstücks.

*Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht*

Entsprechend wird auf dem Grundstück der gemeinsamen Zufahrt ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstücks 75/4** festgesetzt. Die Rechtsgrundlage findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Das Erfordernis so genannte „grünordnerische“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde.

Rechtsgrundlagen

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Grünfläche

Im vorliegenden B-Plan sind Teile des Grundstücks, das auch als Zufahrt dient, als **Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Fläche für den Naturschutz** festgesetzt. Die Fläche ist also entsprechend herzurichten und zu nutzen.

Als Maßnahme zur Minderung der Beeinträchtigungen durch den zusätzlich ausgewiesenen Standort für einen Carport ist die „Entwicklung einer Strauchfläche“ herausgearbeitet worden.

Gehölzpflanzung

Diese Maßnahme wirkt sich, im Vergleich mit einer Rasenfläche, positiv auf die Schutzgüter Boden, Tier- und Pflanzenwelt und biologische Vielfalt aus. Sie dient damit der Minderung der Beeinträchtigungen.

- 2. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche ist eine Strauchpflanzung anzulegen. Es sind mindestens 10 verschiedene standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Zusätzlich sind in dieser Fläche 5 Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textfestsetzung

Mit dieser Maßnahme können zu erheblichen Beeinträchtigungen im Gebiet vollständig ausgeglichen werden.

Die als Anhang beigefügte **Pflanzliste** weist ausschließlich gebietsheimische Arten aus.

Pflanzliste

Es soll gesichert werden, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird, sondern vor Ort versickert oder genutzt wird.

Versickerungspflicht

- 3. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)**

Textfestsetzung

Rechtsgrundlage ist § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Maßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient andererseits auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Wasser, die Landschaft und das Klima.

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

Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.

5 Sonstige Planinhalte

Damit ein B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden und die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Nachrichtliche Übernahmen

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".

Nachrichtlich Lage im LSG

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.

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen, um artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Vorhabenplanung auszuschließen.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Hinweis Artenschutz

6 Zulässigkeit / Auswirkungen

6.1 Entwicklung aus dem FNP

Die Gemeinde hat auf Grund des Zusammenschlusses mehrerer ehemaliger eigenständiger Gemeinden zur Gemeinde Schwielochsee nur für den (nun) Ortsteil Speichrow einen wirksamen Teil-FNP. Für die Ortsteile Goyatz und Jessern wurde in einem ersten Schritt, mit dem Ziel einen FNP für die gesamte Gemeinde aufzustellen, ebenfalls ein Teil-FNP erstellt.

Sachstand

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.

FNP Informelle Bauleitplanung

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.

Parallelverfahren

Im FNP wird der Bereich des Plangebietes als Erholungsfläche dargestellt.

Grundsätzlich kann nach § 8 Abs. 3 BauGB ein B-Plan auch vor dem FNP bekannt gemacht werden. Voraussetzung ist, dass der FNP zu diesem Zeitpunkt für den betroffenen Bereich eine hinreichende „materielle Planreife“ erreicht hat und dass der betreffende B-Plan genehmigt wurde.

6.2 Beachtung bindene Vorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung

Es ist gem. Zielmitteilung bzw. Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.04.2023 derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Die bindenden Vorgaben, die die Umwelt betreffen, sind beachtet. Im vorliegenden Fall ist aus Umweltsicht die Lage im LSG relevant.

Umweltrecht

Da ein bereits bestehendes Baugebiet, welches im Ergebnis einer geordneten Planung entstanden ist, lediglich überplant wird, geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Planung der Charakter des Landschaftsschutzgebietes nicht verändert wird und dass durch die zulässigen Vorhaben dem besonderen Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

LSG

Das erforderliche Zustimmungsverfahren wird im Verlauf des Planverfahrens durchgeführt.

Zustimmungsverfahren

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

6.3 Sonstige Belange

6.3.1 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätze der Raumordnung

Für den gegenständlichen B-Plan sind folgende Grundsätze als relevant festgestellt worden und berücksichtigt worden.

G 4.3 LEP HR Ländliche Räume

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.

G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung

(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.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Diesen Grundsätzen kommt die Gemeinde mit der Planaufstellung in einem bereits bestehenden Erholungsgebiet nach. Gegenüber dem Bestand sind keine erheblichen Veränderungen im Gebiet vorgesehen.

6.3.2 Umwelt

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Umweltprüfung

Das BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB Grundlage für eine solche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren. Das BauGB „ersetzt“ in diesem Sinn die einschlägigen Regelungen des UVP-Gesetzes. Die Umweltprüfung ist in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Im vorliegenden Verfahren ist solche Prüfung erforderlich.

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

Landschaftsschutzgebiet

VE

Es ist ein Zustimmungsverfahren durchzuführen. Die erforderlichen Unterlagen für das Zustimmungsverfahren werden bereitgestellt. Bisher sind aber die Zuständigkeiten noch nicht festgelegt.

Nach Ansicht der Gemeinde kann der B-Plan eindeutig als „Einzelvorhaben“ betrachtet werden, für den die geplante bauliche Entwicklung konkret absehbar ist. Der B-Plan ist hinreichend detailliert und betrifft nur eine kleine Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde, auch wenn zwei Grundstücke betroffen sind.

Nach Ansicht der Gemeinde ist das Planvorhaben zustimmungsfähig. Diese Einschätzung basiert auf den gegebenen Randbedingungen und Planinhalten: Lage innerhalb der Siedlungsfläche des Ortsteiles,

- vorhandene Erholungsnutzung und Gebäudebestand,
- Erhalt der Nutzung,
- keine wesentlichen Änderungen des Maßes der Nutzung,
- Pflanzmaßnahmen für Neustandort Nebenanlage.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

Artenschutz

Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Prüftiefe hängt von der Planungsebene und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes ab.

Prüftiefe

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der eindeutig erkennbaren einfachen Ausprägung des Landschaftsausschnittes sowie der geringen Flächengröße kein separater umfangreicher Artenschutzfachbeitrag erforderlich ist.

Es handelt sich auch um einen Angebots-B-Plan. Der Zeitpunkt der Realisierung von konkreten Vorhaben lässt sich nicht wirklich bestimmen. Da aber nicht der B-Plan, sondern konkrete Vorhaben erst mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG in Konflikt geraten können, können konkrete Maßnahmen erst in der nachfolgenden Planphase festgelegt werden.

Der B-Plan muss im Grunde nachweisen, dass seine Verwirklichung nicht an den Verbots-
tatbeständen scheitern muss.

Davon kann unter Würdigung der konkreten Situation (Lage im Siedlungsgebiet, Planung
auf einem bereits bebauten Grundstück) ausgegangen werden. Um die Machbarkeit nach-
zuweisen, reicht eine Potenzialbetrachtung.

Im Umweltbericht ist eine hinreichend umfangreiche Auseinandersetzung mit dem Thema
Artenschutz enthalten (siehe dort Punkt 7.2.1.3 und 7.2.2.3). Grundlage ist der Fachbei-
trag „Biotopkartierung und artenschutzrechtliche Betrachtung“ (Dipl. Biologe Jens Lohmer)
vom April 2023.

Die entsprechende artenschutzrechtliche Betrachtung wurde durchgeführt. Die Ergeb-
nisse sind in der „Prognose“ des Umweltberichtes (Punkt 7.2.2.) zusammengefasst.

Ergebnis Artenschutz

Die Realisierung der im Gebiet zulässigen Vorhaben muss demnach nicht an den Belan-
gen des Artenschutzes scheitern.

Gem. § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Handlungen, die

*Eingriffsregelung
Grundlagen*

- Veränderungen der Gestalt von Grundflächen,
- oder Veränderungen der Nutzung von Grundflächen,
- oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung ste-
henden Grundwasserspiegels,

bewirken und die in diesem Zusammenhang dazu führen, dass die Leistungs- und Funk-
tionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wer-
den können, als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträch-
tigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszuglei-
chen.

Ausgeglichen sind die Beeinträchtigungen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funkti-
onen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Land-
schaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen
Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB über die Ver-
meidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entschei-
den.

Im vorliegenden Fall sind die Umweltwirkungen und die notwendigen Maßnahmen im Um-
weltbericht dargestellt.

Es verbleiben in der Gesamtsicht keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen
der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder der anderen
Schutzgüter.

Ergebnis

7 Umweltbericht

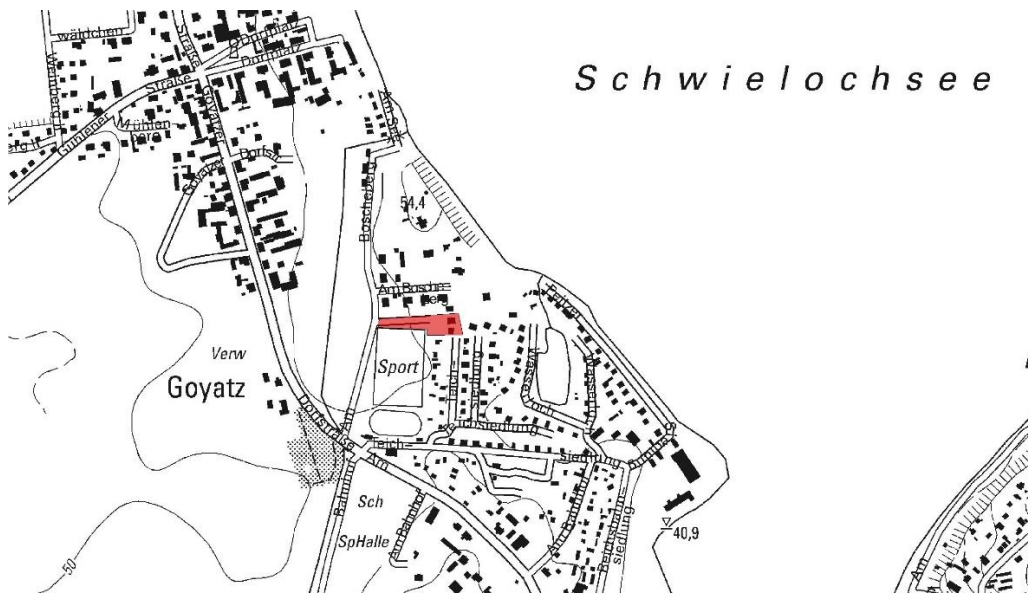
7.1 Einleitung

Für das vorliegende Planverfahren ist eine Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. *Gegenstand*

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht (UB) die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes entsprechend der jeweiligen Planungsphase unter Beachtung der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

In diesem Punkt geht es um die „Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“ gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB.



Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Sportplatzes zentral im Ortsteil Goyatz der Gemeinde Schwielochsee. *Standort*

Im Plangebiet selbst bestehen bereits 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. *Standortbedingungen*

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. *Nutzung*

Im Plangebiet finden sich folgende Flächennutzungen

- zwei Wochenendhausgrundstücke
- gemeinsame Zufahrt

Die Erschließung erfolgt über den angrenzenden Weg „Boscheberg“.

Standort / Luftbild

© GeoBasis-DE / LGB



Der Bebauungsplan (B-Plan) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Modernisieren der bestehenden Wochenendhausnutzung schaffen.

Ziele des Bauleitplanes



Bebauungsplan

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Grün- und Baugebietsfläche.

Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung in der Baugebietsfläche ist wie folgt festgelegt:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“.

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 0,2 betragen. Zusätzlich wird die absolute Größe der Grundfläche (GR) der Wochenendhäuser sowie der zulässigen Stellplätze / Garagen geregelt.

Für die zulässigen baulichen Anlagen wird die Höhe auf 4,5 m über Gelände begrenzt. Es sind praktisch nur eingeschossige Gebäude zulässig.

Das Planvorhaben betrifft ein bereits baulich genutzt Gebiet innerhalb der Siedlungsfläche der Gemeinde.

Bedarf an Grund und Boden

Es können bei voller Ausnutzung der Festsetzungen, gemessen am Ist-Zustand maximal 70m² zusätzlich überbaut werden (siehe Anhang).

Das Plankonzept beinhaltet schon eine Reihe von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen, die die Auswirkungen auf die Umwelt reduzieren.

Das sind folgende

- keine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig,
- Begrenzung der zulässigen Überbauung auf den Wochenendhausgrundstücken entsprechend Ist-Zustand,
- nur eingeschossige Bebauung,
- Ausweisung einer Grünfläche mit Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind für die hier gegenständliche Planung folgende Ziele des Umweltschutzes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Ziele des Umweltschutzes

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gesetzliche Vorgaben fachübergreifend

Die Bauleitpläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB aus Umweltsicht

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern,
- und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Planungsleitlinien BauGB

Sie sollen insbesondere auch

- die Ortsentwicklung fördern und
- dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das BauGB bezeichnet in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis h darüber hinaus die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.

Verhältnis Naturschutz- zu Bauplanungsrecht

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Daneben betreffen neben den allgemeinen auch fachspezifische schutzgutbezogene Regelungen die vorliegende Planung.

Fachgesetzliche Vorgaben

Aussagen zu vorhandenen Schutzobjekten, die das Planvorhaben betreffen, finden sich nachfolgend oder schutzgutbezogen jeweils im Punkt „Bestandsaufnahme“ unten.

Nachfolgend werden die Vorgaben zusammengefasst, die für das konkrete Vorhaben von der plangebenden Gemeinde als bindende, d. h. im Rahmen der Abwägung nicht überwindbare, Vorgabe zu beachten sind.

Bindende umweltbezogene Vorgaben

Von der Planung ist ein Schutzgebiet unmittelbar betroffen. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet (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.

Landschaftsschutzgebiet

Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind im LSG nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Es können sich durch die zulässigen Nutzungen Verbotstatbestände ergeben.

Grundsätzlich sind alle wildlebenden Tier- und Pflanzenarten geschützt.

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von den relevanten besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Neben den hier und ggfls. im Punkt „Bestandsaufnahme“ unten aufgeführten weiteren umweltrelevante Schutzausweisungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weitere nicht zu beachten.

*Weitere
Schutzausweisungen*

Bei der Planung von Erholungsgebieten, wie im vorliegenden Fall, ist im Einflussbereich von störenden Nutzungen der Immissionsschutz relevant.

Immissionsschutz

Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegt. Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke und Anleitungen erlassen.

Zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben sind auch Planungen mit umweltrelevanten Inhalten im Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

*Umweltrelevante
Planungen*

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

LEP HR

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren raumordnerischen Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt.

Es sind auch keine auf wesentliche Umweltbelange zielende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Für die Gemeinde besteht kein Landschaftsplan (LP).

Landschaftsplan

Sonstige umweltrelevante Planungen auf regionaler oder kommunaler Ebene sind für das Planvorhaben nach vorliegenden Kenntnissen nicht bekannt.

*Sonstige umweltrelevante
Planungen*

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden unter Beachtung der Planaufgabe neben den Planungsleitlinien des BauGB, die Eingriffsregelung sowie die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

*Beachtung der Ziele des
Umweltschutzes*

Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes sowie die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes sind beachtet.

Die zuständigen Behörden wurden gehört.

7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Umweltbelange. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB legt die plangebende Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung für die Abwägung erforderlich ist.

Aufgabe der Gemeinde

Zu dieser Fragestellung wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, um eine Stellungnahme gebeten.

Die Prüftiefe und die Ermittlung der jeweiligen Sachverhalte sind von der Art der Darstellungen bzw. Festsetzungen, der Planungsebene sowie von der Detailliertheit der Darstellungen (FNP) bzw. der Festsetzungen (B-Plan) und den natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem LfU als zuständige Behörde darauf verzichtet, ein Schallgutachten einzuholen.

*Nicht geprüfte
Umweltaspekte*

Auch wurde wegen der Tatsache, dass

- sich das Plangebiet innerhalb Siedlungsfläche von Goyatz befindet,
- das Plangebiet relativ kleinflächig ist (Kleinstfläche,
- die Planung die bestehende Nutzung und Umweltsituation nur in geringem Umfang verändert,

auf einen detaillierten Fachbeitrag zum Artenschutz sowie auf eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in Form eines speziellen Fachbeitrages verzichtet.

Es wurden eingeschätzt, dass die im Punkt 7.3.1 aufgeführten Beiträge, ausreichende Grundlagen für die Umweltprüfung sind.

Datengrundlagen

7.2 Umweltauswirkungen

In einem ersten Schritt wird nachfolgend aus Umweltsicht die Ausgangslage beschrieben (Basisszenario). Danach werden in einem weiteren Punkt die Auswirkungen auf die jeweiligen Natur- und sonstigen Schutzgüter (Planungsszenario) dargelegt.

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

In diesem Punkt geht es gem. Nr. 2 der Anlage 1 BauGB um die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

7.2.1.1 Boden / 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.

*Schutzgut
Boden / Fläche*

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 (diluvial) geprägte Böden vor. Die Flächen sind auf Grund der bestehenden Nutzung bereits überbaut bzw. versiegelt

Ausgangslage

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

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.

Zur Archivfunktion siehe: Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

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.

Bewertung

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.

7.2.1.2 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.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ausgangslage

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 Grundwasserverhältnisse sind von geringer Bedeutung. Es besteht mit Blick auf das Planvorhaben ein geringes Konfliktpotenzial.

Bewertung

7.2.1.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

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

*Schutzgut
Lebensraum / Pflanzen
Tiere / biologische
Vielfalt*

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.

*Ausgangslage
Lebensraum*

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*, Weigelie, *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 Reihenhausbebauung 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.

*Tiere
Relevante Arten*

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.

Bewertung

7.2.1.4 Landschaft / Landschaftsbild

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.

Schutzgut Landschaft

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.

Bewertung

7.2.1.5 Klima / Luft

Klima und Luft sind als abiotischer Faktoren jeweils wichtige Parameter des Naturhaushaltes.

*Schutzgut
Klima / Luft*

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.

Ausgangslage

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

Weitere Einzelheiten zur Immissionssituation siehe Schutzgut Mensch.

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.

Bewertung

7.2.1.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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.

*Schutzgut
Mensch / Gesundheit /
Bevölkerung insgesamt*

Für die Siedlungsfunktion spielt der Bereich keine wesentliche Rolle, da Wohngrundstücke nicht unmittelbar betroffen sind. Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Siedlungsflächen an.

Ausgangslage

Das Plangebiet ist durch Schall- bzw. sonstige Immissionen, die von der angrenzenden Sportanlage ausgehen, vorbelastet. Erhebliche Konflikte bestehen allerdings nicht.

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

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.

Jederzeit wurde gegenseitige Toleranz zwischen der Nutzung des Sportplatzes, den Spielbetrieb und die Trainingstätigkeit und der Erholungsnutzung aufgebracht.

Die beiden Wochenendhäuser im Plangebiet befinden sich in einer Randlage zum Sportplatz und haben einen Abstand von mindestens 30 m.

Die Nutzung der Wochenendhäuser beschränkt sich auf einige Wochen und Wochenenden im Jahr, gerade in den Sommermonaten, in denen auch Spielpause beim Goyatzer SV besteht.

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.

Bewertung

7.2.1.7 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.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Denkmale unterschiedlicher Art gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und BbgDSchG sind im Plangebiet bzw. im Umfeld nicht ausgewiesen.

Ausgangslage

Das Plangebiet berührt keine bekannte Bodendenkmale gem. § 2 Abs 2 Nr. 4 BbgDSchG.

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.

Bewertung

7.2.1.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind insbesondere auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von Bedeutung, die in ihrer Gesamtheit Ursache des Umweltzustandes sind.

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind insbesondere die zwischen den Schutzgütern „Boden“ – „Wasser“ – „Lebensraum / Pflanzen / Tiere – biologische Vielfalt“ sowie „Lebensraum“ – „Landschaft“ – „Mensch / Erholung“ von Bedeutung.

Im vorliegenden Fall sind zu diesen und weiteren Beziehungen allerdings keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

7.2.2 Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

In diesem Punkt geht es gem. Anlage 1 Nr. 2a BauGB um eine „Nullvariante“ bei Nichtdurchführung bzw. Unterlassen der vorgesehenen Planung.

Im Rahmen der Bestandserfassung ist der gegenwärtige Umweltzustand untersucht worden. Im Rahmen der Umweltprüfung ist auch eine so genannte „Nullvariante“ zu betrachten. Dabei geht es um eine Übersicht über die die zukünftige Entwicklung des Standortes, wenn keine Planung durchgeführt würde.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde mit großer Sicherheit keine wesentliche

Auswirkungen bei Nicht-

Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde erhalten bleiben.

Durchführung der Planung

Andere Szenarien (wie die Aufgabe der Nutzung und der Rückbau der baulichen Anlagen) sind unwahrscheinlich.

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.

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.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

Merkmale und Auswirkungen der zulässigen Vorhaben

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.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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 Wochenendnutzung 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.

7.2.3.1 Boden / Fläche

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

Schutzgut Boden

Die Vollversieglung 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.

Einzelheiten zur Größenordnung: siehe Bilanzen im Anhang.

Der Eingriff in die Fläche als Schutzgut hängt unmittelbar mit der Lage, der Größe und Funktion des Plangebietes zusammen.

Schutzgut Fläche

Im vorliegenden Fall werden keine Flächen im „klassischen“ Außenbereich in Anspruch

genommen.

Die Größenordnung der insgesamt überplanten Fläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Anhang aufgeführt.

Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass, unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen, in der Gesamtsicht mit der Realisierung der zulässigen Vorhaben der Boden in seinen Funktionen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Eingriff unerheblich

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.3.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird, sofern keine Gewässer in Anspruch genommen werden, insbesondere durch die Nutzung der Flächen beeinflusst.

*Schutzgut
Wasser*

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.

Eingriff unerheblich

7.2.3.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben ist ein relativ naturferner Biotop betroffen. Der entsprechende Biotoptyp wird nicht wesentlich verändert. Im Gebiet entsteht keine veränderte Habitatstruktur.

*Schutzgut
Lebensraum und
Pflanzen*

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, Immissionssituation) 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.

*Verbotstatbestand
Pflanzen*

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

Schutzgut Tiere

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:

*Verbotstatbestände
Tiere*

- 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.

*Potenziell relevante
Arten*

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.

biologische Vielfalt

Insgesamt gesehen sind mit der Realisierung B-Planes, unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Vielfalt zu erwarten.

Eingriff unerheblich

7.2.3.4 Landschaft / Landschaftsbild

Bei einem Wochenendhausgebiet innerhalb der Siedlungsstruktur handelt es sich nicht um Projekt, welches das Landschaftsbild und das Ortsbild verändern.

*Schutzgut
Landschaft /
Landschaftsbild*

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 eher 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.

Eingriff unerheblich

7.2.3.5 Klima / Luft

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

*Schutzgut
Klima / Luft*

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

Eingriff unerheblich

7.2.3.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

*Schutzgut
Mensch / Gesundheit /
Bevölkerung insgesamt*

Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten.

Die Erholungs- und Freizeitfunktion wird nicht verändert.

Nördlich an den Geltungsbereich schließt sich unmittelbar ein dem Ortsteil zuzuordnender Sportplatz an.

Das Wochenendhausgebiet wird, in Anlehnung an die DIN 18005, der Schutzanspruch es allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

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. Fußballer, 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 Wochenendhausnutzung 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.

7.2.3.7 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.

7.2.3.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

In das Wirkungsgefüge bzw. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird mit der Umsetzung des Planes nicht eingegriffen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

7.2.4 Maßnahmen

Der Gesetzgeber gibt gem. § 13 BNatSchG der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.

7.2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind, sind bereits in der Einleitung zum Umweltbericht aufgeführt. Sie werden nachfolgend nicht erneut behandelt.

Im Rahmen der aktuell vorliegenden Umweltprüfung sind keine zusätzlichen bau-, abriss-, betriebs- bzw. anlagenbedingten Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet worden.

7.2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, dass für die Schutzgüter, die trotz Berücksichtigung aller Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden, ein Ausgleich zu ermitteln ist.

Die bereits im Plankonzept vorgesehenen Maßnahmen sichern, dass keine Schutzgüter bei der Planumsetzung erheblich beeinträchtigt werden.

Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand (sich Punkt Prognose) keine erheblichen

*Fazit
Immissionssituation*

Eingriff unerheblich

*Schutzgut
Kultur- und sonstige
Sachgüter*

Eingriff unerheblich

*Schutzgut
Wirkungsgefüge
Wechselwirkungen*

Eingriff unerheblich

*Eingriffsregelung
Vermeidungs- und
Minderungsmaßnahmen*

Ausgleichsmaßnahmen

*Fazit
keine erheblichen
Beeinträchtigungen*

Kein Ausgleichsbedarf

Beeinträchtigungen zu erwarten sind, ist kein Ausgleich erforderlich.

7.2.5 Auswirkungen auf Schutzobjekte

Im Rahmen der Planaufstellung wurde vorgeprüft, inwieweit durch die zulässigen Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die relevanten

Individueller Artenschutz

- europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die
- europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

im Rahmen der Vorhabenrealisierung erfüllt werden können.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung kommen, um für die betroffenen relevanten Arten und Artengruppen Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, folgende spezielle Maßnahmen in Frage.

Artenschutzbezogene Maßnahmen

- Bauzeitenbeschränkung (betrifft die Baufeldfreimachung und die eigentliche Bauzeit)
Maßnahme speziell für Brutvögelt und ggfls. für Fledermäuse,
- alternativ: rechtzeitig vor Baufeldfreimachung, vor Eingriffen z. B. in Gebäuden oder dem Fällen von Bäumen Vergrämung, Verschließen von Nischen oder -höhlen zur Verhinderung der Ansiedlung relevanter Arten in diesen potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten; zusätzlich zeitnah mit dem Eingriff Durchführen einer Kontrolluntersuchung
Maßnahme speziell für Brutvögelt und ggfls. für Fledermäuse,
- Erhalt und Schutz bestimmter Flächen, Lebensräume und Habitatelemente vor einer Inanspruchnahme
Maßnahme speziell für alle relevanten Arten,

Mit diesen Maßnahmen lassen sich alle artenschutzrechtlichen Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungs- und das Störungsverbot, ausschließen.

Ergebnis

Festsetzungen zu vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Die Prüfung zeigt, dass bei Umsetzung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die Erfüllung der Verbotstatbestände für alle bzw. potentiell vorkommenden Arten und Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Erhebliche Beeinträchtigungen von nationalen Schutzgebieten oder von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) sind nicht zu befürchten. Solche Gebiete sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

Habitatschutz

Auf Grund der Tatsache, dass

LSG

- das Plangebiet sich innerhalb der Siedlungsfläche von Goyatz befindet,
- das Gebiet relativ klein ist,
- und die bestehende Nutzungsart und -intensität nicht grundsätzlich geändert wird

geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung nicht im Konflikt mit dem LSG steht.

Sonstige Schutzobjekte werden nicht in Anspruch genommen bzw. potenziell beeinträchtigt.

Sonstige Schutzobjekte

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Quellen

Als Grundlage für die Umweltprüfung liegen folgende Quellen vor

Quellen

- Biotopkartierung und artenschutzfachliche Betrachtung (Biologe Jens Lohmer) vom April 2023
- Vereinbarung mit dem Sportverein

Die Unterlagen sind als Anlage beigefügt.

7.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist gem. § 4c BauGB das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern. Dazu gehören folgende Elemente

Gegenstand

- Herstellungskontrolle,

- Funktions- und Erfolgskontrolle.

Die Herstellungskontrolle umfasst die Leistungsfeststellung der erstmaligen Pflanz- und Ansaatarbeiten der jährlichen Pflegemaßnahmen sowie die Endabnahme der Maßnahmen nach Ablauf der Entwicklungspflege mit einer entsprechenden Dokumentation.

Die Überwachungsmaßnahmen werden durch die plangebende Gemeinde, die letztlich für den Vollzug verantwortlich ist, vertraglich abgesichert.

7.3.3 Zusammenfassung

Im Plangebiet bestehende Wochenendhausgrundstück überplant werden, um eine den modernen Ansprüchen entsprechende Erholungsnutzung auch in Zukunft zu ermöglichen.

Der erforderliche B-Plan setzt ein Wochenendhausgebiet fest. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 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.

Im vorliegenden Fall ist eine Grünfläche ausgewiesen, die zu bepflanzen ist. Auch ist die Nutzung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgegeben.

Unter Beachtung dieser Minderungsmöglichkeiten sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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

8 Anhang

8.1 Bilanzen

8.1.1 Bilanz Flächennutzung

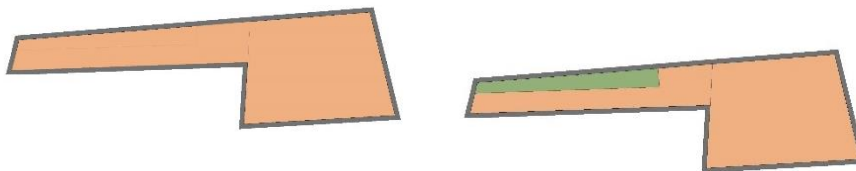
Nachfolgend zeigt sich für die aktuelle Planungskonzeption folgende Flächenbilanz.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (m ²)	Anteil *%	Fläche (m ²)	Anteil *%	Fläche (m ²)
Sondergebiet	2090	100	1850	88,52	-240
Grünfläche	0		240	11,48	+240
Summe	2090	100	2090	100	0

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Bestand

Planung



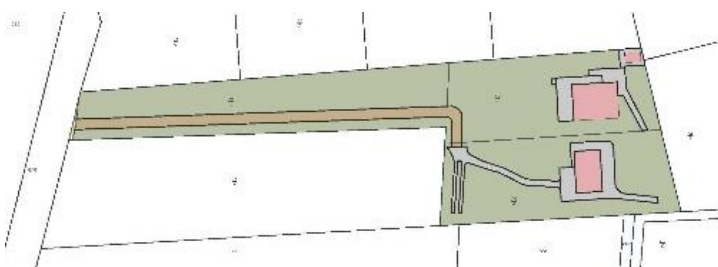
8.1.2 Bilanz Grundflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (m ²)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (m ²)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (m ²)
Sondergebiet	300	0,14	370	0,20	70
Grünfläche	0	0	0	0	0
Summe	300	14%	370	20%	70

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Ausgangslage: Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben aufgeführt sind.



8.2 Pflanzliste

Siehe Zuarbeit AG v. 06.01.2025

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste unter Beachtung der Anlage 1 des Erlasses des MLUK zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019

Anlagen

Biotopkartierung und artenschutzfachliche Betrachtung

Vereinbarung mit dem Sportverein