

Begründung

Bebauungsplan Nr. 049

„Fuchsberge 2-2c“

der Stadt Jüterbog

Entwurf

Stand: 25.08.2025

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	4
1. DAS PLANGEBIET	4
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
2. AUSGANGSSITUATION	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	7
2.3 Erschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung, Leitungen	7
2.5 Löschwasserentnahmestellen	7
2.6 Eigentumsverhältnisse	7
2.7 Denkmalschutz	7
3. PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Landes- und Regionalplanung	9
3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	9
3.2.2 Regionalplan Havelland – Fläming	9
3.3 Flächennutzungsplanung	10
3.4 Landschaftsplanung	10
3.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
3.6 Sonstige städtebauliche Planungen	10
4. PLANUNGSKONZEPT	11
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	11
5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5 Verkehrsflächen	12
5.6 Versickerungspflicht	12
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	12
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	14
6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	14
6.1.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete	14
6.1.2 Geologie / Boden	14
6.1.3 Fläche	15
6.1.4 Luft und Klima	15
6.1.5 Wasser	15
6.1.6 Landschaft / Erholung	15
6.1.7 Mensch und Wohnen	15
6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	16
6.1.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	16
6.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien	16
6.2 Wechselwirkungen	16

6.3	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	16
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
6.5	Darstellung der Alternativen	16
7.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16
8.	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	16
9.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	17
10.	VERFAHREN	17
11.	RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN	17
	ANLAGEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	18

Abbildungen

Abb. 1:	Abgrenzung Plangebiet auf der ALK © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0	5
Abb. 2:	Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0	7

VORBEMERKUNG

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 „Fuchsberge II“ und ist dort als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen angestrebt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ohne dabei einen Eingriff in die bestehenden Gegebenheiten zu verursachen.

Zur Erläuterung: Die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betreut etwa seit März 2020 Kinder und Jugendliche im betreffenden Gebäude. Die in dem Gebäude untergebrachten Kinder und Jugendliche benötigen Ansprechpartner vor Ort, die für Angelegenheiten des täglichen Bedarfs, Planungen und Zukunftsausrichtungen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Für das erfolgreiche Bestehen dieser Einrichtung ist es daher unerlässlich, dass die traumatisierten und schutzbedürftigen Kinder und Jugendlichen eine direkte Betreuung vor Ort erfahren. Hierfür soll das im Gebäude befindliche Hausmeisterbüro mit Wohnung zu einem Verwaltungsbüro umgebaut werden. Eine entsprechende Nutzungsänderung per Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde jedoch versagt, da die textlichen Festsetzungen zum festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplan 008 – Fuchsberge II der Stadt Jüterbog die angestrebte Nutzungsänderung nicht zulassen. Durch die textlichen Festsetzungen ist ferner der Betrieb der stationären Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Gefahr.

Die Stadt Jüterbog hat am 17.09.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ aufzustellen.

1. DAS PLANGEBIET

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Stadtbereich.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 115 und 119 der Flur 40, Gemarkung Jüterbog und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch die Straße Fuchsberge, Flurstück 120, 133 und 307 der Flur 40;
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücke 122 und 123 der Flur 40;
- im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 123, 124, 312, 313 und 322 der Flur 40;
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstück 205 und 322 der Flur 40.

Das Plangebiet ist umfasst von Grundstücken, die dem Wohnen dienen und sich vorrangig im Privateigentum befinden. Die anliegende Verkehrsstraße „Fuchsberge“ befindet sich in kommunalem Eigentum.



Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet auf der ALK © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 049 „Fuchsberge 2-2c“ liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 008 „Fuchsberge II“ und ist dort als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen angestrebt, das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, ohne dabei einen Eingriff in die bestehenden Gegebenheiten zu verursachen.

Die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betreut etwa seit März 2020 Kinder und Jugendliche im betreffenden Gebäude. Die in dem Gebäude untergebrachten Kinder und Jugendliche benötigen Ansprechpartner vor Ort, die für Angelegenheiten des täglichen Bedarfs, Planungen und Zukunftsausrichtungen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Für das erfolgreiche Bestehen dieser Einrichtung ist es daher unerlässlich, dass die traumatisierten und schutzbedürftigen Kinder und Jugendlichen eine direkte Betreuung vor Ort erfahren. Hierfür soll das im Gebäude befindliche Hausmeisterbüro mit Wohnung zu einem Verwaltungsbüro umgebaut werden. Eine entsprechende Nutzungsänderung per Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde jedoch versagt, da die textlichen Festsetzungen zum festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplane 008 – Fuchsberge II der Stadt Jüterbog die angestrebte Nutzungsänderung nicht zulassen. Durch die textlichen Festsetzungen ist ferner der Betrieb der stationären Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Gefahr.

1.3 Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans

Da es sich beim dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Bebauungspläne wird ein ver-

einfachtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht. Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Vereinfachende Effekte sind aus den folgenden Gründen zu erwarten:

- Eröffnung der Möglichkeit, ein Vorhaben nach § 33 Abs. 3 BauGB vor Durchführung der öffentlichen Auslegung zu genehmigen, soweit die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift gegeben sind.

Keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1)

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Auch entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung:

die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.100 m², so dass 20.000 m² Grundfläche auf jeden Fall unterschritten werden,

- es werden keine Vorhaben festgesetzt die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen.

Damit einhergehen:

- der Verzicht auf die Umweltprüfung und den formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jüterbog stellt das Plangebiet als Wohnfläche dar. Der Bebauungsplan ist demnach aus dem FNP entwickelbar.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet grenzt umliegend an Wohnbebauung. Die umgebende Bebauung setzt sich vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Die anliegende Verkehrsstraße auf den Flurstücken 120, 133 und 307 der Flur 40 befindet sich in kommunalem Eigentum.

2.2 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Auf dem Grund befindet sich das Hauptgebäude zu den Adressen Fuchsberge 2, 2a, 2b und 2c, rückwärtig angeordnete Stellplatzflächen sowie großkronige Bäume in den Außenanlagen.



Abb. 2: Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

2.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Straße „Fuchsberge“.

2.4 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Das Grundstück ist aufgrund seiner vormaligen Nutzung vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Schmutzwasser, Strom und Internet ist gesichert.

2.5 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserversorgung ist mit einer Löschwasserentnahmestelle (Förderleistung von mind. 48m³/h) im Bereich gewährleistet. Es ist ein Löschwasserbrunnen mit dieser Förderleistung in der Straße Fuchsberge in unmittelbarer Nähe vorhanden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

2.7 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 008 "Fuchsberge II" (rechtsverbindlich seit 22.04.2004). Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 049 „Fuchsberge 2 – 2c“ der Stadt Jüterbog tritt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 008 "Fuchsberge II" außer Kraft.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

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

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014. (unwirksam)

3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Jüterbog gehört gem. LEP HR zum weiteren Metropolenraum (WMR).

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Jüterbog ein Zentraler Ort. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete - Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Als Mittelzentrum ist die Stadt Jüterbog ein Schwerpunkt der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog als Wohnbaufläche dargestellt und kann ohne Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption entwickelt werden.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

3.2.2 Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am

27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet überschneidet sich vollständig mit einem im Regionalplanentwurf festgelegten „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ und steht somit im Einklang mit dem regional-planerischen Grundsatz.

3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jüterbog stellt für den Bereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.4 Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Stadt Jüterbog wird das Plangebiet als militärische Sonderbaufläche dargestellt. Im LP wird die Fläche als Siedlungsfläche abgebildet. Demnach widerspricht die Planung nicht dem LP.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 008 "Fuchsberge II" (rechtsverbindlich seit 22.04.2004). Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 049 „Fuchsberge 2 – 2c“ der Stadt Jüterbog tritt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 008 "Fuchsberge II" außer Kraft.

In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 038 „Wohngebiet Fuchsberge / Weinberge“ der Stadt Jüterbog.

In näherer Umgebung befinden sich weiterhin die Bebauungspläne Nr. 016 „Bahnhofsvorplatz“ (westlich) und Nr. 035 „Wohnpark Turmstraße“ (östlich). Nördlich der Straße Fuchsberge befindet sich der Bebauungsplan Nr. 042 „Quartier Fuchsberge – Am Heideland“ in Aufstellung (Beschluss Nr. 2022/0042).

3.6 Sonstige städtebauliche Planungen

Andere städtebauliche Planungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die ursprünglichen (sehr eingeschränkten) Nutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan 008 „Fuchsberge II“ für das Grundstück festgesetzt hat, zu erweitern.

Per textlicher Festsetzungen sind im Bebauungsplan 008 „Fuchsberge II“ insbesondere Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, unzulässig. Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 008 „Fuchsberge II“ auch Ausnahmen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Auf dieser Grundlage war die angestrebte Nutzungsänderung des Vorhabenträgers nicht möglich.

Die Johanniter-Unfallhilfe e.V. betreut etwa seit März 2020 Kinder und Jugendliche im betreffenden Gebäude. Die in dem Gebäude untergebrachten Kinder und Jugendliche benötigen Ansprechpartner vor Ort, die für Angelegenheiten des täglichen Bedarfs, Planungen und Zukunftsausrichtungen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Für das erfolgreiche Bestehen dieser Einrichtung ist es daher unerlässlich, dass die traumatisierten und schutzbedürftigen Kinder und Jugendlichen eine direkte Betreuung vor Ort erfahren. Hierfür soll das im Gebäude befindliche Hausmeisterbüro mit Wohnung zu einem Verwaltungsbüro umgebaut werden. Eine entsprechende Nutzungsänderung per Antrag auf Baugenehmigung wurde bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die Baugenehmigung wurde jedoch versagt, da die textlichen Festsetzungen zum festgesetzten reinen Wohngebiet im Bebauungsplane 008 – Fuchsberge II der Stadt Jüterbog die angestrebte Nutzungsänderung nicht zulassen. Durch die textlichen Festsetzungen ist ferner der Betrieb der stationären Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung in Gefahr.

Der gegenständliche Bebauungsplan soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzen und lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausschließen. Damit wäre der Fortbetrieb der Kinder und Jugendhilfeeinrichtung gesichert.

5. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus den Zielen der Planung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Wohnnutzung ist in diesem Gebiet vorherrschend, sie muss zahlenmäßig die anderen Nutzungen also überwiegen. Zulässig sind im allgemeinen selbstverständlich Wohngebäude. Hierbei handelt es sich um solche Gebäude, die dem Wohnen von Menschen dienen.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können folgend Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig und können auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Obergrenzen durch die Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Nach der vorhandenen Überbauung und den dazu notwendigen Freiflächen wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Gebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht sowohl der Eigenart des Baugebietes als auch dem Ursprungsbebauungsplans 008 „Fuchsberge II“. Aus diesem Grund wird auch die Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß dem vorhandenen Gebäude auf zwei Vollgeschoss (II) festgesetzt.

Das vorhandene Gebäude soll in seiner Eigenart erhalten bleiben. Ziel des Bebauungsplans ist lediglich die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zur Sicherung der stationären Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung richtet sich nach dem tatsächlichen Bestand und unterstützt die Absicht, die Eigenart des Baugebietes weiterhin zu erhalten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,5 und Terrassen bis 2 m vor die Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, die sich am Bestand orientiert. Dies könnte zukünftige Modernisierungsarbeiten behindern. Aus diesem Grund sollen untergeordnete Gebäudeteile über die Baugrenzen hinausragen können.

5.5 Verkehrsflächen

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Die Plangebietsgrenze fällt in den genannten Bereichen mit der Straßenbegrenzungslinie der Fuchsberge zusammen.

5.6 Versickerungspflicht

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

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

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

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

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

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

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

Im Sinne des Klimaschutzes und im Sinne des Landschaftsbildes ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.

6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist keine förmliche Umweltprüfung für den gegenständlichen Bebauungsplan erforderlich. Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt, die durch das Vorhaben verursacht werden können, werden in Kürze dargestellt:

6.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst ein bebautes Grundstück. Das Gebäude soll in seinem Bestand gesichert werden. Durch den gegenständlichen Bebauungsplan sollen lediglich die Nutzungsmöglichkeiten, die durch den Bebauungsplan 008 „Fuchsberge II“ eingeschränkt sind, erweitert werden.

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

6.1.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000 Gebiete

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gebäude in Nutzung steht und lediglich die Nutzungsmöglichkeiten des Bestandes erweitert werden sollen, ist davon auszugehen, dass lediglich mit Baumaßnahmen innerhalb des Gebäudes zu rechnen ist.

In Vorbereitung auf etwaige Baumaßnahmen an den Außenanlagen hat eine gutachterliche Begehung des Plangebietes zum Schutz von Lebensräumen (Nistplätze) zu erfolgen und sind ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

- PFLANZEN

Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Größe naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Der Schutz der bestehenden Bäume im Plangebiet ist Ziel des Bebauungsplanes.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet bekannt sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering. Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch das geplante Vorhaben nicht erkennbar.

- TIERE

Aufgrund der recht einfachen Strukturen ist ein Vorkommen seltener Arten im Plangebiet nicht bekannt. Die Gebäude sind in Nutzung, so dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BNatSchG im Vorhinein ausgeschlossen werden können.

Somit sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen der Fauna durch die geplante Nutzungsänderung im Gebäudebestand zu erwarten.

6.1.2 Geologie / Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute Fläche im Stadtgebiet. Eine zusätzliche Versiegelung von Boden soll durch Nachnutzung von Bestandsgebäuden vermieden werden. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens ist demnach gering. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es liegen keine besonderen Böden vor.

Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer bis minderer Funktionsausprägung einzuschätzen.

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

6.1.3 Fläche

Es erfolgt die Nutzungserweiterung eines Bestandsgebäudes. Zusätzliche Fläche wird nicht in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung der GRZ 0,4 wird ein weiterer Flächenverbrauch begrenzt.

6.1.4 Luft und Klima

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

6.1.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass durch die Bautätigkeit im Havariefall es zum Auslaufen von Kraftstoff oder Ölen kommen kann. Durch sorgsamem Umgang mit diesen Mitteln ist die Verunreinigung des Grundwassers nahezu auszuschließen.

6.1.6 Landschaft / Erholung

Aufgrund der Vorrägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen.

Mit der Nachnutzung von Bestandsgebäuden wird ein Konflikt ausgeschlossen. Die Begrenzung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen zum Ortsbilderhalt.

6.1.7 Mensch und Wohnen

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Die landschaftliche Erholungseignung des Plangebietes ist aufgrund der Kleinteiligkeit gering. Die Nutzungserweiterung der Bestandsbebauung verändert die bestehende landschaftliche Erholungseignung für benachbarte Bereiche nicht. Das Gebäude bleibt in Nutzung. Der Zustand bleibt damit unverändert.

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

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse. Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Baubedingt: Während der Baumaßnahmen kommt es zu Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und Baustellenverkehr. Allerdings ist die Zufahrten zum Plangebiet über eine leistungsfähige Straße möglich, sodass sich die Beeinträchtigungen kaum darstellen lassen.

Anlagenbedingt: Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohnbebauungen, von denen ebenfalls mit kaum Immissionen auf das Plangebiet auszugehen ist.

Verkehrslärm: Nordwestlich verläuft die Bahnlinie Jüterbog – Berlin in gut 100 m Entfernung. Die Bahnstrecke liegt hier gut 10 m unterhalb des Niveaus der Bestandsbebauung. Die vorhandene Bebauung ist daher teilweise durch vorhandene Verkehrsbelastungen von den Bahnanlagen geprägt. Aufgrund der tieferen Lage ist mit erheblichen Lärmbelastungen jedoch nicht zu rechnen.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist gemäß § 47e BImSchG dafür zuständig, nach Vorgaben der Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) Lärmkarten für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes auszuarbeiten. Gemäß dieser Lärmkarten ist davon auszugehen, dass die Richtwerte sowohl tags als auch nachts nur maximal um 5 dB (A) überschritten werden. Demnach sind für die aktuelle Bauleitplanung keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

6.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt.

6.1.9 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Das Gebäude ist an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

6.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

6.2 Wechselwirkungen

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei dem hier geprüften Vorhaben irrelevant.

6.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) würden die Umweltbelange kaum verändert.

6.5 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Nutzungserweiterung der Bestandsbebauung und damit der Sicherung der aktuellen Nutzung. Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind nicht zu erwarten, da es sich um die Nachnutzung von Bestandsgebäuden handelt und somit die Schutzgüter Boden und Fläche geschützt werden. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Baumbestand (Lebensraum für Arten) wird erhalten.

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

8. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

9. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Umsetzung der Planung ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

10. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss.....

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss

.....

.....

.....

.....

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

11. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

ANLAGEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

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

Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Geschossflächenzahl: 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet ist die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes ist ausnahmsweise ein Hervortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone bis 1,5 und Terrassen bis 2 m vor die Baugrenzen zulässig, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 60% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B und C zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

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

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

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

6.2 Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.