

Stadt

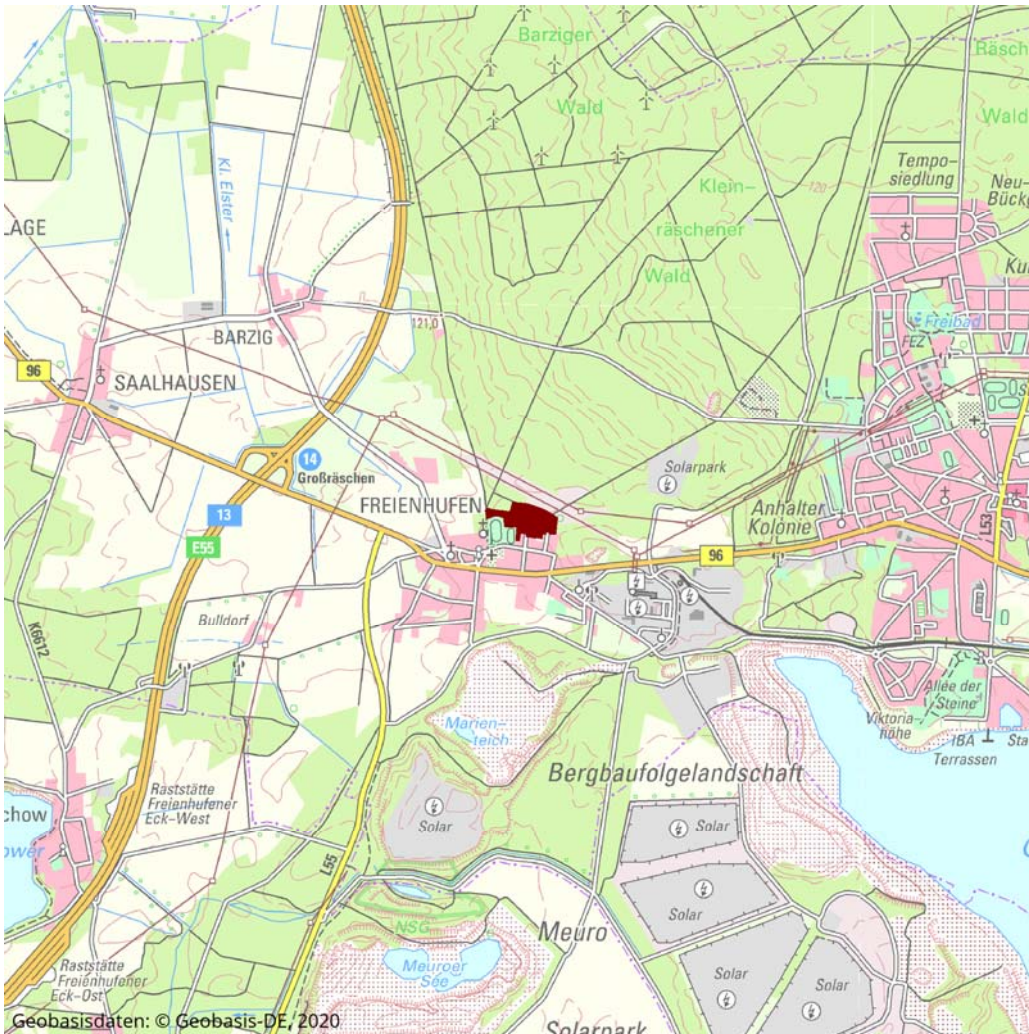
Großräschen

Ortsteil

Freienhufen

Bebauungsplan Nr. 1

„Poststraße Freienhufen“ 2. Änderung



Begründung

3. Entwurf Juli 2025

Impressum

Plangeber	Stadt Großräschen
Planvorhaben	Bebauungsplan „Poststraße Freienhufen“ 2. Änderung
Planverfahren	„Regelverfahren“
Planstand	3. Entwurf Fassung Juli 2025
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
Plangrundlage	Vermessungsbüro ÖbVI Dr. Ruge & Lebahn Lauchhammerstr. 6 01987 Schwarzheide

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Einführung	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Verfahren	4
1.3.1 Verfahrenswahl	4
1.3.2 Verfahrensstand	4
1.4 Plan- und Kartengrundlage	4
2 Planungsgegenstand	4
3 Planerische Grundlagen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1 Ziele der Raumordnung	5
3.1.2 Grundsätze der Raumordnung	5
3.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen	6
3.2.1 Sonstige Bindungen	7
3.2.2 Formelle Planungen	7
3.2.3 Sonstige Planungen und Vorhaben	8
4 Städtebauliche Randbedingungen	8
4.1.1 Planung / bestehendes Baurecht durch den B-Plan	8
4.1.2 Bestand / Umsetzung des B-Planes	9
5 Planungskonzept / Festsetzungen	10
5.1.1 Nutzung	10
6 Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
6.1 Geltungsbereich	12
6.2 Verkehrsflächen	13
6.2.1 Art der Verkehrsflächen	13
6.2.2 Straßenbegrenzungslinie	13
6.3 Art der baulichen Nutzung	13
6.3.1 Vorbemerkungen	13
6.4 Sonstige Nutzungen	13
6.5 Maß der baulichen Nutzung	14
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	16
6.7.1 Grünordnerische Festsetzungen	16
6.7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.7.3 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	18
6.7.4 Vermerke / Hinweise	18
7 Umweltbericht	21
8 Anhang	22
8.1 Flächenbilanz	22
8.2 Versiegelungsbilanz	22
8.3 Pflanzliste	23
8.4 Rechtsgrundlagen	23

1. Einführung

1.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Bauleitplan wird durch die Stadt Großräschen (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.

Das Planvorhaben betrifft die Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ (Urplan).

Der „Urplan“ ist seit dem März 1995 rechtsverbindlich.

Änderungen am Bebauungsplan wurden 1996 und 2000 begonnen aber nicht rechtskräftig gemacht.

Im Januar 2020 wurde der Bebauungsplan für den Bereich der Straße am Waldrand geändert (1. Änderung). Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist nicht Bestandteil der 2. Änderung.

1. Änderung

Im März 2020 wurde das Änderungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans begonnen. Im Dezember 2020 wurde dafür der Abwägungsbeschluss gefasst. Ein Satzungsbeschluss erfolgte nicht. Das Verfahren wurde nicht beendet und ruht seither.

2. Änderung

Dieses ruhende Änderungsverfahren wurde nun von der Stadt wieder eröffnet und soll mit einem neuen Planungskonzept fortgeführt werden.

Die geplanten Änderungen sind nicht nur geringfügig und betreffen die Grundzüge der Planung.

Für den Änderungsbereich wird eine eigene Begründung mit Umweltbericht und Planzeichnung erstellt.

Die im Änderungsgeltungsbereich getroffenen Festsetzungen und Bestimmungen der 2. Änderung ersetzen die Festsetzungen und Bestimmungen des vorhergehenden Satzungsdocuments. Mit dem Satzungsbeschluss werden die Festsetzungen des „Urplans“ im Geltungsbereich der 2. Änderung unwirksam.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 96 im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Freienhufen der Stadt Großräschen.

Lage Plangebiet



Übersichtsplan aktualisieren

Abb. 1 Darstellung Übersicht der Geltungsbereiche, eigene Karte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flächen des Bebauungsplanes, die nicht durch die 1. Änderung geändert worden sind.	<i>Begründung Geltungsbereich</i>
Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat sich vom 2. Entwurf zum 3. Entwurf geändert.	<i>Änderung Geltungsbereich</i>

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahrenswahl

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.03.2020 die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Poststraße Freienhufen“ beschlossen.	<i>Aufstellungsbeschluss</i>
Der 1. Entwurf in der Fassung vom Mai 2020 lag im Zeitraum vom 25.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	<i>Offenlage 1. Entwurf</i>
Der 2. Entwurf in der Fassung vom Juli 2020 lag im Zeitraum vom 15.10.2020 bis einschließlich 16.11.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.	<i>Offenlage 2. Entwurf</i>
Das Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.	<i>Rechtsgrundlagen Regelverfahren</i>
Aufgrund des Umfangs der Änderungen wird das zweistufige „Regelverfahren“ mit Umweltbericht gewählt.	
Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben wesentlichen Rechtsgrundlagen wird erst am Ende des Verfahrens erstellt und ist als Anhang Bestandteil der Begründung.	

1.3.2 Verfahrensstand

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.	<i>Verfahrensstand</i>
Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die zum Satzungsbeschluss erstellt wird.	<i>Verfahrensübersicht</i>
Die hier vorliegende Fassung ist der 3. Entwurf des Planes. Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.	<i>3. Entwurf</i>
Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen der Behörden und Öffentlichkeit eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.	

1.4 Plan- und Kartengrundlage

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie wird somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung genügen.	<i>Plan- und Kartengrundlage</i>
Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).	
Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92.	
Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.	
Die Grundstücke im Plangebiet liegen überwiegend im Eigentum der Stadt Großräschen	<i>Eigentum</i>

2 Planungsgegenstand

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.	<i>Anlass und Erfordernis</i>
Bei der Umsetzung des genehmigten Bebauungsplanes ergaben sich Probleme hinsichtlich des Erschließungs- und des Bebauungskonzeptes, welche nicht mehr zeitgemäß sind. An die Stadt sind Bauwillige herantreten und möchten gerne Grundstücke im	

Geltungsbereich erwerben, um sie mit Wohnhäusern zu bebauen und in Freihufen sesshaft zu werden.

Durch die geänderte Ausgangslage und geänderte Bedürfnisse der Bauherren ist eine Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht mehr sinnvoll.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes wurde aktuell im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes überarbeitet und den aktuellen Nachfragen angepasst.

Der Bebauungsplan wurde bisher in großen Teilen nicht umgesetzt. Dies liegt auch darin begründet, dass der B-Plan zu restriktive Festsetzungen enthält. Der Bebauungsplan soll für die Teilfläche, für die es Bauwillige gibt, vereinfacht werden. *Ziel und Zweck*

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. *Planungsregion*

Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021

3.1.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*

Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*

- es ist einem Mittelzentrum zugehörig, *Mittelzentrum*
- es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.

Die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Umweltbericht zusammengefasst. Dies gilt sinngemäß auch für die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele relevant. *Ziele GL*

- » Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

Ziel 3.6 Abs. 3 LEP HR

- » In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR

- » Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR

3.1.2 Grundsätze der Raumordnung

Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*

Aus Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant *Grundsätze Raumordnung*

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *LEP HR*

» Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Grundsatz 3.2 LEP HR

» 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.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

» In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum [...] sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Grundsatz 5.8 LEP HR

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen

Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt.

Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Schutzzwecke von Schutzgebieten werden nicht berührt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht werden vom Planvorhaben nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb von sonstige Schutzgebietsausweisungen.

Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich einige Gehölze, die der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO/LK OSL) im folgenden Gehölzschutzsatzung genannt, unterliegen.

Gehölze

Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder in der direkten Umgebung.

Denkmale

Im Vorhabenbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem BLDAM (Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden, bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der umliegenden Tagebaurestlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Bergbau

Grundwasser

Der derzeitige Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter liegt bei +102 m NHN bis +103 m NHN (Hydroisohypsenplan 2019). Es ist zu beachten, dass sich keine Grundwassermessstellen im direkten Umfeld befinden und daher diese Angabe mit geringen Unsicherheiten behaftet ist.

Prognostisch wird sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei +112,0 m NHN bis +112,5 m NHN einstellen (Hydrogeologisches Großraummodell Erweiterte Restlochekette, Stand Mai 2018).

Nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges werden, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter, Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m erwartet.

Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 8. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei vom Januar 2018 wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt.

Kampfmittel

3.2.1 Sonstige Bindungen

Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

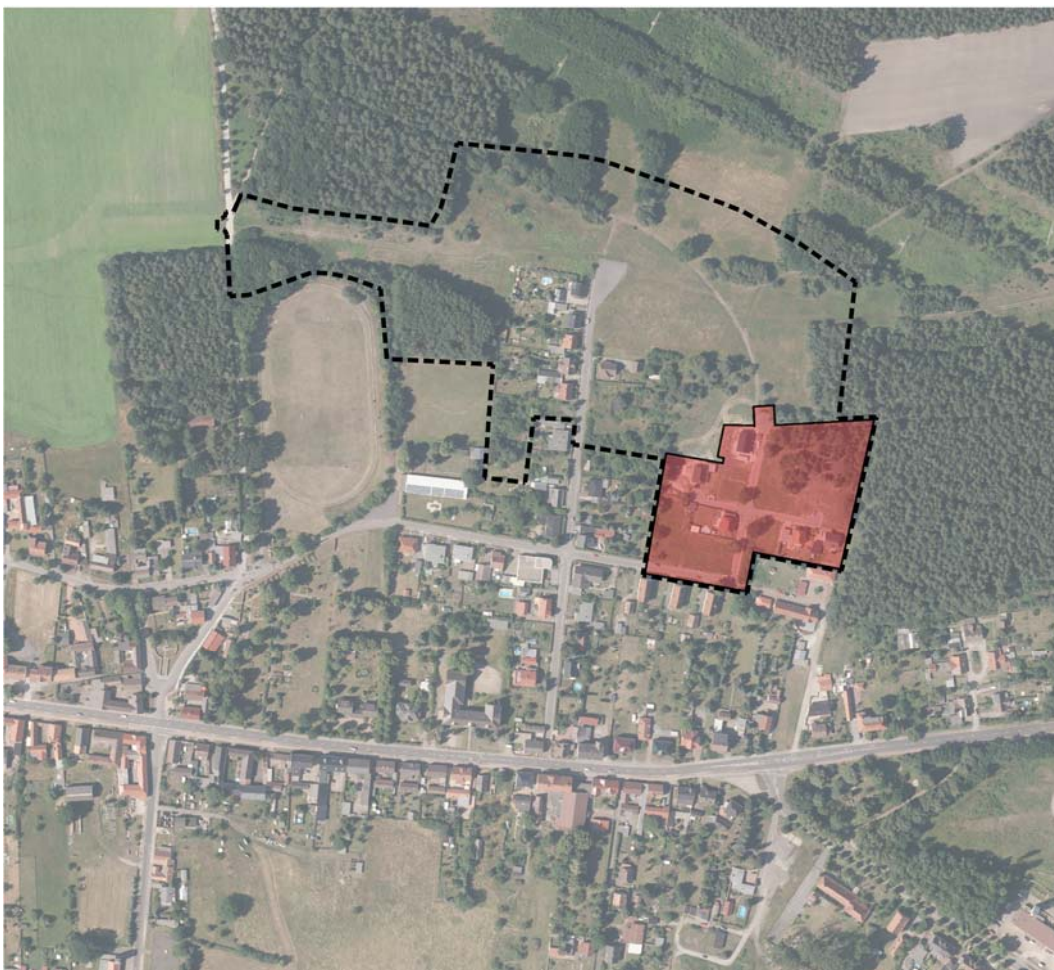
3.2.2 Formelle Planungen

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden im Nahbereich werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist die Fläche teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Planvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 1 „Poststraße Freihufen“, welcher im Jahre 1995 Rechtskraft erlangte. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan. Die erste Änderung des Flächennutzungsplanes ist ebenfalls zu beachten. *B-Pläne*



Geltungsbereich

Abb. 2 Darstellung Geltungsbereich B-Plan von 1995 und Geltungsbereich der 1. Änderung (rot)

Die Stadt hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind

Sonstige formelle Planungen

- Satzung über Stellplätze und Errichtung baulicher Anlagen vom 27.10.2023

In der Stellplatzsatzung ist die Herstellungspflicht für die notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung geregelt. Beispielsweise sind für Wohnungen bis 70 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen, für Wohnungen mit einer Nutzfläche größer als 70 m² zwei Stellplätze.

Unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt die Stellplatzsatzung die Ablösung durch Zahlung eines Geldbetrages.

3.2.3 Sonstige Planungen und Vorhaben

Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Festsetzungen (Karte *Grünordnungsplan* 4, Textteil Pkt. 7) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Grünordnungsplan enthält für den Geltungsbereich folgende Maßnahmen:

- M1 Erhalt, Pflege von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und Baumreihen
- M4 Einfriedung von Stellplätzen (Containern, Parkplätzen Trafostationen)
- M6 Anlegen von Spielplätzen mit Einbeziehung des vorh. Baumbestands
- M8 Bepflanzen und Pflege von öffentlichen Grünflächen

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1.1 Planung / bestehendes Baurecht durch den B-Plan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes der Stadt Großräschen „Poststraße Freihufen“.

Die nachfolgende städtebauliche Bestandsaufnahme umschreibt daher nicht nur den tatsächlich vorhandenen Bestand (Nutzung und baulich), sondern benennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit zulässige Nutzung.



Festsetzungsübersicht

Abb. 3 Darstellung B-Plan mit Geltungsbereich der 1. und der 2. Änderung und den Festsetzungen der rechtskräftigen Planungen, eigene Karte

Das Plangebiet wird über die kommunalen Straßen „Am Waldrand“ und „Dobristroher Straße“ sowie „Poststraße“ erschlossen. Diese bilden Knotenpunkte mit der südlich befindlichen Bundesstraße B 96. Die Straße „Am Sportplatz“ ist nur als Sandweg angelegt. *Erschließung*

Mit Ausnahme der Poststraße mit Wendehammer ist keine der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsflächen realisiert worden.

Im Geltungsbereich festgesetzt sind folgende Verkehrsflächen:

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz

Im Geltungsbereich ist eine Baugebietskategorie der BauNVO festgesetzt:

Art der Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO:
 - zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Weitere Nutzungskategorien stellen

Sonstige Nutzungen

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz,
- sonstige Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün,
- Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation, Fläche für Altstoffcontainer dar.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen.

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Dach
A (WA)	0,4	0,6	I+D	E	SD,35° - 45°
B (WA)	0,4	0,6	I+D	E D	SD,35° - 45°
C (WA)	0,4	0,6	I+D	D	SD,35° - 45°
D (WA)	0,4	0,8	I – II	H	SD,35° - 45°
E (WA)	0,4	0,8	II	H	SD,35° - 45°

Maß der Nutzung

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des jeweiligen Baugebietes dienen, sind in allen Baugebieten zulässig.

Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Gebäude dürfen nur im geringfügigen Maß die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Dachgestaltung. So sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Zusätzlich ist die Firstrichtung in der Planzeichnung festgesetzt.

Gestaltung Dach

In einigen Baugebieten dürfen Nebengebäude auch mit Flachdach errichtet werden, sodass im Umkehrschluss die Festsetzungen zur Dachgestaltung in den übrigen Baugebieten auch für untergeordnete Nebenanlagen gelten.

Der B-Plan setzt eine Fläche (Planstraße D) mit Leitungsrechten für eine Trinkwasserleitung fest.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.1.2 Bestand / Umsetzung des B-Planes

4.1.2.1 Verkehr

Das im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungssystem wurde, mit Ausnahme eines ca. 140 m langen Straßenstichs der „Poststraße“ mit Wendehammer, nicht realisiert.

Verkehrerschließung

4.1.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet kann die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Flurstücke grundsätzlich über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden. Die Grundstücksanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser sind für viele Flurstücke im Bereich der Poststraße bereits bis auf die Parzellen verlegt.

Stadttechnik

Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Im Brandfall kann durch die Feuerwehr an den vorhandenen Hydranten in der Poststraße Wasser für Löschwasserzwecke entnommen werden. Der WAL sichert jedoch keine bestimmte Entnahmemenge zu.

Löschwasser

4.1.2.3 Nutzung

Von den im Bebauungsplan (Geltungsbereich der 2. Änderung) festgesetzten Bauflächen wurden nur Teilflächen rechts an der Poststraße bebaut. Außerhalb des Geltungsbereichs

Art der Nutzung

wurde die fast die gesamte linke Seite an der Poststraße realisiert. Insgesamt wurden nur zwei Wohngrundstücke entwickelt. Es handelt sich dabei um Flächen innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA A).

Die sonstigen Nutzungen, die der Bebauungsplan vorgesehen hat, wie öffentliche Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen ... wurden nicht angelegt. *Sonstige Nutzungen*

Es ist davon auszugehen, dass die Kompensationsmaßnahmen umgesetzt worden sind, die im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen der einzelnen Wohnhäuser nachgewiesen werden mussten. *GOP / Ausgleichsmaßnahmen*

5 Planungskonzept / Festsetzungen

5.1.1 Nutzung

Die realisierte Poststraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Wendeanlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs. *Erschließung*

Alle sonstigen im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen werden nach einer vorliegenden Tiefbauplanung neu gestaltet. *Tiefbauplanung*



Abb. 3 Darstellung der Verkehrsplanung und des Parzellierungskonzepts, eigene Karte

Neben der Poststraße ist eine weitere Straße ausgehend von der Straße Am Waldrand geplant, die zunächst in einer Wendeanlage außerhalb des Geltungsbereichs endet. Der Straßenraum ist mit 10,53 m vorgesehen.

Die bereits realisierten Bauflächen in der Poststraße sollen erhalten und gesichert werden. Die Festsetzungen werden an die vorhandenen baulichen Anlagen angepasst. *Baugebiete*

Im Änderungsgeltungsbereich werden weiterhin nur allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die vorhandenen Festsetzungen sollen deutlich reduziert werden, damit eine Bebauung künftig möglichst flexibler geplant werden kann. Die Festsetzungen der 1. Änderung werden dabei übernommen.

Innerhalb der als Baugebiet festgesetzten Flächen soll die Errichtung einer „typischen“ Einfamilienhausbebauung möglich sein.

Die Art der Nutzung und der Nutzungskatalog ändern sich nicht gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan.

Die Stadt sieht kein Erfordernis für die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen oder Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich des Baugebietes. Freiraum zur Erholung steht

außerhalb im Nahbereich zur Verfügung. Das Baugebiet hat nicht die städtebauliche Dichte, dass gliedernde Grünflächen notwendig sind.

Aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke wird allerdings das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan und gegenüber der 1. Änderung des B-Planes von 0,4 auf 0,3 reduziert. Mit der Reduzierung sollen die Eingriffe in den Boden minimiert werden. Eine Bebauung ist aber dennoch möglich.

Untergeordnete Versorgungsanlagen sind in der Regel auch im WA zulässig, sodass diese Differenzierung nicht notwendig ist.

Das Baugebiet kann mit Trinkwasser versorgt werden.

Trinkwasser

Die Löschwasserversorgung ist aus den Leitungen des Trinkwasserversorgungsunternehmens sichergestellt.

Löschwasser

Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen.

Schmutzwasser

Das Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen. Der Nachweis erfolgt in der Realisierungsplanung.

Niederschlagswasser

Müllsammelstellplätze werden auf den privaten Grundstücken untergebracht.

Müllentsorgung

Ausgleichsmaßnahmen für die bauliche Entwicklung werden auf den privaten Grundstücken untergebracht. Pro Baugrundstück soll das Anpflanzen von zwei Bäumen vorgesehen werden, analog zur 1. Änderung.

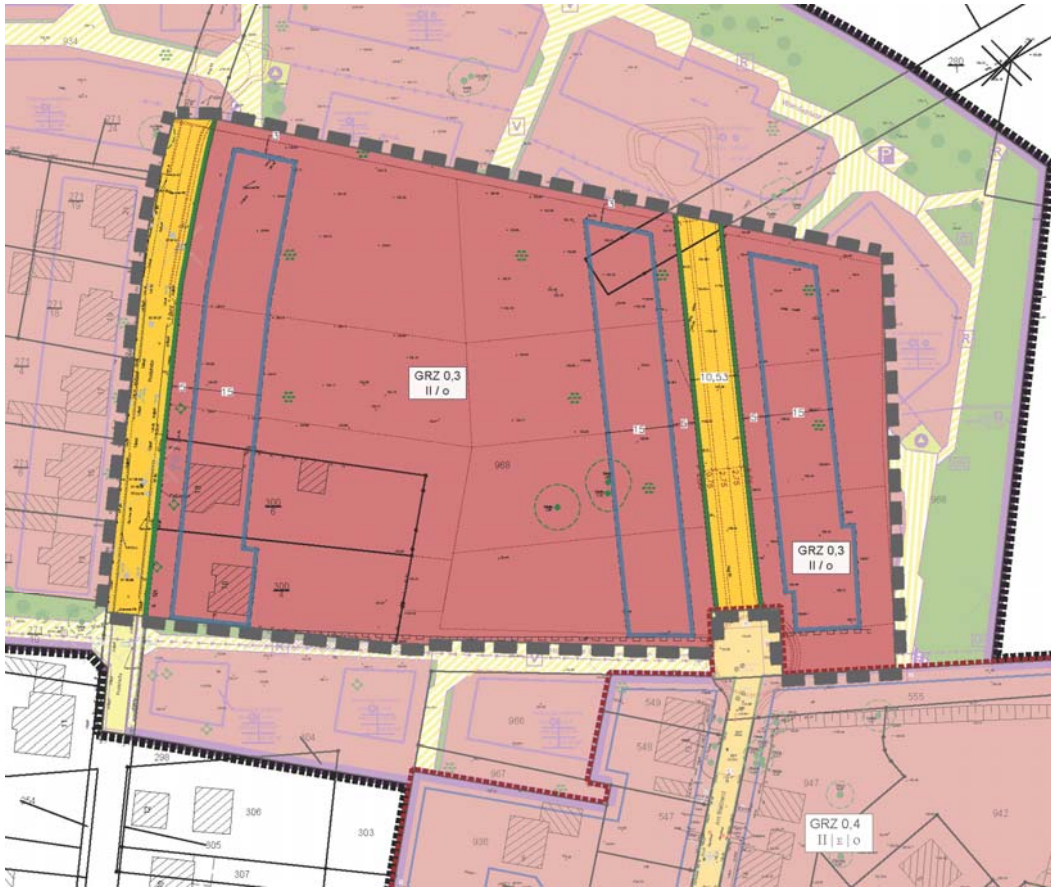
Ausgleichsmaßnahmen

Vorhandene Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung geschützt sind, sollen weiterhin erhalten bleiben. Eine Festsetzung oder hinweisende Darstellung auf der Planzeichnung erfolgt nicht.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen. *Vorbemerkungen*

Es werden nur die für den Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen erläutert.



Planzeichnung Juli 2025

Abb.5 Darstellung der Planzeichnung mit den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen

Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen: *Vorbemerkungen*

- Verkehrsflächen
- Art der baulichen Nutzung / Baugebietsflächen

Verteilung Flächennutzungen im Geltungsbereich

Nachfolgend werden zunächst die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und den Baugebieten erläutert.

Weitere Nutzungen sind bei Bedarf unter der Überschrift „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ erläutert.

Sinnvolle Alternativen für die Festsetzungen sind nicht erkennbar.

6.1 Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** des Plangebiets wird **zeichnerisch** mit dem **Planzeichen 15.13** gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt. Zur Gewährleistung der Übertragbarkeit werden die **Eckpunkte mit Koordinaten** versehen. *Abgrenzung*

Der Geltungsbereich umfasst nach dem Aufstellungsbeschluss die Flurstücke der Gemarkung Freienhufen, Flur 1:

270/3 (tlw.) [Poststraße], 280/1 (tlw.), 300/4, 300/6 und 968 (tw)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beschränkt sich zunächst nur auf die Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes, für die es konkrete Entwicklungsabsichten gibt. *Erläuterung der Gründe der erfolgten Abgrenzung*

Der Stadt ist bewusst, dass Änderungsgeltungsbereiche auch nach einer durchgeführten Änderung, analog zu einem Puzzleteil, mit dem restlichen B-Plan übereinstimmen und eine in sich stimmige Planung abgeben müssen, sodass die Planung als Ganzes weiterhin vollziehbar bleibt. Mit der 2. Änderung wird mit diesem Grundsatz gebrochen. Die Stadt erklärt, dass Sie sich in einem späteren Änderungsverfahren diesem Problem stellen wird und die Festsetzungen außerhalb anpassen wird. Da die Flächen außerhalb im Eigentum der Stadt liegen, ist eine Schaffung von Tatsachen durch Dritte ausgeschlossen.

6.2 Verkehrsflächen

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

6.2.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über eine bestehende Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Entsprechend dem Plankonzept werden die vorhandenen Straßen als Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung richtet sich nach der vorliegenden Straßenplanung.

6.2.2 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenverkehrsflächen werden von dem angrenzenden Baugebiet und durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Die Straßenbegrenzungslinie muss teilweise neu gebildet werden.

Im B-Plan wird weiterhin nur das Straßengrundstück festgesetzt. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Fußweg u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden o. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Eine Differenzierung wie im „Urplan“ entfällt damit für die Änderungsfläche.

Die Lage der zu bildenden Straßenbegrenzungslinien folgt den vorhandenen Flurstücken und unter Beachtung der Straßenplanung.

Lage der Straßenbegrenzungslinie

Die **Breite des Straßenraums** ist in der **Planzeichnung vermaßt**.

6.3 Art der baulichen Nutzung

6.3.1 Vorbemerkungen

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

Rechtsgrundlagen

Im Änderungsbereich sind alle Randbedingungen nahezu identisch. Eine Unterteilung in Baufelder mit unterschiedlichen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung ist nicht notwendig.

Baufelder

Die Art der Nutzung soll sich gegenüber der Festsetzung im „Urplan“ nicht ändern. Folgende Festsetzung wird übernommen.

WA

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind:

Festsetzung 1

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

6.4 Sonstige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Freie Berufe“, „Stellplätze und Garagen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden. Um die Zulässigkeit klarzustellen, erfolgt nachfolgende Erläuterung. Eine Festsetzung erfolgt nicht.

Gem. § 13 BauNVO sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume und in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauVO zulässig. *Stellplätze und Garagen*

Die Regelung schließt sogenannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind.

Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs. 2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Näheres regelt die Stellplatzsatzung der Stadt.

Um den Straßenraum von direkten Anbauten mit Garagen und Carports frei zu halten, sollen diese Anlagen nur in einem Abstand von 5,0 m von der Verkehrsfläche errichtet werden.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m zur festgesetzten Verkehrsfläche zulässig. *Textfestsetzung 2*

In allen Baugebieten sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. *Sonstige Nebenanlagen*

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

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

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert gesteuert. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von überbauter und nicht überbauter Fläche. *Grundflächen*

Die **GRZ** wird mit **0,3** festgesetzt und ist damit geringer als im „Urplan“ und im Geltungsbereich der 1. Änderung festgesetzt. Mit der Reduzierung können die typischen baulichen Anlagen eines allgemeinen Wohngebiets mit Einfamilienhäusern immer noch errichtet werden. Weiterhin werden mit der Reduzierung die Eingriffe in die Natur und Umwelt reduziert.

Die im Plankonzept vorgesehene Parzellierung geht von Grundstücksgrößen zwischen 865 m² und 2.230 m² aus. Ausgehend vom kleinsten geplanten Grundstück (865 m²) könnten mit einer GRZ von 0,3 immer noch ca. 259,5 m² überbaut werden. Diese Fläche reicht aus, um eine Garage und ein Einfamilienhaus mit Terrasse und sonstigen Nebenflächen zu errichten. *Beispiel*

Die GRZ ist Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

Die im § 17 BauNVO für WA-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eingehalten. *Obergrenzen § 17 BauNVO*

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Vorbemerkungen*

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50 % mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt darüber hinaus zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen geringfügig überschritten werden können.

In einem B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allerdings auch geändert werden.

Für diese gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit (hier mit GRZ II bezeichnet) für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (d. h. die „Nicht Hauptnutzungen“) sollen im Plangebiet keine Einschränkungen gelten.

Keine Einschränkungen

6.5.1.1 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

*Vorbemerkungen
Höhe der baulichen Anlage*

Die im „Urplan“ getroffene Festsetzung zur Zulässigkeit eines Vollgeschosses mit Dachgeschoss ist nach gegenwärtiger Rechtslage nicht mehr möglich. Im Prinzip handelt es sich um zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung wird dahingehend aktualisiert und der aktuellen Rechtsnorm angepasst.

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie im „Urplan“, wird verzichtet, da sie nicht mehr notwendig ist.

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen verwendet werden.

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt (II).

Die Anzahl der Vollgeschosse ist Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht.

Vollgeschossbegriff

Zur Definition des Begriffes „Vollgeschosses“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.

Der § 88 Abs. 2 der (seit 01.07.2016) geltenden Brandenburgischen Bauordnung (Stand 2018) verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBL I S, 226).

Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.“

Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.

Dieser Vollgeschossbegriff schließt ein Dachgeschoss, welches keinen Aufenthaltsraum aufweist, als Vollgeschoss aus, da entsprechend auch der Begriff des Aufenthaltsraumes gem. BbgBO 2008 anzuwenden ist. Das gilt dann auch umgekehrt.

Die im WA-Gebiet festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse führt zu keiner Überschreitung des gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwertes für die Geschoßfläche (GFZ) in Wohngebieten von 1,2, da nur maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Es ergibt sich eine rechnerische GFZ von 0,8.

*Obergrenzen
§ 17 BauNVO*

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Vorbemerkungen

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach

Flächen für die Hauptanlagen

Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Entsprechend dem Leitbild werden im Plangebiet die **überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch** durch Festsetzung der **Baugrenze** bestimmt.

Die Baugrenzen halten einen **Abstand** von **5,0 m** zu den Straßenbegrenzungslinien ein. Die **Tiefe** beträgt **15,0 m**.

6.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

6.7.1.1 Bauweise

Die Bauweise kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Solche Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

*Bauweise
Vorbemerkungen*

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

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

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

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

Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert, welche innerhalb der Nutzungsschablone auf die Planzeichnung als Festsetzung aufgebracht wird.

Offene Bauweise

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

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen.

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf **Einzelhäuser E und Doppelhäuser D** beschränkt.

*Nur Einzelhäuser und
Doppelhäuser*

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Festsetzung 3

Die Regelung der Hausformen zur Schaffung von Kleinteiligkeit greift, wegen des Bezuges zur Grundstücksgrenze, nur wenn von einer Parzellierung ausgegangen werden darf oder eine solche verbindlich vorgeschrieben wird, was in einem B-Plan nur indirekt möglich ist.

Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken Gebäude von bis zu 50 m Länge entstehen.

Unter Umständen müssen die Planungsziele zusätzlich mit ergänzenden Bestimmungen durchgesetzt werden.

6.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden einige der in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

Vorbemerkungen

Für den „Urplan“ liegt ein Grünordnungsplan (GOP) vor, der zu beachten ist. Für den Bereich der festgesetzten Bauflächen waren die Maßnahmen M1, M4, M6 und M8 von Bedeutung. *Grünordnungsplan*

- M1 Erhalt, Pflege von vorhandenen Bäumen, Sträuchern und Baumreihen
- M4 Einfriedung von Stellplätzen (Containern, Parkplätzen Trafostationen)
- M6 Anlegen von Spielplätzen mit Einbeziehung des vorh. Baumbestands
- M8 Bepflanzen und Pflege von öffentlichen Grünflächen

Die im GOP vorgesehenen Maßnahmen sind in der Form nicht mehr notwendig bzw. werden durch geeignete Festsetzungen ersetzt, die auf den privaten Grundstücken umzusetzen sind. Dabei geht es um einen Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens und um eine Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft.

Im „Urplan“ waren sechs Bäume und eine Gehölzgruppe zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume werden nicht mehr festgesetzt, da sie sowieso der Gehölzschutzverordnung des Landkreises unterliegen.

Im GOP war vorgesehen, dass im Plangebiet ein Spielplatz als öffentliche Grünfläche angelegt wird. Zusätzlich waren weitere Straßenbegleitgrünflächen vorgesehen. Die Grünflächen hatten einen Umfang von ca. 680 m². Nach dem GOP waren diese Grünflächen freiraumplanerisch zu gestalten, um einen Mehrwert für die Umwelt zu regenerieren.

Weiterhin war die Anpflanzung von insgesamt 22 Bäumen vorgesehen. Diese sollen auf den nun privaten Grundstücken nachgepflanzt werden.

Nach dem vorliegenden Parzellierungsplan sollen 9 neue Baugrundstücke entstehen. Kleinere Teilflächen sollen den Eigentümern der beiden bereits bebauten Grundstücke angeboten werden. Die aus dem GOP resultierenden Pflanzmaßnahmen sind demnach auf diese 9 Grundstücke aufzuteilen, wenn an der ehemals vorgesehenen Kompensation festgehalten wird.

Theoretisch wären pro Baugrundstück also folgende Pflanzmaßnahmen erforderlich.

- 3 St. Bäume
- 75 m² Gehölzpflanzung

Grundstücksbezogen

Mit der vorliegenden Planänderung ergibt sich insgesamt eine Reduzierung des Überbauungsgrades in einer Größenordnung von ca. 2.735 m². Im Anhang ist eine Flächen- und Versiegelungsbilanz angefügt.

Innerhalb der Baugrundstücke und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind je Baugrundstück 3 Bäume und 75 m² zusammenhängende freiwachsende Gehölzfläche zum Ausgleich für die Eingriffe in die Umweltschutzgüter anzupflanzen. Die Gehölzpflanzung muss mindestens 3,0 m breit sein. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro m². Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. *Festsetzung 2*

Wenn davon ausgegangen wird, dass jeder Grundstückseigentümer seine Freiflächen auf gärtnerische Weise nutzt, ist die Festsetzung gerechtfertigt und zumutbar. Die Pflanzliste enthält auch eine Reihe von Obstgehölzen und Beerengehölzen, die im Rahmen der gärtnerischen Nutzung anpflanzbar sind.

Im B-Plan („Urplan“) ist keine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Dies wird in der Änderung des Bebauungsplanes geändert.

Die Pflanzliste ist der Begründung als Anhang beigelegt.

Einheimische Gehölze bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil auf derartige Gehölze angewiesen.

Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch.

Beim Einsatz nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Darüber hinaus wird mit der Verwendung heimischer Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze, die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Daneben werden nicht alle Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Für zusätzliche Pflanzungen gelten die Vorgaben nicht.

6.7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der „Urplan“ enthält Festsetzungen zur Dachgestaltung. Für diese Festsetzungen sieht die Stadt hier keine Notwendigkeit. Alle Dachformen sind zulässig. Damit können alle Einfamilienhaustypen geplant werden.

Dachgestaltung

6.7.3 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Festsetzungen des B-Planes werden, soweit erforderlich, durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und/oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

6.7.4 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

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

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

Katasterrechtliche Bescheinigung

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

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

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)**.

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

kommunale Satzungen

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

Versickerungspflicht Niederschlagswasser

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

Die Brandenburgische Bauordnung verlangt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen und im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke,

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

Artenschutz

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Hinweis Artenschutz

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

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

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

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text und zeichnerisch hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO/LK OSL) geschützt sind.

Gehölzschutz

Da der Geltungsbereich des betroffenen B-Plans von betriebsbedingten Tätigkeiten der LMBV beeinflusst ist bzw. innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) für alle geplanten Bauvorhaben in diesem Bereich erforderlich. Folgende Maßnahmen werden empfohlen:

Bergbau

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV, Abteilung Bergschäden/Entschädigungen (KF1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Für alle geplanten Baumaßnahmen ist eine Bewertung nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Der Anspruch auf Ersatz eines

Baugrunduntersuchung

Bergschadens ist ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Der angefragte Bereich liegt innerhalb einer noch aktuell wirkenden, bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der umliegenden Tagebaurestlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Die LMBV weist ausdrücklich darauf hin, dass das unternehmerische Risiko der Anwendung bzw. Auslegung von Aussagen zur Grundwasserprognose bei einer Inanspruchnahme der Fläche bereits vor dem Erreichen des stationären Endwasserstandes beim Vorhabenträger liegt. Grundwasser

Nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges werden, bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter Grundwasserflurabstände von mehr als 2 m erwartet.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht wird im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs erarbeitet und liegt gegenwärtig nicht vollständig vor.

8 Anhang

8.1 Flächenbilanz

Ifd. Nr.	Kategorie	Bestand	Planung	Veränderung
1	Öff. Straßenverkehrsfläche	3760 m ²	1940 m ²	- 1820 m ²
2	Baugebiete (allg. Wohnng.)	12510 m ²	15065 m ²	+2555 m ²
3	Versorgungsfläche	55 m ²	0 m ²	- 55 m ²
4	Öff. Grünfläche	680 m ²	0 m ²	- 680 m ²
5	Maßnahmenfläche (textliche Festsetzung) *		680 m ²	+680 m ²
6	Baumpflanzungen	22 St	22 St.	0
	Summe	17005 m ²	17005 m ²	0 m ²

8.2 Versiegelungsbilanz

Ifd. Nr.	Kategorie	Bestand	Planung in ha	Veränderung in ha
1	Öff. Straßenverkehrsfläche	3760 m ²	1552 m ²	- 2208 m ²
2	Baugebiete (allg. Wohnng.)**	5004 m ²	4520 m ²	- 484 m ²
3	Versorgungsfläche	44 m ²	0 m ²	- 44 m ²
4	Öff. Grünfläche	0 m ²	0 m ²	0 m ²
5	Maßnahmenfläche (textliche Festsetzung) *	0 m ²	0 m ²	0 m ²
6	Baumpflanzungen	22 St	22 St	0 St
7				
	Summe	8808 m ²	6072 m ²	- 2736 m ²
	result. GRZ aufs GeltBr.	0,52	0,36	-

80 % Versiegelung für öffentliche Verkehrsfläche und Versorgungsfläche angesetzt.

* keine Anrechnung an die Flächenbilanz, da textlich festgesetzt

** GRZ von 0,4 im „Urplan“ festgesetzt

*** GRZ von 0,3 für die Planung

8.3 Pflanzliste

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Besenginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Filzrose	Rosa tomentosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula Pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Hochstämme Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche, Mirabelle)

8.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I Nr. 18)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),	zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S.9; GVBl. I/21 [Nr. 45])