

GEMEINDE SCHWIELOCHSEE

Bebauungsplan Nr. 3, OT Goyatz

„Weinberg II“

2. Änderung

Begründung

zum Bebauungsplan, 2. Änderung

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand 15.06.2026

Plangeber: **Gemeinde Schwielochsee**
über Amt Lieberose-Oberspreewald, Bauamt

Vorhabenträger: **Interessengemeinschaft „Weinberg II“**
über Herrn Vorwachs, S.
Guhleener Straße 24, [15913] Schwielochsee

Planverfasser: Dipl.-Ing. Walther, Frank
c/o G. – Hauptmann – Str. 1
[03099] Kolkwitz

Plangebiet: Gemeinde: Schwielochsee
Gemarkung: Goyatz
Flur: 1
Flurstücke: 162/1 – 162/10, 471 (teilw.)

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Planungsziele
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
 - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 2.2 Beschreibung des Bestandes
3. Übergeordnete und angrenzende Planungen
4. Änderung des Bebauungsplanes
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Anpassung / Übernahme Umweltbericht aus 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg II“
 - 5.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes
 - 5.2 Rechtsgrundlage / UVP - Pflichtigkeit
 - 5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes
(Landschaftsplanerische Bestandsanalyse und –bewertung)
 - 5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
 - 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.6 Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung
 - 5.7 Abschließende Bemerkungen
6. Planinhalte und Festsetzungen
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.3 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.4 Sonstige Hinweise
7. Planumsetzung
8. Städtebauliche Bilanz
9. Verfahrensablauf

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 (2) G v. 23.07.2026 I Nr. 226

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189

4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 29.06.2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20])

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 22.07.2026 I Nr. 224

6. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

7. Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Goyatz

Bekanntmachung vom ...

1.2 Anlass der Planung

Für die Flurstücke 162/1 bis einschl. 162/10 sowie 471 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Goyatz, existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Goyatz, heute Gemeinde Schwielochsee / OT Goyatz.

Mit der 1. Änderung wurde der Bebauungsplan den geltenden rechtlichen Vorschriften entsprechend in seinen Festsetzungen angepasst und vorhergehende Fehlentwicklungen geheilt.

Die Eigentümer der Flurstücke 162/1 bis einschl. 162/10, Flur 1, Gemarkung Goyatz, haben eine Interessengemeinschaft gebildet, die Vorhabenträger für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist. Es ist beabsichtigt vorgenannte Flurstücke, die sich zurzeit als Fläche für die Wochenendhausnutzung darstellt, als Standort für Wohnungsbau geringer Höhe umzunutzen. Diese Absicht ist u.a. durch die Lage zum Ort Goyatz und den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 (Allgemeines Wohngebiet) begründet.

Der Vorhabenträger für die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt mit der neuen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, den Erhalt des Bestandes und die gewollte positive qualitative Entwicklung zu sichern.

Dem entsprechend wird für den Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Schwielochsee, OT Goyatz das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gem. § 2, i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

1.3 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt hier zuerst das Ziel, den Bestand an Gebäuden zu sichern und die Nutzung zum Wohnen unter wesentlicher Beibehaltung und qualitativer Aufwertung des vorhandenen Bestandes zu entwickeln. Es wird mit der Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzliches Angebot zu bereits vorhandenen Angeboten für attraktives Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld in Schwielochsee / Goyatz geschaffen. Der vorhandene Bestand ist nutzungstechnisch für Klein- und Kleinstwohnungen, Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte, geeignet. Aufgrund der Lagesituationen der Gebäude, die mehrheitlich in den 1970er Jahren entstanden sind, sowie der daraus resultierenden Katastergrenzen, ist eine wesentliche Vergrößerung der baulichen Anlagen insofern ausgeschlossen, als dass die Regelungen aus Bauordnung und anderen Vorschriften Beachtung finden müssen. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die vorhandene Bebauung als Geschosswohnungsbau geringer Höhe (Definition nach gültigem Bauordnungsrecht) umzunutzen zu können, damit diese als städtebauliches Bindeglied mit der Nutzung Wohnen zwischen dem gewachsenen Ortsteil Goyatz und den westlich gelegenen Bereichen der Wochenenderholung einordenbar sind. Vorrang hat die Erhaltung der vorhandenen Bebauung im Bestand.

Zudem wird hier eine Möglichkeit geschaffen den anhaltend rückläufigen Einwohnerzahlen temporär entgegen zu wirken. Gesellschaftlich ist eine Situation in Entwicklung, die es gerade den älteren Generationen immer schwerer macht, erschweringliche Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Möglichkeit anzubieten, dass in planungsrechtlich möglichen Lagesituationen und –bezügen Alternativen zu unerschwinglichen Lebensgrundlagen entstehen und ausgewiesen werden, ist hier öffentliches Interesse und geht mit der Erhaltung und Entwicklung der Funktionen der Gemeinde Schwielochsee im Siedlungsverbund des Amtes Lieberose / Oberspreewald konform.

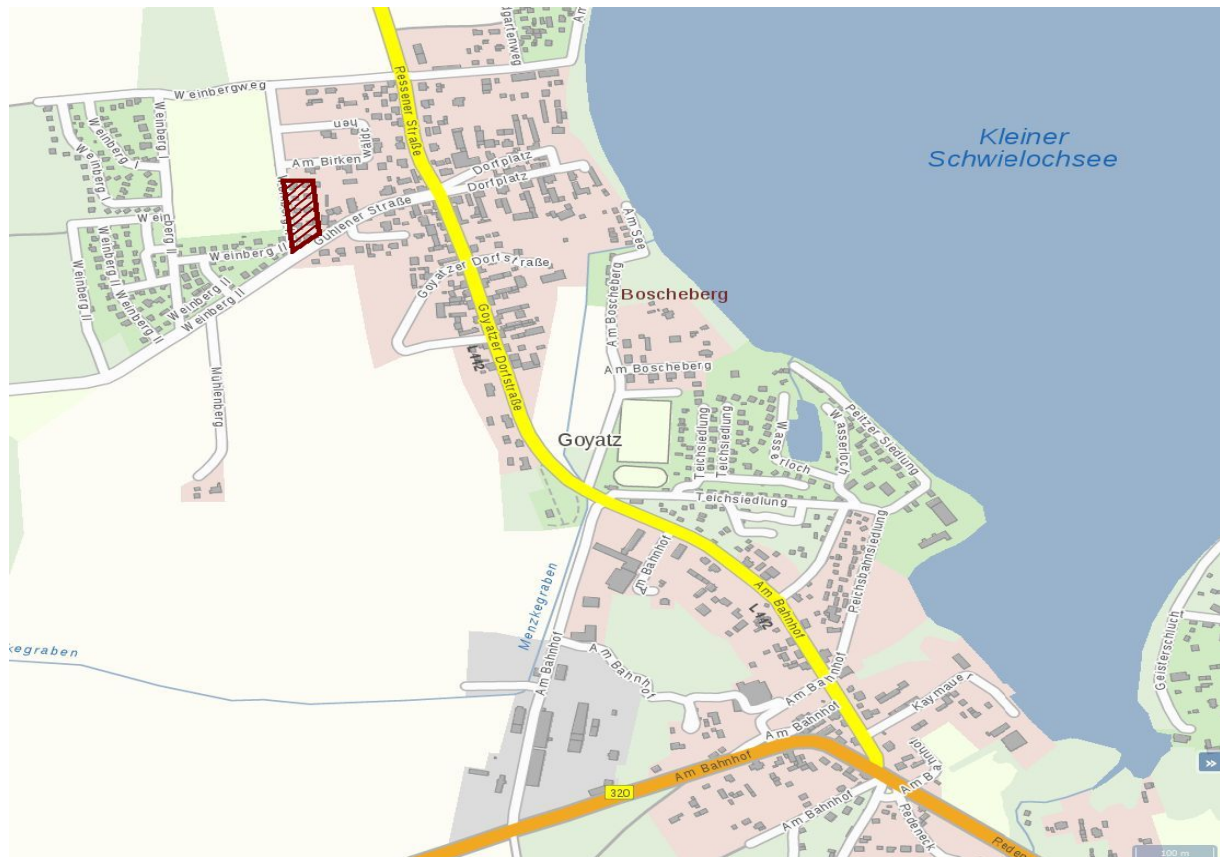
Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung im zukünftigen Wohngebiet, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Das Planverfahren soll mit der Änderung des qualifizierten Bebauungsplans Baurecht nach § 30 (1) BauGB folgende neue inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Form von freistehenden Einzelhäusern, als Umnutzung und ggf. geringfügige Erweiterung vorhandener Gebäude, die bisher der Wochenend- oder Ferienerholungsnutzung vorbehalten waren, unter Berücksichtigung des Aspekts des kostengünstigen und flächensparenden Bauens.
2. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzeerhaltungs-flächen, der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen – hier im Wesentlichen Beibehaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
3. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung und ihrer Nutzer orientierenden Verkehrsflächen, die die Erschließung und Versorgung der Grundstücke, anwohnergerecht und kosten-sparend gewährleisten und nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
4. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietslichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das B - Plangebiet mit einer Größe von 3.470 qm liegt im Nordwesten der Ortslage Goyatz. Größe, Lage und Grenzen des Plangebietes werden durch die Änderung nicht berührt.



Verkehrstechnisch ist die Anbindung des Plangebiets durch die abgeschlossene Erschließung des nördlich gelegenen Bebauungsplangebietes Nr. 1 der Gemeinde Goyatz gesichert. Die Befahrbarkeit des angrenzenden Weges in einer Richtung und die gefahrlose Erreichbarkeit aller Grundstücke, allgemein sowie durch Feuerwehr und weitere „Katastrophenfahrzeuge“, ist gesichert vorhanden. Alle Gebäude befinden sich weniger als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt.

Die stadttechnische Erschließung (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation, ...) ist komplett vorhanden.

2.2 Beschreibung des Bestandes

Auf den Grundstücken des Plangebietes und den östlich angrenzenden Grundstücken befinden sich eingeschossige Gebäude als Wochenendhäuser bzw. zweigeschossige Gebäude als Einfamilienhäuser (ein Geschoss + ausgebautes Dachgeschoss). Auf dem nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Goyatz bestehen direkt angrenzend noch keine Gebäude der dortigen Hauptnutzungsart (Allgemeines Wohngebiet).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer weichselglazialen Hochfläche mit Geländehöhen zwischen 47 m und 50 m ü. NN. Es existiert ein leichtes Süd-Nord-Gefälle von ca. 1,5 %. Der „tiefste“ Punkt befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes.

Das Plangebiet stellt eine ohne mit Natur- und Bodendenkmale versehene Fläche dar. Ca. 300 m östlich befindet sich der Schwielochsee. Der Grundwasserspiegel des Plangebietes korrespondiert mit dem Oberflächenwasser. Das im Raum anfallende Oberflächenwasser versickert vollständig im Gelände.

Der Standort befindet sich im Einzugsbereich kontinentalen Klimas mit durchschnittlichen Julitemperaturen zwischen 17°C und 19°C, durchschnittlichen Januartemperaturen zwischen -2°C und 0°C sowie ca. 700 mm jährlichen Niederschlags. Mikroklima und Luft sind durch die bisherige Nutzung und Einflüsse angrenzender Biotope (Siedlungsfläche, Freiflächen für Sport) geprägt. Die Hauptwindrichtung ist Nord-West bis West.

Das vorhandene Landschaftsbild ist dadurch geprägt, dass das Gelände von Süden, Westen und Norden bedingt einsehbar ist. Der Raum ist leicht nach Norden geneigt. Eine Rahmung der Fläche durch umgebende Bebauung oder markante Gehölze besteht nicht, da umgebende Bebauungen ähnliche oder nur unwesentlich höhere Größenordnungen und Strukturen wie die des Plangebietes aufweisen und bestehende Grünzüge im Plangebiet mit angrenzenden Grünzügen vernetzt sind.

Aufgrund des Bestandes an baulichen Anlagen, der im Wesentlichen erhalten bleiben wird, stellen geplante Baumaßnahmen geringe, jedoch nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt dar. Flächen geringer Größe werden versiegelt oder neu genutzt.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Wald - und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“.

Die in der Gemeinde Schwielochsee und im Amt Lieberose – Oberspreewald vorhandenen Angebote an medizinischen Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge haben ausreichende Kapazitäten, um ggf. neu entstehende Bedarfszunahmen abzudecken. Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Im Umkreis von ca. 5 km befinden sich Einkaufs- und Dienstleistungsstätten, die den Tages- und Wochenbedarf grundlegend abdecken sowie Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und nichtstörende Handwerksbetriebe. Alle Einrichtungen und Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz und gut erreichbar.

3. Übergeordnete und angrenzende Planungen

Für die Gemeinde Schwielochsee existiert eine Informelle Rahmenplanung, in Form eines Teilflächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist in Aufstellung. Nach benannter Rahmenplanung und dem Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Weitere übergeordnete und angrenzende Planungen sind nicht bekannt.

4. Änderung des Bebauungsplanes

Die Fläche wird zukünftig als Baufläche für Wohnungsbau genutzt. Die vorhandenen Gebäude bleiben im Bestand, werden ggf. saniert und/oder modernisiert, z.B. Austausch öffnungsschließender Elemente, Einbau moderne Heizsysteme, Nutzung alternativer Energieformen, soweit eine Einordnung keine wesentlichen Veränderungen an Baukörpern verursachen würde. Die vorhandene Struktur bleibt bestehen. Es soll durch Umnutzung selbst genutztes Wohneigentum geschaffen werden.

Bei allen Maßnahmen sind die bauordnungsrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Aufgrund der relativen Bebauungsdichte des Bestandes befinden sich ggf. Teile von Abstandflächen der Gebäude auf jeweils anderen Grundstücken. Es ist bei jeder baulichen Maßnahme im Bestand die jeweilige Situation in die Überprüfung der Machbarkeit einzubeziehen. Durch diesbezügliche Nutzung des Instruments Baulasteintragung und von Abweichungsmöglichkeiten im Rahmen des Bauordnungsrechtes, auch und gerade i.V.m. Vorkehrungen des bautechnischen Brandschutzes, ist die Umsetzung des Bebauungsplanes, der die Bestandssicherung der baulichen Anlagen als vordergründiges Ziel hat, gegeben und möglich. Die Überprüfung der Lage der baulichen Anlagen hat zudem ergeben, dass die Möglichkeit der Einhaltung der Mindestanforderungen an den bautechnischen Brandschutz ebenfalls gegeben ist.

Die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes lässt rechtlich auch Neubebauung zu. Diese ist unter zwei Bedingungen möglich. Zum einen kann eine Neubebauung als Ersatzneubau mit unwesentlichen Vergrößerungen unter Einhaltung aller einschlägigen Bestimmungen hierzu erfolgen.

Zum zweiten kann ein vollkommen anders geartetes Wohngebäude geringer Höhe entstehen. Das ist jedoch nur im Zusammenhang mit bodenordnungsrechtlichen Maßnahmen (z.B. Vereinigung) und ebenfalls unter Einhaltung aller einschlägigen Bestimmungen hierzu möglich. Ein Ausschluss der zweiten Bedingung ist nicht gegeben, da durch zukünftige Entwicklungen von Eigentumsverhältnissen auch diese Möglichkeit in Betracht zu ziehen ist.

Dem entsprechend sind die Festsetzungen angepasst. Der gesetzliche Bezug ist aktualisiert. Zeichnerische Darstellungen sind nach Erfordernis dem jeweiligen aktuellen gesetzlichen Bezug angepasst.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Anpassung / Übernahme Umweltbericht aus 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weinberg II“

5.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Das Verfahren zum vorliegenden Bauleitplan, Bebauungsplan Nr. 3 „Weinberg II“, Gemeinde Goyatz - heute Gemeinde Schwielochsee / OT Goyatz – wird durchgeführt, um die Art der baulichen Nutzung zu ändern und damit in Verbindung stehende textliche Festsetzungen den veränderten Gegebenheiten anzupassen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in seinen hauptsächlichen Festsetzungen dergestalt verändert, dass die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet zum Ansatz gebracht sind. Damit diese Änderungen keine wesentliche negative Änderung des Ortsbildes insgesamt mit sich bringt, sind entsprechende Einschränkungen und Ausschlüsse von zulässigen Ausnahmen festgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2009) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege geprüft. Aufgrund der unveränderten Nutzung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen zum Plangebiet haben sich keine Änderungen in Bezug auf die Feststellungen der Prüfung aus der 1. Änderung ergeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Art der Nutzung. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge von Goyatz ist die Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der Ortslage Goyatz und der Gemeinde Schwielochsee zuordenbar und die Anwendung des § 13a BauGB möglich.

Die vorhandenen Gebäude mit relativ gutem Ausstattungsgrad, bleiben im Bestand. Sie werden lediglich durch geringfügige Anbauten, Umbauten oder Aufbauten (Dach) erweitert werden.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. die Änderungen derselben entsprechen dem Entwurf zum in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielochsee. Es ist daher davon auszugehen, dass diese auch weiterhin nicht zukünftigen Planungen der Gemeinde Schwielochsee entgegenstehen werden.

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Weiterhin ist eine Form der offenen Bauweise festgesetzt. Zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Festsetzungen zur Grünordnung vorhanden, die inhaltlich nicht geändert werden.

Der Bedarf an Grund und Boden ist in nachfolgender Flächenbilanz ausgewiesen:

	vor Eingriff (qm)	Anteil %	nach Eingriff (qm)	Anteil %
Gesamtfläche	3 470	100	3 470	100
davon vor dem Eingriff				
versiegelte Fläche (Gebäude, befestigte Verkehrsfläche)	976	28	0	0
nicht überbaute Fläche	2.220	64	0	0
öfftl. Verkehrsfläche (Anliegerstraße)	274	8	0	0
davon nach dem Eingriff				
versiegelbare Fläche (gem. GRZ)	0	0	1.278	37
nicht überbaubare Fläche	0	0	1.918	55
öfftl. Verkehrsfläche (Anliegerstraße)	0	0	274	8

Aus der Flächenbilanz ergibt sich ein Anteil an max. versiegelbarer Fläche von 37 %. Das Verhältnis von Vegetationsfläche zu max. versiegelbarer Fläche beträgt ca. 1,5 : 1.

5.2 Rechtsgrundlage / UVP - Pflichtigkeit

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, von Bebauungsplänen ist § 17 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Entscheidung darüber, ob und wie die UVP auf Bebauungsplan-Ebene vorgenommen wird, liegt bei der planenden Gemeinde bzw. Stadt. Diese ist "zuständige Behörde" i. S. von § 3a UVPG, denn sie führt das Bebauungsplanverfahren, zu dem die UVP als unselbständiger Teil gehört, durch. Der UVP-Pflicht unterliegen nach § 17 UVPG solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Das Vorhaben „Weinberg II“, OT Goyatz, befindet sich direkt angrenzend an den ausgewiesenen Innenbereich für die Ortslage Goyatz. Für die Einschätzung der Notwendigkeit einer UVP besteht keine Ausweisung in Anlage 1 zum UVPG. Die Einordnung erfolgt in die Kategorie, die dem Charakter des Vorhabens am nächsten kommt. Deshalb ist das Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt ...) einzuordnen.

Eine UVP ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 100.000 qm übersteigt. Eine Vorprüfung ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 20.000 qm (bis 100.000 qm) übersteigt.

§ 19 (4) BauNVO bleibt dabei unberücksichtigt. Dasselbe gilt für versiegelte Flächen, die außerhalb der Baugrundstücke, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Für das Plangebiet wurden folgende Flächen an Baugrundstücken ermittelt:

Allgemeines Wohngebiet	3.470 qm
davon: max. versiegelbare Fläche (GR)	1.278 qm

Daraus ergibt sich eine zu versiegelbare Fläche von 1.278 qm. Diese liegt unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind die in der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan integrierten Aussagen zur Grünordnung, die auf der Basis der einschlägigen Fachgesetze erarbeitet wurden.

Mit der Bereitstellung von Wohngebietsflächen werden derzeit ähnlich genutzte Flächen (Sondergebiet Wochenendhaus – Nutzung als temporären Zweitwohnsitz) in Anspruch genommen. Damit sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit den Schutzgütern Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Luft, Arten/Biotop/Fauna, Mensch und Landschaftsbild verbunden, zu deren Minderung bzw. Ausgleich der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen trifft (Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

Für den Bereich „Weinberg II“ wird auf folgende Schwerpunkte hingewiesen:

- Der Kompensationsbedarf wird als gering eingeschätzt, da schwerwiegende Auswirkungen infolge des Eingriffs auf die Schutzgüter aufgrund des vorhandenen Bestandes nicht erwartet werden.

Das Eingriffsgebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiet „Wald - und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“.

Gemäß Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwielochsee, ist das Gelände des vorgesehenen Bebauungsplanes Teil der Flächen, die für eine künftige Bebauung bzw. für den Bestandserhalt an Bebauung vorgesehen sind. Mit dem hier vorrangigen Bestandserhalt und der Bebauung wird der Bestand der Nutzung als Wohngebietsfläche gesichert.

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Landschaftsplanerische Bestandsanalyse und –bewertung)

5.3.1 Bestand und Wertigkeit für das Schutzgut Mensch / Erholung

Die Wertigkeit für das Schutzgut Mensch / Erholung ergibt sich aus den vorhandenen Immissionsbelastungen.

Die Lärmbelastung ist für das Plangebiet als gering zu betrachten. Angrenzende Straßen und Wege sind Erschließungs- und/oder Wohnstraßen innerhalb des Ortsstraßennetzes sowie Verbindungsstraßen zwischen Ortsteilen. Eine vergleichsweise starke Nutzung erfolgt nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung auf in weitläufiger Umgebung vorhandenen Flächen. In der näheren Umgebung befinden sich keine Betriebe oder Anlagen der Tierhaltung. Lärm- und Geruchsimmissionen mindern nicht die Erholungsqualität für das Plangebiet.

Für das Schutzgut Mensch / Erholung ist im Zusammenhang mit dem gesamten Landschaftsschutzgebiet „Wald - und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“ das Plangebiet als wertvoll zu bewerten.

5.3.2 Bestand und Wertigkeit für das Schutzgut Boden

Der Boden ist Teil der natürlichen Umwelt des Menschen und eine wichtige Naturressource. Neben der Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna, erfüllt er u. a. wichtige Funktionen im Naturhaushalt, wie Aufrechterhaltung des Elementarkreislaufes, Nahrungssicherung, Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung, Wasserreinigung bzw. -filtration, Wärmespeicherung und ist Grundlage für klimatische Zirkulationsvorgänge.

Ausgehend von den zur Verfügung stehenden Unterlagen lässt sich aussagen, dass im Plangebiet sandige Böden vorherrschen. Der Standort weist Geländehöhen von 50 m über DHHN 92 im südlichen und 47 m über DHHN 92 im nördlichen Bereich auf. Die bisherige Nutzung war durch Wochenendhausnutzung geprägt.

Böden werden u.a. hinsichtlich ihrer Eigenschaften (Filter, Puffer und Transformationsfunktion, Ertragspotenzial) und ihrer Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung, Erosion und Schadstoffen beurteilt. Die für Pflanzenwuchs und Mikroorganismen wichtige Oberbodenschicht (Mutterboden) ist auf dem nichtversiegelten Boden in ausreichender bis guter Mächtigkeit vorhanden. Die darunter liegenden sandigen Böden üben Filterfunktionen für das versickernde Oberflächenwasser aus und leiten dasselbe in die grundwasserführenden Schichten.

Bodenerosion durch Einwirkung von Wind und Niederschlägen kann ausgeschlossen werden, da die vorhandene Vegetation und vorhandene Bebauung dies nicht zulassen.

So ist, unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes des Bodens und der erhaltenen Bodenfunktionen im Zusammenhang mit der Wasserversickerung und -filtration im Plangebiet, zusammenfassend die Bedeutung des Schutzgutes Bodens hervorzuheben.

5.3.3 Bestand und Wertigkeit für das Schutzgut Wasser

Das im Raum anfallende Oberflächenwasser versickert vollständig im Gelände. Der Grundwasserspiegel des Plangebietes liegt bei ca. 41 m ü. DHHN 92. Er korrespondiert mit der Wasseroberfläche des ca. 300m entfernten Schwielochsees (östlich gelegen). Das nächstgelegene fließende Gewässer ist der Menzkegraben, der ca. 500 m südlich des Plangebietes verläuft und in den Schwielochsee mündet. Eine oberflächige Verbindung vom Baugebiet existiert nicht. Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser für die Grundwasserneubildung und -speicherung von Bedeutung.

5.3.4 Bestand und Wertigkeit für das Schutzgut Klima / Luft

Der Standort befindet sich im Einzugsbereich kontinentalen Klimas mit durchschnittlichen Julitemperaturen zwischen 17°C und 19°C, durchschnittlichen Januartemperaturen zwischen -2°C und 0°C sowie ca. 700 mm jährlichen Niederschlags. Mikroklima und Luft sind durch die bisherige Nutzung und Einflüssen angrenzender Biotope (Siedlungsfläche) geprägt. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nord- West. Die Zuordnung des Eingriffsgebiets zu einem bestimmten Luftbelastungsausgleichsbereich ist nicht möglich. Es ist jedoch im Zusammenhang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Wald - und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“, dessen Teil das Plangebiet ist, dem Biosphärenreservat Spreewald und dessen angrenzenden freien, teilweise naturbelassenen oder nicht genutzten Flächen als bedeutend für den Luftbelastungsausgleich anzusehen.

Die Leistungsfähigkeit eines Landschaftsraumes bezüglich seiner Wirkung auf das Klima wird als klimatisches Regenerationspotenzial bezeichnet. Es ist dann als hoch einzuschätzen, wenn der betreffende Raum gute lufthygienische und klimatische Bedingungen aufweist und als Ausgleichsraum positiven Einfluss auf die klimatischen Bedingungen benachbarter Landschaftsteile ausübt. Dies trifft in diesem Falle zu. Klima und Luft des Plangebiets besitzen daher Regenerationspotential und sind für den Naturhaushalt von Bedeutung.

5.3.5 Bestand und Wertigkeit für das Schutzgut Tiere/Pflanzen und Biotope

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Änderung eines in Kraft befindlichen Bebauungsplanes handelt, wurde auf eine Erfassung vorkommender Arten und Biotope verzichtet. Aus vorhandenen Erkenntnissen aus dem Verfahren zum jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan und der Umgebung des Plangebietes lässt sich folgende Bewertung vornehmen, die der vorhandenen Situation entspricht.

Die Bewertung der Biotope erfolgte unter Hinzuziehung folgender Kriterien:

- | | |
|--|--|
| - Seltenheit einzelner Pflanzen bzw. Tierarten | - Bedeutung des Biotops im Biotopverbundsystem |
| - Vielfalt der Schichtenstruktur | - Gefährdungsgrad |
| - Artenvielfalt | - Grad der Regenerierbarkeit |
| - Natürlichkeitsgrad | |

Spezifiziert wurden unter Zugrundelegung der Kartieranleitung zur Biotopkartierung / Brandenburg folgende Biotope ermittelt:

a) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen

Auf der Fläche stehen 10 Wochenendhäuser. Die Fläche wird langfristig ökologisch als „bewirtschaftet“ im Sinne der Nutzung als Wochenendhausgebiet einzuordnen sein. Aus den vorhandenen Unterlagen und einer Begehung wurde festgestellt, dass keine vom Aussterben bedrohte und gefährdete Arten der „Roten Liste“ vorhanden sind.

12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Erschließungsweg westliches Plangebiet und angrenzende Wegefläche

b) außerhalb des Plangebietes:

102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen

Südwestlich im Anschluss an den direkt angrenzenden Weganteil

10171 Sportplatz

Nordwestlich im Anschluss an den direkt angrenzenden Weganteil

12291 ländliches Dorfgebiet

direkt östlich an das Plangebiet angrenzend. Das Gleiche ist für die nördlich angrenzende Fläche anzugeben, obwohl diese zwar erschlossen, aber noch nicht vollständig bebaut ist.

091259 sonstige extensiv genutzte Äcker

direkt südlich an das Plangebiet grenzend.

Aufgrund des relativ hohen Grünflächenanteils und des vergleichsweise geringen Anteils an versiegelter Fläche ist das Plangebiet als wertvoll einzustufen.

Da vom Eingriffsgebiet keine Beobachtungsergebnisse vorliegen und auf Aussagen eines Landschaftsplans nicht zurückgegriffen werden kann, wird hier darauf verzichtet Beobachtungen aus anderen Quellen darzustellen, da diese nicht das direkte Plangebiet betreffen müssen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Eingriffsgebiet in jedem Fall Lebensraum für Insekten und Kleinsäugetiere (z.B. Mausarten) ist. Weiterhin ist anzunehmen, dass vor allem Vogelarten den Raum als Nahrungshabitat frequentieren. Für das Schutzgut Fauna besitzt das Plangebiet damit wesentliche Bedeutung.

5.3.6 Bestand und Wertigkeit des Schutzguts Landschaft/Ortsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes umfasst nach § 1 BNatSchG die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Das Gelände ist vom offenen Landschaftsraum nur vom Nordwesten her einsehbar. Vom Süden ist eine Einsicht nicht möglich, da die Plangebietsgrenze etwa den „Kamm“ einer „Erhebungskette“ darstellt, d.h. von der südlichen Plangebietsgrenze fällt das Gelände wieder leicht nach Süden ab.

Der Raum ist nach Norden geneigt und mit Gehölzbestand. Auf östlicher und südwestlicher Seite wird er durch mit Grün durchsetzter Bebauung sowie im Westen durch Baumpflanzungen am Sportplatzrand gerahmt. Der Blick vom Eingriffsgebiet wird in westliche und östliche Richtung nach spätestens ca. 150 m durch in größeres Grün eingebettete Bebauung eingegrenzt. Nach Norden ist der Blick in den freien Raum noch gegeben. Nach vollständiger Umsetzung des dort in Kraft befindlichen Bebauungsplanes werden ähnliche Bedingungen vorherrschen wie in östlicher und westlicher Richtung. Nach Süden ist der Blick in die Landschaft offen. Er wird durch das Ortsrandbild von Goyatz bestimmt.

Kriterien für Bewertung des Landschaftsbildes sind Vielfalt der Oberflächenformen, Vielfalt der Vegetation, Naturnähe / Natürlichkeit, Erholungswert / Schönheit / Erlebniswert, Eigenart, visuelle Verletzlichkeit, Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit.

Eine Bedeutung für das Landschaftsbild ergibt sich für das Plangebiet aufgrund seiner Lage nur bedingt. Es ist Bindeglied zwischen der Ortslage Goyatz und den westlich angrenzenden Wochenend-hausgebieten.

5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgende Ausführungen betrachten die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bei Durchführung (Konfliktanalyse) im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung.

5.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Erholung

bei Durchführung der Planung

- Bau- bzw. betriebsbedingt können vorübergehend verstärkt Lärmimmissionen auftreten

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine vorübergehend verstärkt auftretenden Lärmimmissionen.

Bei Durchführung der Planung ist vorübergehend durch Bautätigkeiten mit erhöhter Lärmbelästigung zu rechnen. Nach Abschluss derselben wird das vorhandene Maß an Lärmbelästigungen wieder erreicht. Es gibt keine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch /Erholung.

5.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

bei Durchführung der Planung

- zusätzliche Inanspruchnahme von Boden durch

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden

Überbauung, somit Versiegelung bzw. Teilversiegelung desselben

- weiterer Verlust der Bodenfunktion, Bodenstrukturveränderung, Verminderung d. Bodendurchlüftung, Störung des Nährstoffkreislaufes, Änderung des Bodenwasserhaushaltes.

- Bau- bzw. betriebsbedingt können Verdichtung des Bodens, Bodenkontamination / Schadstoffeinträge und damit Änderungen des Bodenchemismus auftreten

Bei Durchführung der Planung weiterer Verlust unversiegelten Bodens, was eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden darstellt.

- kein weiterer Verlust der Bodenfunktion, keine Bodenstrukturveränderung, keine Verminderung der Bodendurchlüftung, keine Störung des Nährstoffkreislaufes, keine Änderung d. Bodenwasserhaushaltes

- keine Verdichtung des Bodens, keine Bodenkontamination / Schadstoffeinträge

5.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

bei Durchführung der Planung

- Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers und Verringerung der Grundwassermenge durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens

- Bau- und betriebsbedingt können durch Versickerung von Schadstoffen zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes eintreten

- durch Gründungsmaßnahmen können zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes eintreten

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers und Verringerung der Grundwassermenge durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens

- keine zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes

- keine zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes

Bei Durchführung der Planung stellt die Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers und Verringerung der Grundwassermenge durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser dar. Zeitweilig auftretende Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes beeinträchtigen das Schutzgut Wasser nicht nachhaltig.

5.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

bei Durchführung der Planung

- Luftverunreinigung durch Staubentwicklung und Entfernen von vorhandener Vegetation in geringem Umfang führen zur Veränderung der Abstrahlung, Windgeschwindigkeit, relativen Luftfeuchtigkeit und der Lufttemperatur

- Kleinklima und die Luftzusammensetzung erfahren geringfügige Veränderungen

- geringfügige Verringerung klimatisch positiver Freiflächen

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Veränderung der Abstrahlung, Windgeschwindigkeit, relativen Luftfeuchtigkeit und der Lufttemperatur

- keine Veränderung von Kleinklima und Luftzusammensetzung

- keine Verringerung klimatisch positiver Freiflächen

Die Bebauung führt zu einer zwar geringfügigen aber zu einer trotzdem nachhaltigen Beeinträchtigung der Klima- und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen.

5.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope

bei Durchführung der Planung

- Inanspruchnahme von Vegetation und Pflanzenarten, Vernichtung von Standorten der Vegetation, Verschiebung des Artenspektrums

- Zerstörung von Lebensraum von Tieren

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Inanspruchnahme von Vegetation und Pflanzenarten, Vernichtung von Standorten der Vegetation, Verschiebung des Artenspektrums

- Zerstörung von Lebensraum von Tieren

Infolge von Überbauung, Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffeinträgen, Verlärmung und Frequentierung von Lebensräumen wird vorhandene Vegetation und vorhandener Lebensraum von Tieren in Anspruch genommen und gestört, was als Beeinträchtigung zu werten ist.

5.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Aufgrund des vorhandenen Bestandes ist trotz möglicher geringfügiger baulicher Veränderungen nicht von einer Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes auszugehen. Die Veränderung des Ortsbildes während der Bauphase ist als negativ zu bewerten.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.5.1 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch / Erholung

Aufgrund des vorhandenen Bestandes ist trotz möglicher geringfügiger baulicher Veränderungen nicht von einer Veränderung des Landschafts- oder Ortsbildes auszugehen. Die Veränderung des Ortsbildes während der Bauphase ist als negativ zu bewerten.

5.5.2 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

a) flächensparende Bauweise durch Begrenzung der Grundfläche.

Die gesamte Grundfläche der bodenversiegelnden baulichen Anlagen im Plangebiet entspricht den Vorgaben der BauNVO (§ 17 [1]). Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO werden ausgeschlossen.

b) Verzicht auf unnötige Versiegelung und Verdichtung von Wegen und Plätzen.

Temporär sind die Eingriffe durch flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Sicherung der Baustellen vor Befahren über das notwendige Maß hinaus und sachgemäßem Umgang mit gefährdenden Stoffen zu mindern.

Da im Baugebiet ein Ausgleich durch Entsiegelung von Boden nicht bzw. nur in unwesentlichem Umfang gegeben ist, wird der Ausgleich durch Aufwertung der nicht versiegelbaren Bodenflächen geschaffen. Der Ausgleich wird jedoch nur erreicht, wenn einheimische, standortgerechte Arten für die Schaffung von Vegetationsflächen mit Baum-, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen sowie der Anlage von Gehölzstreifen eingesetzt werden, da nur sie die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen und –strukturen optimal nutzen können und damit die Aufwertung des Bodens am nachhaltigsten erfolgt.

Aufgrund des natürlichen Zusammenhangs des Schutzgutes Boden mit allen weiteren Schutzgütern, sind die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden auch für Ausgleich und Kompensation dieser notwendig.

5.5.3 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

Eine Ausgleichsmöglichkeit durch Entsiegelung an anderer Stelle im Plangebiet ist nur unwesentlich vorhanden.

a) Stellplätze und Fußwege wasserdurchlässig befestigen

b) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung von geeigneten Dachflächen

In Anlehnung an das Schutzgut Boden wird nochmals darauf verwiesen die Versiegelung so gering wie möglich halten, schadstoffloses Wasser (Niederschlagswasser) zu versickern, sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, besonders in der Bauphase walten zu lassen und vor allem verdichtete Bereiche nach Bauende wieder zu lockern.

5.5.4 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch wirksame Vegetationsflächen sind zu erhalten und zu ergänzen. Damit wird im Plangebiet wirksames Regenerationspotential für das Klima entwickelt. Der Eingriff wird damit ausgeglichen. Ergänzende Wirkung haben die Begrünung von Dächern und Fassaden.

5.5.5 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Die Sicherung der Pflanzungen wird durch die Festsetzung von einheimischen, standortgerechten Arten in Pflanzlisten gewährleistet.

Mit der Sicherung und Ergänzung vorhandener Biotopformen wird die Vegetationsstruktur eine gleiche, teilweise um einige Arten ergänzte Artenvielfalt aufweisen, wie die bisher vorhandene. Das ergänzte Artenspektrum weist einen Zuwachs ökologisch wirksamer Substanz auf, die den Eingriff ausgleichen. Dieser Ausgleich kann nur erreicht werden, wenn einheimische, standortgerechte Arten, wie in den Pflanzlisten festgesetzt, verwendet werden. Nur diese Arten sind Grundlage für neue Biotopformen, die dem Standort nach Vegetation, Fauna und vorhandenen klimatischen Bedingungen entsprechen.

5.5.6 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Das Ortsbild wird unwesentlich verändert und nicht nachhaltig beeinträchtigt. Temporäre Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind nicht zu kompensieren.

5.6 Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung

Standortalternativen, an denen die vom Investor angestrebte Nutzung verwirklicht werden könnte, sind nicht erkennbar. Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden folgende Belange höher gewichtet als die o. g. Belange der Naturgüter:

- Erhalt der Nutzung vorhandener baulicher Anlagen und Ergänzung der städtebaulichen Struktur sowie Aufwertung der Nutzung durch die Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen bzw. Veränderungen vorhandener baulicher Anlagen.

5.7 Abschließende Bemerkungen

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst 3.470 qm. Durch den B-Plan werden 3.196 qm als Allgemeines Wohngebiet gesichert. Es wird keine Fläche direkt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Insgesamt sind nach den getroffenen Festsetzungen min. 1.750 qm als unversiegelte, begrünte Fläche zu erhalten und mit Bepflanzung zu ergänzen.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, Festsetzungen unter Pkt. 6.3 der Begründung, sichern den Ausgleich und die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten. Trotzdem verbleiben folgende Konflikte:

- Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung greift das Vorhaben in das Schutzgut Boden ein. Auf einer geringen, hier nicht näher bestimmbar bislang unversiegelter Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig verloren. Die Bodenstruktur wird verändert.

- Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

- Beeinträchtigung von Freiflächen durch Überbauung und visuelle und akustische Beeinträchtigung in der Bauphase.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass folgende Maßnahmen die Kompensation des Eingriffs ergänzend unterstützen:

1. Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge und überdachte Stellplätze sind mit Kletterpflanzen zu begrünen;
2. Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen. Es sind die Arten Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras zu empfehlen;
3. Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen zu leiten und zur Versickerung zu bringen;
4. Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen, Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.

Aufgrund der Tatsache, dass der Bezug zum Bodenrecht nicht eindeutig gegeben ist, können diese Maßnahmen nicht als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Durchführung des Bauleitplans wird keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben, da sich das Plangebiet in bereits bebauter Umwelt befindet. Eine Überwachung erheblicher Auswirkungen ist daher nicht erforderlich.

6. Planinhalte / Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)

Allgemeines Wohngebiet – WA – (§ 4 BauNVO).

Von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes Bestandteil der Planung.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt zur Vermeidung von Konfliktpotential zu angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Nutzfläche, Dorfgebiet, Sportplatz, u.a.).

Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,3 – (§ 17 [1] BauNVO).

Gemäß § 19 [4] Satz 1 und 2 BauNVO ist die Überschreitung bis zur GRZ = 0,4 zulässig.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)

Die max. Traufhöhe ist mit 3,50 m festgelegt. Die Bezugsebene für die Traufhöhe ist für das jeweilige Grundstück festgelegt.
- nicht geändert.

Bauweise (BauNVO, § 22), Stellung der Gebäude

Gemäß § 22 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

- nicht geändert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Gebäude sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund der Baugrenzenausbildung ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen außerhalb dieser auf den jeweiligen Grundstücken in Bezug auf notwendige Flächen und Abstandsregelungen nicht möglich.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen werden nicht geändert.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen werden nicht geändert.

6.4 Sonstige Hinweise

Sonstige Hinweise sind ergänzt um sicherzustellen, dass mit jedem Vorhaben die öffentlich rechtlichen Regelungen eingehalten werden.

7. Planumsetzung

Die Eigentümer der Flurstücke 162/1 bis einschl. 162/10, Flur 1, Gemarkung Goyatz werden ggf. notwendige bodenordnerische Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf ihre Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Die Erschließung obliegt den Eigentümern.

Die Ver- und Entsorgung obliegt den Eigentümern.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Eigentümer.

8. Städtebauliche Bilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3.470 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.196 qm
Öffentliche Verkehrsfläche (Anliegerstraße)	274 qm
Bauflächen (überbaubare Flächen)	1.278 qm
Gesamtzahl der Wohnungen / Nutzungseinheiten (WE, max.)	10
Einwohner (max.)	25
Bauflächen	

	Nettobau- fläche (qm)	Baufenster- fläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über- schreitung (qm)	WE max.
WA	3.196	2.682	0,4	1.278	0	10

Öffentliche Verkehrsfläche	274 qm
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	150 qm
weitere Garten-, Hofgestaltung auf privaten Grundstücken, min.	1.750 qm
Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit gewährleistet, dass mindestens 1.750 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche nach dem Willen der Eigentümer, in Verbindung mit der „Besonderen Situation“ Lage im Landschaftsschutzgebiet gestaltet werden.	

9. Verfahrensablauf

Die Gemeinde Schwielochsee hat mit Beschluss vom 18.05.2020 das Bebauungsplanverfahren gem. § 2 BauGB zur 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Goyatz „Weinberg II“ für das Plangebiet Gemarkung Goyatz, Flur 1, Flurstücke 162/1 – 162/10 und 471 (teilw.), eingeleitet. Die Aufstellung der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gem. Hauptsatzung der Gemeinde Schwielochsee bekannt gemacht.

Die Gemeinde Schwielochsee hat bereits vor Aufstellungsbeschluss das Planverfahren der für die Landesplanung und Raumordnung zuständigen gemeinsamen Landesplanungsabteilung angezeigt. Die Mitteilung der Ziele Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung weist aus, dass die angezeigte Planungsabsicht den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Die Veröffentlichung des Entwurfes gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte vom 16.11.2020 bis 18.12.2020. Die eingegangenen Stellungnahmen wiesen keine Hinweise auf, die der Planänderung entgegenstehen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet war die Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde erforderlich. Mit der Änderung des BbgNatSchAG vom 24. Juli 2025 ist dieses Erfordernis nicht mehr gegeben. Einige Hinweise der oberen Naturschutzbehörde, die im Zusammenhang mit der Beantragung der o.g. Zustimmung erfolgten, wurden nachfolgend berücksichtigt und in den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Diese Einarbeitungen verletzen zwar nicht das Prinzip der Planung, greifen jedoch in wesentliche Festsetzungen ein, so dass eine erneute Veröffentlichung notwendig ist.