Text-Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplans SW1

„Wohnsiedlung Grüner Weg“

der Stadt Schönewalde

Stadt Schönewalde
Landkreis Elbe - Elster
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben zur Planung ... 4
1.1 Stadt Schönewalde ... 4
1.2 Lage des Plangebietes im Raum ... 4
1.3 Angaben zum Plangebiet ... 4
1.4 Anlass der Planung ... 5
1.5 Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung ... 5
1.5.1 Lage und Bedeutung ... 5
1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung ... 5
1.6 Verfahrensübersicht ... 6
2 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 6
2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan ... 6
2.2 Flächennutzungsplan ... 7
2.3 Bebauungsplan ... 7
3 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen ... 7
3.1 Schutzgebiete nach BNatSchG ... 7
3.2 Schutzgebiete nach WHG ... 7
3.3 Bergbau- und sonstige Abbaugebiete ... 7
3.4 Bodenschutz und Altlasten ... 7
4 Denkmalschutz ... 8
5 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung ... 8
6 Raum- und Nutzungskonzept ... 9
6.1 Städteplanerisches Konzept ... 9
6.2 Planerische Abwägung ... 10
7 Planungsinhalte und Festsetzungen ... 11
7.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) ... 11
7.1.1 Bauflächen im Geltungsbereich ... 11
7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 12
7.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 13
7.4 Aufhebung von Festsetzungen ... 13
7.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ... 13
7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ... 13
7.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ... 13
7.4.4 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) ... 13
7.4.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ... 13
7.4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 13
7.5 Hinweise ... 13
7.6 Hinweis zur Bauausführung ... 14
8 Maßnahmen zur Verwirklichung ... 14
8.1 Erschließung ... 14
8.1.1 Straßenverkehr ... 14
8.1.2 Energieversorgung ... 14
8.1.3 Erdgasversorgung ... 14
8.1.4 Trinkwasser/Abwasser ... 14
8.1.5 Telekommunikationsversorgung ... 15
8.1.6 Abfallbeseitigung ... 15
8.1.7 Niederschlagswasserentsorgung ... 15
8.1.8 Löschwasserversorgung ... 15
9 Hinweise der Behörden ... 15

9.1 Kampfmittelbelastung 15
10 Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen 16
10.1 Schutzgut Mensch 16
10.2 Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild 16
10.2.1 Schutzgebiete 16
10.2.2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere 16
10.2.3 Artenschutz 16
10.3 Boden 18
10.4 Wasser 18
10.5 Klima und Luft 18
10.6 Landschaft 18
10.7 Kultur- und Sachgüter 18
11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 19
12 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen 19
13 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze 20

Tabelle 1: Schutzgebiete
Tabelle 2: Biotope des Plangebietes

Abbildung 1: Liegenschaftskarte vom Juni 2025 (Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde) mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)
Abbildung 2: Plangebiet des Bebauungsplans SW1 vom 27.10.1992 mit dem Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 (2. schwarz gestrichelt, 3. Änderung rot gestrichelt; ohne Maßstab)

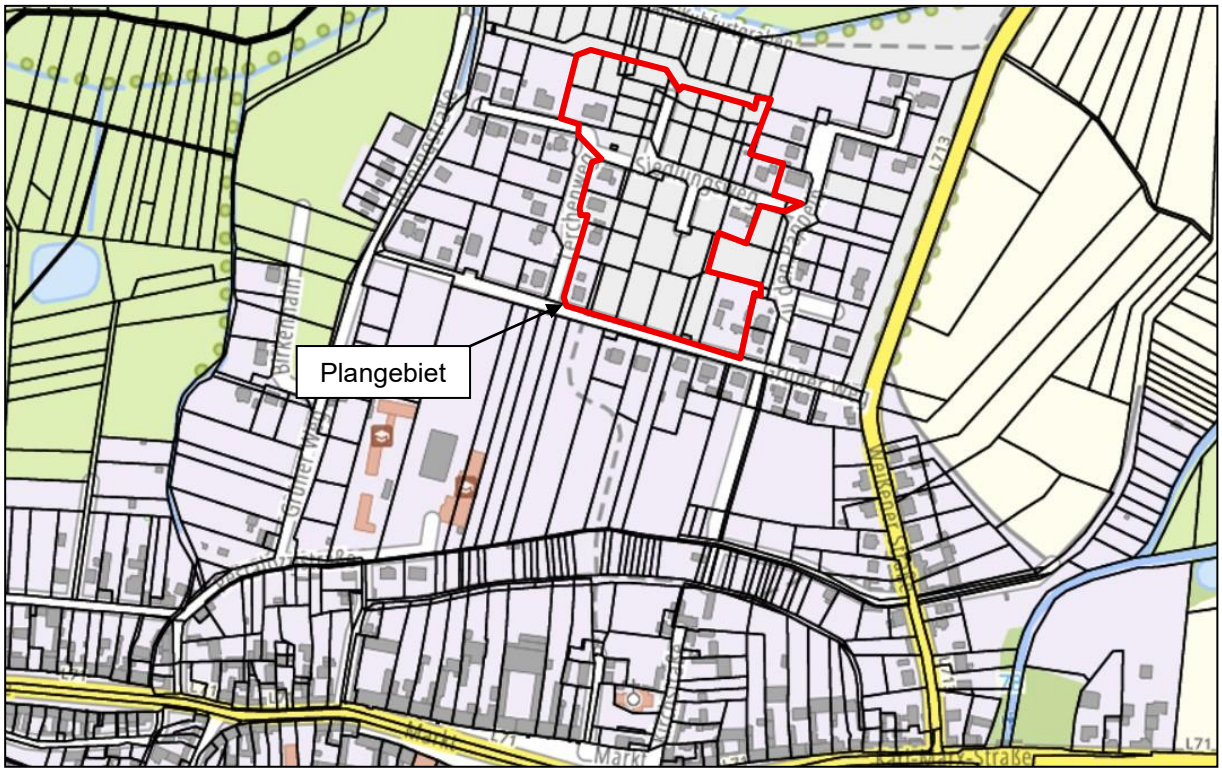
Anlage 1: Artenschutzfachliche Potentialanalyse (Dr. Zuppke 05/2025)

1 Allgemeine Angaben zur Planung

1.1 *Stadt Schönewalde*

Die Stadt Schönewalde liegt im Land Brandenburg, im Landkreis Elbe-Elster, in der Region Lausitz-Spreewald. Die Stadt Schönewalde liegt am Schweinitzer Fließ und grenzt an das Land Sachsen-Anhalt. Zum Stadtgebiet gehören die Stadtteile Ahlsdorf, Bernsdorf, Brandis, Dubro, Grassau, Jeßnigk, Knippelsdorf, Stolzenhain, Wiepersdorf und Wildenau.
Straßenverkehrlich erschlossen ist die Stadt Schönewalde über die Landesstraßen L71, L72 und die L713.

1.2 *Lage des Plangebietes im Raum*



Quelle: http://www.geobasis-bb.de (ohne Maßstab)

1.3 *Angaben zum Plangebiet*

Gemarkung:	Schönewalde
Flur/Flurstück:	Flur 3, Flurstücke 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 673, 674, 675, 676, 677, 686, 1253, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 706, 707, 912, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 759, 755, 745, 741, 740, 742, 1041, 1027, 1028, 1029, 760, 910, 720, 719, 763, 764, 765, 766, 1036, 769, 770, 1032, 1046, 1210, 911 (teilweise)
Größe:	ca. 2,85 ha
gegenwärtige Nutzung:	Kleinsiedlungsgebiet (WS) § 2 BauNVO
geplante Nutzung:	allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

1.4 *Anlass der Planung*

Die Stadt Schönewalde verfügt seit dem 27.10.1992 über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ sowie seit dem 21.11.1997 über eine 1. Änderung des Bebauungsplanes SW1 und seit dem 23.07.2021 über eine 2. Änderung.
Diese verbindlichen Bebauungspläne weisen ein Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO mit einer zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von GRZ 0,2 aus. Das Baugebiet wurde öffentlich erschlossen und in relativ kleine Baugrundstücke geteilt. Die zulässige Bebaubarkeit der kleineren Grundstücke entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der zukünftigen Bauherren. Des Weiteren bestehen für die in den gültigen Bebauungsplänen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen keine Vorgaben nach der geltenden BbgBO vom 15.11.2018 und auch keine gemeindlichen Erfordernisse.
Wird der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB geändert, bleibt der Gebietscharakter (bisher Wohnen) gewahrt, da bei der Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung keine Störfallbetriebe im Plangebiet errichtet werden dürfen.
Das Verfahren nach § 13a BauGB kann nur angewendet werden, wenn im Plangebiet eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000m² festgesetzt wird.
Für die noch unbebauten Baugrundstücksflächen nördlich des Grünen Weges und westlich der Straße Zu den Pappeln besteht ein angemeldeter Bedarf zur Wohnbebauung. Der gewählte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 hat eine Gesamtfläche von ca. 30.000 m², die auf 40% – max. 60% bebaubar wird, sodass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt.
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Anmerkung: Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 sind Natura 2000 – Gebiete)
Die Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten kann auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schönewalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 25.06.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ beschlossen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 erfolgt als Text-Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wird auf Grundlage des § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

1.5 *Lage, Bedeutung, Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung*

1.5.1 Lage und Bedeutung

Das Plangebiet liegt ca. 400m nördlich vom Ortskern Schönewalde entfernt. Das Plangebiet ist eine Teilfläche der ca. 9,1 ha großen Wohnsiedlung „Grüner Weg“. Die Flächen der Wohnsiedlung „Grüner Weg“ wurden bzw. werden von der Stadt Schönewalde auf eigene Kosten erschlossen und dann als erschlossene Baugrundstücke veräußert. Die gegenständliche Änderungsplanung betrifft vorgenannte Flurstücke nördlich der öffentlichen Straße „Grüner Weg“. Davon sind 8 Baugrundstücke mit Wohnhäusern bebaut. Die einzelnen Baugrundstücke im Plangebiet sind unterschiedlich groß und bewegen sich zwischen 400 m² - 1.200 m². Die umliegenden Nutzungen sind größtenteils Wohnnutzungen.

1.5.2 Geltungsbereich, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet betrifft Flächen der Gemarkung Schönewalde, Flur 3, Flurstücke 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 673, 674, 675, 676, 677, 686, 1253, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 706, 707, 912, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 759, 755, 745, 741, 740, 742, 1041, 1027, 1028, 1029, 760, 910, 720, 719, 763, 764, 765, 766, 1036, 769, 770, 1032, 1046, 1210, 911 (teilweise). Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,85 ha.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden von der Straße Am Kuhfort
- im Osten von der Geltungsbereichsabgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1
- im Süden vom Grünen Weg
- im Westen von Kleinsiedlungsbebauung

1.6 *Verfahrensübersicht*

Planart:	Text-Bebauungsplan
Vorhabenbezeichnung:	3. Änderung Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“
Stadt:	Schönewalde
Ortsteil:	Schönewalde
Landkreis:	Elbe-Elster
Region	Lausitz-Spreewald
Land:	Brandenburg
Planungsträger:	Stadt Schönewalde Markt 48 04916 Schönewalde
Planungsbüro:	ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke Am Schwarzgraben 13 04924 Bad Liebenwerda

Verfahrensstand

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur 3. Änderung des Bebauungsplans vom 26.06.2025
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am 18.07.2025
- Beschluss der SVV zum Entwurf und zur öffentlichen Auslegung vom 29.04.2026
- Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses und der Offenlage im Amtsblatt der Stadt Schönewalde entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB am 22.05.2026
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden entsprechend §§ 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2026
- Öffentliche Auslegung im Zeitraum 26.05.2026 – 29.06.2026
- Beschluss der SVV zur Abwägung und Satzung vom ……..
- Mitteilung der Abwägungsergebnisse mit Schreiben vom ……..
- Bekanntmachung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am ……..

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 *Landesentwicklungsplan / Regionalplan*

Rechtliche Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI, I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBI. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (RPI-GSP) vom 17.06.2021 (ABI. Nr. 50, S. 1086)

Für die Planungsabsicht relevante Grundsätze der Raumordnung sind beispielsweise § 5 Abs. 2 und 3 Satz 1 LEPro (Siedlungsentwicklung), G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung) und G 6.1 LEP HR (Freiraumentwicklung).
Die Stadt Schönewalde ist nach Abschnitt des Zentrale-Orte-Systems nicht als Zentraler Ort festgelegt. Dem Ziel Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an das Siedlungsgebiet) und dem Ziel Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) wird Rechnung getragen. Im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist bereits Bebauung entstanden. Die

beabsichtigte Umwandlung von Kleinsiedlungsgebiet in allgemeines Wohngebiet ist nicht auf die Entwicklungsoption anzurechnen.
Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

2.2 *Flächennutzungsplan*
Die Stadt Schönewalde verfügt für den Stadtteil Schönewalde über keinen Flächennutzungsplan.

2.3 *Bebauungsplan*
Die Stadt Schönewalde verfügt über einen Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ (rechtskräftig 27.10.1992), eine 1. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ (rechtskräftig 21.11.1997) und über eine 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 (rechtskräftig 23.07.2021).

3 Schutzgebiete/ Bergbau- und sonstige Abbaugebiete/ Restriktionen

3.1 *Schutzgebiete nach BNatSchG*
Quelle: untere Naturschutzbehörde des LK EE

Schutzgebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) befinden sich nicht im Plangebiet.

3.2 *Schutzgebiete nach WHG*
Quelle: untere Wasserbehörde des LK EE

Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzen Elster noch im Hochwasserrisikogebiet und nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

3.3 *Bergbau- und sonstige Abbaugebiete*
Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) Brandenburg

Im Bereich des Plangebietes sind keine Belange des LBGR berührt. Eventuelle Bohrungen und Aufschlüsse sind gemäß Lagerstättengesetz vom 04.12.1934, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I.S 2992) anzeige- und dokumentationspflichtig.

3.4 *Bodenschutz und Altlasten*
Quelle: untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde des LK EE

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich nach gegenwärtigem Erkenntnisstand des Landkreises Elbe-Elster, untere Bodenschutzbehörde, keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 2 Abs. 3-6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).
Bei Erdarbeiten in Folge von Baumaßnahmen findet das Bundes-Bodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zum Schutz des Bodens Anwendung.

4 Denkmalschutz

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Denkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zum Schutz von Bodendenkmalen sind einzuhalten und die Bauausführungen über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

5 Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Die Stadt Schönewalde verfügt über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ vom 27.10.1992, über eine 1. Änderung des B-Plans vom 21.11.1997 und über eine 2. Änderung des Bebauungsplans vom 23.07.2021. Allgemeines Ziel der 3. Änderung des B-Plans SW1 ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, sowie die Aufhebung von Festsetzungen, welche in der heutigen Zeit weder für die Gemeinde noch nach der geltenden BbgBO erforderlich sind.
Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist gegeben.
Die Stadt beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 im Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor:

- Die 3. Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche wird geringer als 20.000 m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d.h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 liegt in innerstädtischer Lage. Vorgesehen ist die Nutzungsart „allgemeines Wohngebiet“. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 18.000 m².
Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen sind. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem BNatSchG.
Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse zur 3. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Habitate (Freiflächen im vorhandenen Wohngebiet) sowie der regelmäßigen Mahd, stehen keine artenschutzrechtlichen Gründe der Änderung des Bebauungsplanes entgegen.
Für die Berücksichtigung der Vorgaben zum Immissionsschutz werden in der 3. Änderung des Bebauungsplans Störfallbetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

6 Raum- und Nutzungskonzept

6.1 *Städteplanerisches Konzept*

Als Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 werden die Flurstücke 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 673, 674, 675, 676, 677, 686, 1253, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 706, 707, 912, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 759, 755, 745, 741, 740, 742, 1041, 1027, 1028, 1029, 760, 910, 911 (teilweise), 720, 719, 763, 764, 765, 766, 1036, 769, 770, 1032, 1046, 1210 der Flur 3 in der Gemarkung Schönewalde mit einer Größe von ca. 28.550 m² festgesetzt.
Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird für die Baugrundstücke die Nutzungsart von Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den dort allgemein zugelassenen Nutzungen ausgewiesen. Nicht zugelassen werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzungsart gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse mit II entsprechend der ursprünglichen Planung i.V.m. der geltenden BbgBO festgelegt.
Die Bauweise wird als offene Bauweise entsprechend rechtsverbindlicher Planung und davon abweichend werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen zugelassen.
Aufhebung von Festsetzungen der ursprünglichen Planung: Für die vorgenannten Baugrundstücke der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 werden folgende Festsetzungen aufgehoben:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Pkt. 1.1.1
- Kleinsiedlungsgebiet einschließlich der zugelassenen Nutzungen gemäß § 2 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4

Pkt. 1.1.1.2 Lage der Garagen und Stellplätze
Pkt. 1.1.1.3 Lage der Nebenanlagen
Pkt. 1.1.1.8 Flächen für besondere Vorkehrungen (Geländeerhöhung, Druckwasser, Baugrundverbesserung)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Pkt. 1.1.2.1 Überschreiten, Unterschreiten der Baulinie
Pkt. 1.1.2.2 Bebauungstiefe 30m
Pkt. 1.1.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke und Stellung der baulichen Anlagen

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Pkt. 1.1.9 Sammelgruben zulässig

Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Pkt. 1.1.5 unzulässige Brennstoffe

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pkt. 1.1.3.5 Vorgaben zur Bodenmodellierung und unzulässigen Stützmauern

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Pkt. 1.2 Gestaltungsvorschriften
Pkt. 1.2.1.1 Sockel- und Wandhöhe
Pkt. 1.2.1.2 Dachaufbau, Dacheinschnitte der Hauptgebäude
Pkt. 1.2.1.3 Dacheindeckung
Pkt. 1.2.1.4 Dachvorsprung
Pkt. 1.2.1.5 Dachneigung
Pkt. 1.2.1.6 Garagen- und Stellplatzgestaltung
Pkt. 1.2.1.7 Gestaltung Sammelgruben

Pkt. 1.2.2 nicht überbaubare Flächen
Pkt. 1.2.2.1 Vorgartengestaltung
Pkt. 1.2.2.2 Einfriedungen
Pkt. 1.2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
Pkt. 1.2.2.4 Platzgestaltung für Mülltonnen
Pkt. 1.2.3 Werbeanlagen
Pkt. 1.2.4 Antennenanlagen

Alle nicht geänderten Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne aus den Jahren 1992 und 1997 sowie die Planzeichnung behalten weiterhin Gültigkeit.

6.2 *Planerische Abwägung*

Art und Maß der baulichen Nutzung
Das rechtsverbindlich festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet mit der zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche i.V.m. den Baugrundstücksgrößen erschwert die von den Bauherren gewünschte Bebauung in der bestehenden Wohnsiedlung. In den bereits bebauten Grundstücken konnten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Plans nicht immer eingehalten werden.

Ausschluss von Nutzungen (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 9 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Aus Rücksichtnahme auf die vorhandene Wohnnutzung und der Nutzungen in der Nachbarschaft werden die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die nicht zugelassenen Anlagen und Nutzungen werden aus Gründen der damit verbundenen Immissionswirkungen für den Gebietserhaltungsanspruch vorgenommen.
Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird mit dem vorgenommenen Nutzungsausschluss nicht beeinträchtigt.

Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Bebauung für die neu zu errichtenden Gebäude ermöglicht am Standort unterschiedliche Ausnutzungen. Es können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen mit I-II Vollgeschossen entstehen. Darüber hinaus sind alle Dachformen möglich. In der Umgebung sind ähnliche ein- und mehrgeschossige Bauten vorzufinden. Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung von zulässigen Dachformen besteht nicht, da auch die Umgebung von unterschiedlichen Dachformen geprägt ist. Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB kann die zulässige Grundfläche (GRZ) 0,4 betragen. Davon wird Gebrauch gemacht.

Aufhebung von Festsetzungen
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 wird ein allgemeines Wohngebiet anstatt Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Damit ist die Aufhebung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung verbunden. Für die teilweise festgesetzte Baulinie und für die Festsetzung zur Bebauungstiefe von 30m, der Mindestgröße der Baugrundstücke, der Zulässigkeit von Sammelgruben besteht heute kein Erfordernis mehr. Die Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB entspricht nicht der Rechtsgrundlage und wird deshalb aufgehoben.
Die Festsetzung zur Bodenmodellierung und unzulässigen Stützmauern i.V.m. dem Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist nicht mehr erforderlich und wird deshalb aufgehoben.
Die Festsetzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zur Geländeerhöhung, gegen Druckwasser und zur Baugrundverbesserung ist im Plangebiet der 3. Änderungsplanung nicht erforderlich und wird deshalb aufgehoben.
Für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Sockel- und Wandhöhe, Dächer, Garagen und Stellplätze, Vorgärten, Einfriedungen, Mülltonnenplätze sowie die Vorgaben zu Abgrabungen und Aufschüttungen, zur Anlage von Werbe- und Antennenanlagen, besteht heute kein gemeindliches Erfordernis mehr.

7 Planungsinhalte und Festsetzungen

7.1 *Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)*

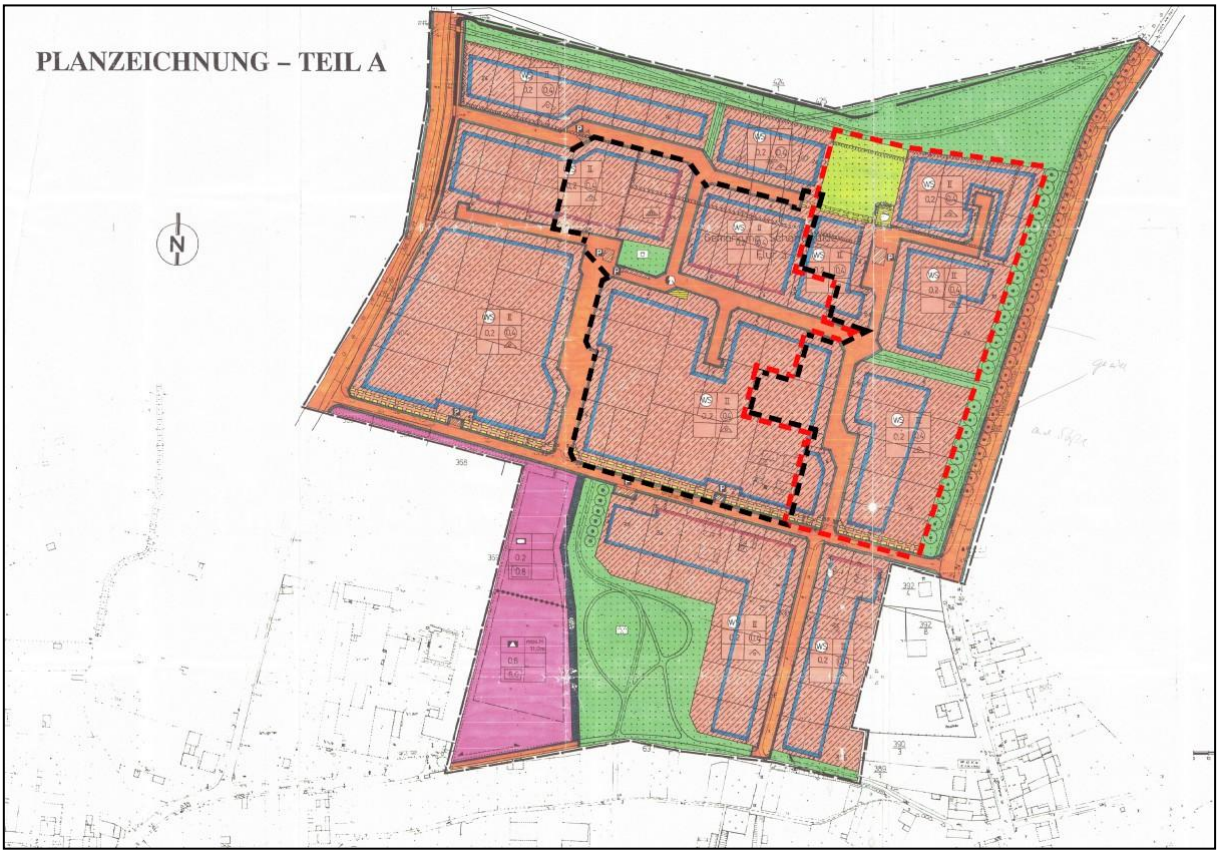
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ der Stadt Schönewalde betrifft die Gemarkung Schönewalde, Flur 3, Flurstücke 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 673, 674, 675, 676, 677, 686, 1253, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 706, 707, 912, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 759, 755, 745, 741, 740, 742, 1041, 1027, 1028, 1029, 760, 910, 720, 719, 763, 764, 765, 766, 1036, 769, 770, 1032, 1046, 1210, 911 (teilweise) mit einer Größe von ca. 2,85 ha.

7.1.1 Bauflächen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 befinden sich die in der Abbildung 1 bebauten Flurstücke.

Abbildung 1: Liegenschaftskarte vom Juni 2025 (Landkreis Elbe-Elster, Katasterbehörde) mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 (schwarz gestrichelt, ohne Maßstab)

Abbildung 2: Plangebiet des Bebauungsplans SW1 vom 27.10.1992 mit dem Geltungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 (2. Änderung rot gestrichelt, 3. Änderung schwarz gestrichelt; ohne Maßstab)



7.2 *Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 ist das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 16 BauNVO und der Zahl der Vollgeschosse II gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

7.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 Abb. 1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
Für die Bauflächen 1210, 719, 764, 766, 1036 nach Pkt. 1.1 Abb. 1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1, ist die überbaubare Fläche mit einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

7.4 *Aufhebung von Festsetzungen*

Für die Bauflächen nach Pkt. 1.1 im Geltungsbereich nach Pkt. 1 werden folgende Festsetzungen aufgehoben:

7.4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Pkt. 1.1.1
- Kleinsiedlungsgebiet einschließlich der zugelassenen Nutzungen gemäß § 2 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 und Baumassezahl (BMZ) 3,0

Pkt. 1.1.1.2 Lage der Garagen und Stellplätze
Pkt. 1.1.1.3 Lage der Nebenanlagen
Pkt. 1.1.1.8 Flächen für besondere Vorkehrungen

7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Pkt. 1.1.2.1 Baulinie Flst. 1210, 719, 764, 766, 1036
Pkt. 1.1.2.2 Bebauungstiefe 30m
Pkt. 1.1.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke und Stellung der baulichen Anlagen

7.4.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Pkt. 1.1.9 Sammelgruben zulässig

7.4.4 Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Pkt. 1.1.5 unzulässige Brennstoffe

7.4.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pkt. 1.1.3.5 Vorgaben zur Bodenmodellierung und unzulässigen Stützmauern

7.4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Pkt. 1.2 Gestaltungsvorschriften
Pkt. 1.2.1.1 Sockel- und Wandhöhe
Pkt. 1.2.1.2 Dachaufbau, Dacheinschnitte der Hauptgebäude
Pkt. 1.2.1.3 Dacheindeckung
Pkt. 1.2.1.4 Dachvorsprung
Pkt. 1.2.1.5 Dachneigung
Pkt. 1.2.1.6 Garagen- und Stellplatzgestaltung
Pkt. 1.2.1.7 Gestaltung Sammelgruben

Pkt. 1.2.2 nicht überbaubare Flächen
Pkt. 1.2.2.1 Vorgartengestaltung
Pkt. 1.2.2.2 Einfriedungen
Pkt. 1.2.2.3 Abgrabungen und Aufschüttungen
Pkt. 1.2.2.4 Platzgestaltung für Mülltonnen
Pkt. 1.2.3 Werbeanlagen
Pkt. 1.2.4 Antennenanlagen

7.5 *Hinweise*

Die Planzeichnung und die nachfolgend genannten nicht geänderten Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (27.10.1992) inkl. 1. Änderung (21.11.1997), behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)
Die Baugrenze und die nicht geänderte Baulinie der 1. Änderungsplanung.

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Straßeneinmündungsbereich Lerchenweg – Grüner Weg)

Versorgungsfläche Elektrizität Flurstück 694

Grünflächen
Öffentliche Grünflächen – für das Flurstück 706 gilt die Festsetzung der 1. Änderung des B-Plans

Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsfläche – für die Flurstücke 910, 706, 707, 911 (teilweise), 912 (Siedlungsweg) und 672 (Lerchenweg) gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans

Öffentliche Parkflächen –Flurstück 651

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
Bereich der Flurstücke 651, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Auf den Wohnbaugrundstücken ist mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum je 500m² angefangene Grundstücksfläche zu pflanzen.
Zu verwenden sind einheimische Baumarten wie z.B. Ahorn, Linde, Platane, Eberesche usw.

7.6 *Hinweis zur Bauausführung*

Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz

V – Errichtung temporärer Reptilienschutzzaun

Während der Bauzeit in den Flurstücken 1028, 1027, 1041 und 742 ist das Baufeld entlang der Vegetationsfläche Kuhfort mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun ist nach Bauende zurückzubauen.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 *Erschließung*

8.1.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt an den öffentlichen Straßen „Grüner Weg“, „Lerchenweg“, „Siedlungsweg“ und „Mittelweg“.

Baulastträger ist Stadt Schönewalde
Markt 48
04916 Schönewalde

8.1.2 Energieversorgung

Zuständig ist MITNETZ Strom mbH
Servicecenter Kolkwitz

Das Plangebiet ist erschlossen.

8.1.3 Erdgasversorgung

Zuständig ist: MITNETZ Gas mbH
Standort Markleeberg
06006 Halle (Saale)

Das Plangebiet ist erschlossen.

8.1.4 Trinkwasser/Abwasser

Zuständig ist: Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband
Osterodaer Straße 4
04916 Herzberg

Das Plangebiet ist erschlossen (nicht alle Grundstücke). Die Stadt Schönewalde erschließt auf eigene Kosten, sodass die Baugrundstücke für die zukünftigen Grundstückseigentümer erschlossen zur Verfügung gestellt werden.

8.1.5 Telekommunikationsversorgung

Zuständig ist Deutsche Telekom
Technik GmbH
PF 10 04 33
03004 Cottbus

Das Plangebiet ist erschlossen (nicht alle Grundstücke). Die noch nicht überbauten Grundstücke sind nicht erschlossen. Die Stadt ist Erschließungsträger.

8.1.6 Abfallbeseitigung

Zuständig ist Abfallverband „Schwarze Elster“
Hüttenstraße 1c
01979 Lauchhammer

Es gilt die gültige Abfallentsorgungssatzung.

8.1.7 Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet ist öffentlich-rechtlich nicht erschlossen. Die Versickerung des Niederschlagswassers regelt sich nach § 54 Abs. 4 BbgWG. Es ist möglich, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

8.1.8 Löschwasserversorgung

Zuständig ist Stadt Schönewalde
Markt 48
04916 Schönewalde

Für das Plangebiet ist flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Für das jeweilige Bauvorhaben bedarf es zur gesicherten Löschwasserversorgung einen Nachweis im Bauantragsverfahren.
Laut Aussage der Stadt Schönewalde ist die Löschwasserversorgung gesichert.

9 Hinweise der Behörden

9.1 *Kampfmittelbelastung*

Eine Aussage wird erwartet.

10 Beschreibung und Bewertung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Zu den wichtigsten Belangen zählen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Emissionsschutzes, des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB).

10.1 *Schutzgut Mensch*

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden für einen ca. 3,0 ha großen Teilbereich die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“ bestehenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgehoben und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Auswirkprognose
Ausgehend von den zulässigen Nutzungen und dem vorhandenen Nutzungsbestand im näheren Umfeld des Änderungsbereiches, entstehen durch die Änderung der Baugebietsart Kleinsiedlungsgebiet in allgemeines Wohngebiet keine negativen immissionsschutzrechtlichen Wirkungen.

10.2 *Schutzgebiete, Naturhaushalt und Landschaftsbild*

10.2.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 liegt in keinem Schutzgebiet nach BNatSchG. Die in Tabelle 1 aufgeführten Schutzgebiete grenzen an das Plangebiet.

Tabelle 1: Schutzgebiete

Schutzgebietsstatus	Name	Entfernung von Vorhabengebiet
FFH-Gebiet	„Schweinitzer Fließ“	ca. 280m
LSG	„Bärwalder Ländchen“	ca. 1.170m
NSG	„Körbaer Teich und Niederungslandschaft am Schweinitzer Fließ“	ca. 1.170m

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete sind aufgrund der Art der Nutzung und der Entfernung zum Plangebiet nicht anzunehmen.

10.2.2 Biotoptypen, Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt sich als verbindlicher Bebauungsplan dar, dessen Festsetzungen als vorhanden eingestuft werden. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans betrachtet ausschließlich die Änderungen, die im Zuge der Neuordnung entstehen.

Tabelle 2: Biotope des Plangebietes

Code-Nummer	Biotoptyp	Bewertung
12280	Kleinsiedlung	gering
101011	Grünanlage unter 2 ha	mittel

Aussagen zur Bestandssituation werden in der artenschutzfachlichen Potentialanalyse (geocard Dr. Uwe Zuppke) zur vorliegenden 3. Änderungsplanung vorgenommen. Die gutachterliche Bewertung ist Bestandteil der Begründung (Anlage 1).

10.2.3 Artenschutz

Der Planungsraum der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch das Gutachterbüro am 08.05.2025 bei klarem, sonnigem Wetter hinsichtlich Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten untersucht.

Folgendes wurde festgestellt:
Die noch nicht bebauten Bauflächen des Plangebietes sind Magerrasenflächen, die regelmäßig gemäht werden.
Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Röhricht (Phragmites australis) ist wohl infolge der seit 2018 anhaltenden Niederschlagsarmut trocken gefallen und besteht nur noch aus einem dichten Bestand abgestorbener Schilfrohr-Halme. Im Bestand stocken einzelne Silber-Weiden (Salix alba), Sal-Weiden (Salix caprea) und Bruch-Weiden (Salix fragilis). Auch Büsche des Eschenblättrigen Ahorns (Acer negundo) und kleine Walnuss-Bäume (Juglans regia) sind aufgelaufen.

Artenschutzfachliche Einschätzung
Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Wasserhaushaltgesetz (WHG) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Entsprechend der bisherigen Nutzung als für die Bevölkerung betret- und nutzbare Freifläche im Wohngebiet ist es kein besonders zu schützendes Habitat. Der gegenwärtige Zustand mit der entsprechenden Flächengröße und Lage zwischen Wohngrundstücken sowie der regelmäßigen Mahd und den damit einhergehenden Störungen (z.B. durch spielende Kinder sowie freilaufende Hauskatzen und Hundeauslauf) bietet keine Habitatfunktion für besonders oder streng geschützte Tierarten.

<u>Brutvögel</u>
Bei der Begehung konnten auf der geplanten Baufläche keine Brutrevier anzeigenden Vögel angetroffen werden. Sicherlich sind die geringe Größe und die Lage zwischen den Wohngrundstücken dafür die verantwortlichen Gründe, dass keine bodenbrütenden Vogelarten hier ein Brutrevier gründen. Gehölzbrütende Arten können auf der Fläche nicht brüten, da keine Gehölze vorhanden sind.
An und in den angrenzenden Gebäuden und Gärten kommen mit Ringeltaube (Columba palumbus), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), Star (Sturnus vulgaris), Haussperling (Passer domesticus), Elster (Pica pica), Kohl- und Blaumeise (Parus major, Cyanistes caeruleus) Vogelarten vor, deren Nistplätze an Gebäuden oder Gehölzen gebunden sind. Sie nutzen die Rasenfläche zur Nahrungssuche.
Außerdem wurden Rot- und Schwarzmilane (Milvus milvus, M. migrans), Mäusebussard (Buteo buteo), Kolkrabe (Corvus corax) sowie Rauchschwalben (Hirundo rustica) als Nahrungsgäste auf und über dieser Fläche festgestellt, die wohl in den weiter nördlich gelegenen Waldgebieten (Greifvögel, Raben) bzw. in den angrenzenden Siedlungsbereichen (Schwalben) nisten.
Für diese Arten erfolgt durch die geplante Bebauung zwar eine Einschränkung der Nahrungsfläche, die östlich und nördlich angrenzenden Bereiche bieten jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten.
Das nördlich angrenzende trocken gefallene Feuchtgebiet bietet aber mit seinen Gebüsch-, Gehölz- und Krautstrukturen zahlreichen Vogelarten Brutmöglichkeiten. So konnten am Begehungstag 2-3 singende Nachtigallen (Luscinia megarhynchos), Mönchs- und Gartengrasmücken (Sylvia atricapilla, S. borin), Zilpzalps (Phylloscopus collybita) sowie ein Kuckuck (Cuculus canorus) festgestellt werden, als ein Ausschnitt des dort vorkommenden reichen Artenspektrums.

<u>Reptilien</u>
Die Absuche der Fläche bei den am Begehungstag herrschenden günstigen Witterungsbedingungen (bis 20°C, windarm) erbrachte den aktuellen Sichtnachweis einer Zauneidechse (Lacerta agilis) im Übergangsbereich von der Magerrasenfläche zum strukturreichen Feuchtgebiet im Norden (Flurstücke 1046, 1032, 770, 769, 1036, 1029, 1028, 1027 und 1041, 742), wo bereits im Jahr 2020 diese Kriechtierart nachgewiesen wurde. In diesem Bereich findet diese nach BNatSchG streng geschützte und in der FFH-Richtlinie der EU im Anhang IV gelistete Tierart sowohl die benötigten Sonnenplätze zum Regulieren der Körpertemperatur als auch die erforderlichen Versteckmöglichkeiten vor Prädatoren, während die strukturarme und regelmäßig gemähte direkte Rasenfläche keine idealen Habitatbedingungen bietet.

<u>Wirbellose</u>
Am Begehungstag Anfang Mai konnte nur ein blütenarmer Frühjahrsaspekt erfasst werden, so dass nur sehr vereinzelt ubiquitäre Schmetterlingsarten wie Kleiner Kohlweißling (Pieris rapae), Grünader-Weißling (Pieris rapi), Tagpfauenauge (Aglais io) und Kleiner Feuerfalter (Lycaena phleas) gesichtet wurden, die zeigen, dass die blütenarme Fläche Schmetterlingen nur sehr geringe Möglichkeiten zur Nektarsuche bietet. Die gleiche Situation trifft auch für Käfer und Hautflügler zu. Allerdings wurden mehrere (3 bis 5) Feldgrillen (Gryllus campestris) festgestellt. Im nördlich angrenzenden Gebietsteil wurden Gehäuse der Molluskenart Weinbergschnecke (Helix pomatia) gefunden.

Fazit:
Somit stehen aus der vorgefundenen aktuellen Situation keine artenschutzrelevanten Gründe dem Aufstellen eines Bebauungsplanes für die Errichtung von Wohngebäuden auf dem ausgewiesenen Plangebiet am Grünen Weg in Schönewalde entgegen.
Allerdings sollte das nördlich angrenzende ehemalige Feuchtgebiet (vom Flurstück 834 westwärts bis zum Flurstück 1034 an der Horningstraße, sowie die Flurstücke 1039, 802 und 1048) als aktueller und potentieller Lebensraum zahlreicher Vogel-, Reptilien- und Wirbellosenarten unbedingt erhalten bleiben und vor negativen Beeinträchtigungen vom zu errichtenden Wohngebiet (z.B. illegale Gartenabfall- und Müllablagerung) geschützt werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechsen wird während der Bauphase innerhalb der Bauflächen 742, 1041, 1027 und 1028 ein temporärer Reptilienschutzzaun zur Abgrenzung der Biotopflächen vorgesehen.
Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V – Errichtung temporärer Reptilienschutzzaun entstehen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.

10.3 *Boden*

Altlasten
Altlasten und Bodenverunreinigungen im Planbereich sind derzeit nicht bekannt.

Boden
Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Für die Bauflächen werden unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es deshalb zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen.
Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. In diesem Aufstellungsverfahren ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich des Bodens nicht erforderlich.

10.4 *Wasser*

Schutzgebiete nach WHG und Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet.

Grundwasser
Schadstoffeinträge in das Grundwasser können durch sachgemäßen Umgang mit Schadstoffen und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden.
Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bebauung können durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entgegnet werden. Im vorliegenden Fall wird das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht.

10.5 *Klima und Luft*

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden Freiflächen durch Überbauung beansprucht. Damit verbunden sind bei Sonneneinstrahlung eine erhöhte Speicherung und eine Reflexion von Wärme. Mit dem Anlegen von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird diese Beeinträchtigung gemindert.
Mit der Bebauung der Plangebietsfläche verschlechtern sich die lokalklimatischen Verhältnisse gegenüber den vorhandenen Verhältnissen nicht.

10.6 *Landschaft*

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung von baulichen Anlagen visuell verändert. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. **Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu unterstellen.**

10.7 *Kultur- und Sachgüter*

Unter Kultur und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.
Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

11 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Diese Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Aus der Beschreibung der Umwelt mit den vorhabenbezogenen Auswirkungen ergeben sich Anforderungen aufgrund nachteiliger Auswirkungen bei dem Schutzgut Artenschutz.

V – Errichtung temporärer Reptilienschutzzaun

Während der Bauzeit innerhalb der Bauflächen 742, 1041, 1027 und 1028, ist das nördliche Baufeld entlang der Vegetationsfläche mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun ist nach Bauende zurückzubauen.

12 Zusammenfassung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Änderungsfläche der 3. Änderung des Bebauungsplans SW1 befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes SW1 „Wohnsiedlung Grüner Weg“. Mit der 3. Änderungsplanung werden für einen ca. 3,0 ha großen Teilbereich die Art und das Maß der baulichen Nutzung für ein reines Wohngebiet aufgehoben und stattdessen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO mit den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Nicht zugelassen werden Schank- und Speisewirtschaften und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.
Das Maß der baulichen Nutzung wird dementsprechend mit der GRZ 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse II festgesetzt. Geändert werden Baulinien in Baugrenzen. Des Weiteren werden bestehende bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgehoben. Das Planungsziel des verbindlichen Bebauungsplans bleibt erhalten.
Die vorhabenbezogene Auswirkprognose beurteilt auf Grundlage des Planentwurfes der 3. Änderungsplanung im Hinblick auf die bekannten Projektwirkungen, die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut Mensch
Durch die Änderung der Baugebietsart verändern sich die immissionsschutzrechtlichen Wirkungen gegenüber den heutigen Wirkungen auf den Menschen nicht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse (Dr. Zuppke 05/2025). Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht festgestellt.

Schutzgut Boden
Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a BauGB ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der Planaufstellung zulässig war.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter erfolgt durch die Änderungsplanung nicht.

13 Literatur / Planungsgrundlagen / Gesetze

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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
- 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])
- 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
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 (GVBl I/04, Nr. 9)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) 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])
- Rechtsverbindliche Bebauungspläne vom 27.10.1992, 21.11.1997 und 23.07.2021

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, März 2026