

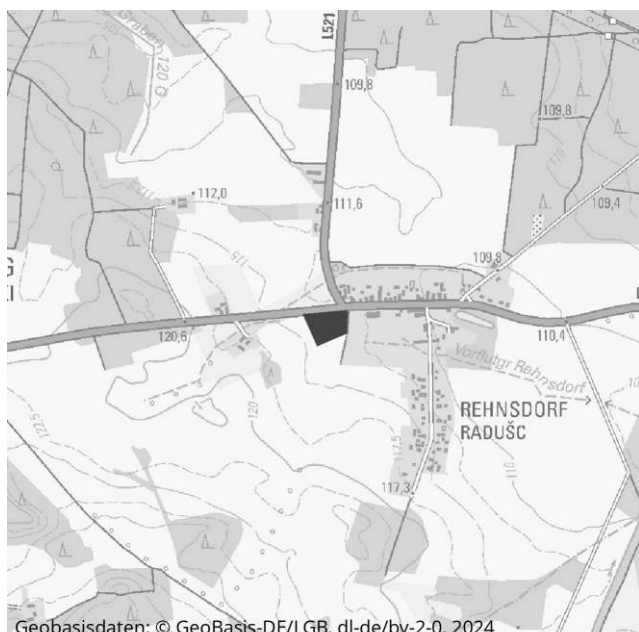
Stadt Drebkau / Drjowk

OT Jehserig / Jazorki

Begründung

zum Bebauungsplan

„Schulkoppel Rehnsdorf“



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2024

Vorentwurf Juli 2025

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Drebkau / Drjowk Schloßstraße 9 03116 Drebkau / Drjowk
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan „Schulkoppel Rehnsdorf“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf Juli 2025
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Cottbus Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Rosnau August-Bebel-Straße 16 03130 Spremberg
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Spree-Neiße
<i>Gemeinde</i>	Drebkau
<i>Gemarkung</i>	Jehserig
<i>Flur</i>	9
<i>Flurstücke</i>	6
<i>Größe Geltungsbereich</i>	1,2 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	5
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass	6
1.4.2 Ziel und Zweck	6
1.4.3 Aufgabe	6
2 Planerische Grundlagen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.1.1 Ziele	7
2.1.2 Grundsätze	8
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	8
2.2.1 Umweltrecht	8
2.2.2 Bergrecht	8
2.2.3 Sonstige	8
2.3 Formelle Planungen	8
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	9
3 Städtebauliche Randbedingungen	9
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	9
3.2 Umweltbedingungen	10
3.3 Erschließung	10
3.3.1 Verkehr	10
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	10
3.4 Nutzung	10
3.4.1 Art der Nutzung	10
3.4.2 Maß der Nutzung	10
4 Planungskonzept	11
4.1 Nutzung	11
4.2 Erschließung	12
4.3 Umweltkonzept	13
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
5.1 Geltungsbereich	15
5.1.1 Flächennutzung	15
5.1.2 Sonstige Nutzungen	16
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.2.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	17
5.2.2 Höhenfestsetzungen	18
5.2.3 Ausnahmen und Beschränkungen	18
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	18
6 Auswirkungen	19
6.1 Entwicklung aus dem FNP	19
6.2 Landesplanung	19
6.2.1 Ziele	19
6.2.2 Grundsätze	19
6.2.3 Sonstige Bindungen	20
6.3 Alternativprüfung	20
6.4 Umweltbelange	20
6.4.1 Umweltprüfung	21
6.5 Hinweise zur Planumsetzung	21
7 Umweltbericht	21
7.1 Einleitung	22
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	22

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	24
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	29
8 Anhang	30
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	30
8.2 Flächenbilanz	31
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	31
8.4 Abkürzungsverzeichnis	31
8.5 Rechtsgrundlagen	32

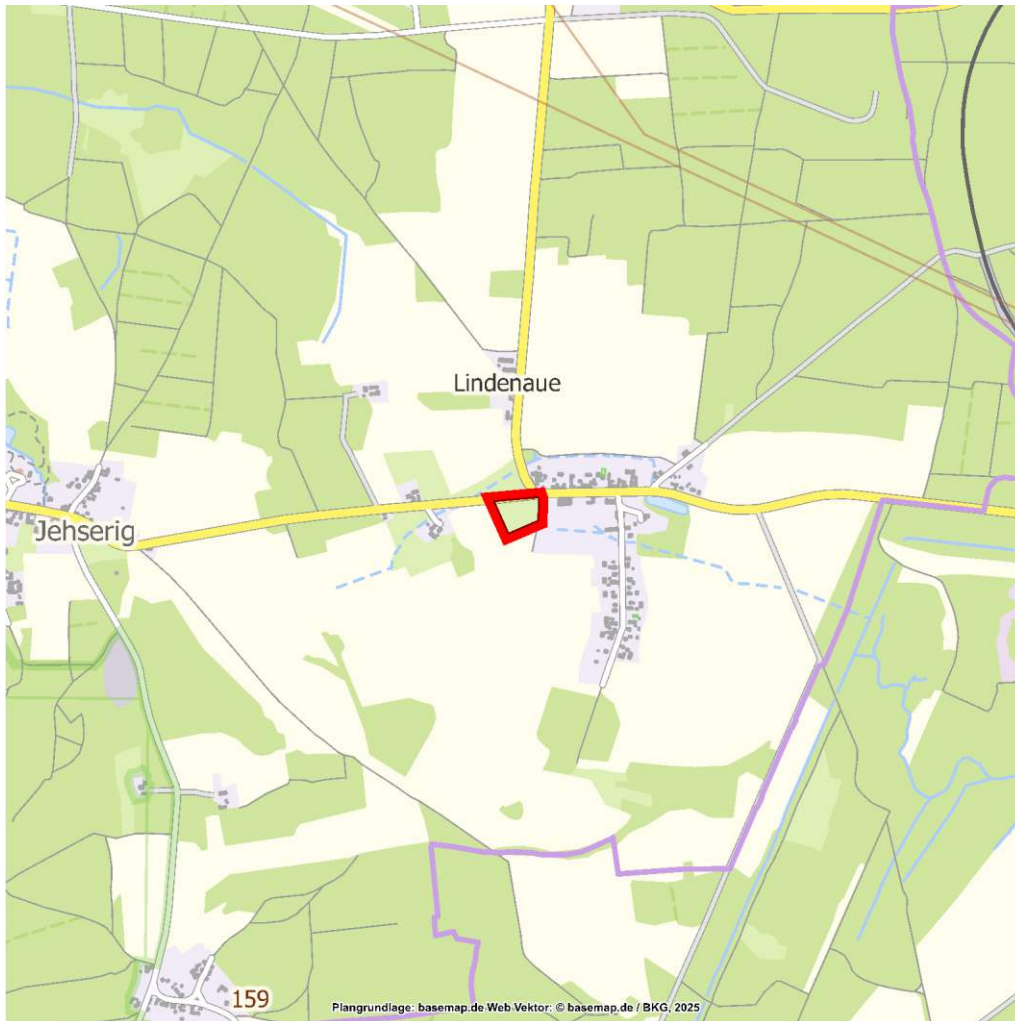
1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 23.04.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
Der Aufstellungsbeschluss ist am 25.05.2024 im „Amtsblatt für die Stadt Drebkau“ Nr. 12/2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Erstaufstellung*
Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 4 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen*
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.
Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauNVO*
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.
Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 5 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 6 Für das Vorhaben soll Baurecht auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) geschaffen werden. *Vorhabenbezogener Bebauungsplan*
Im vorliegenden Fall hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und mit der Gemeinde abgestimmt. *Voraussetzungen erfüllt*
Der Vorhabenträger hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines B-Plan-Verfahrens bei der Verwaltung gestellt.
Er ist bereit und in der Lage, auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Er wird alle Planungs- und Durchführungskosten übernehmen.
Konkret wurden vom Vorhabenträger folgende Unterlagen erstellt:
– ein Lageplan über das gesamte Grundstück incl. Darstellung der Erschließung
Auf diesen Grundlagen wurde der VEP erstellt, der Grundlage für den VBP ist. Der VEP enthält eine hinreichend detaillierte Darstellung des Vorhabens sowie dessen Erschließung.
- 7 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 8 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Vorentwurf“. *Verfahrensstand*

1.2 Plangebiet

9



Plangebiet

- 10 Die Lage des Plangebiets ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Lage
- 11 Es liegt westlich des Ortskerns von Rehnsdorf / Radušč direkt am Ortseingang an der Kreuzung der Straßen nach Auras / Huras im Norden und Jehserig /Jazorki im Westen. Es befindet sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs, grenzt aber unmittelbar daran.
- 12 Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. planungsrechtliche
Beurteilung

1.3 Kartengrundlagen

- 13 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. Plangrundlage
- 14 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 15 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 16 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Oktober 2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der

planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*

Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*

- 17 Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. *Sonstige*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 18 Ein lokal ansässiger gemeinnütziger Verein möchte ihm zur Verfügung stehende Spendenmittel entsprechend gemeinnützig verwenden. Es besteht die Möglichkeit, einen konkreten Standort für die Aktivitäten des Vereins dauerhaft zu sichern. Ein solcher war bislang nicht vorhanden.

Die Mittel sollen für Aufbau und Erhalt dieses Standorts verwendet werden.

Zu diesem Zweck ist eine Evaluation möglicher Standorte im Dorf vorgenommen worden. Die letztendliche Wahl fiel auf das hier gegenständliche Plangebiet, welches dann durch den Verein erworben wurde.

- 19 Durch den Verein ist ein Vorhaben- und Erschließungskonzept erarbeitet worden, welches die beabsichtigte Nutzung verbal und zeichnerisch skizziert.

Mit diesem Konzept ist der Verein an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 20 Mit dem Planverfahren wird die Entwicklung und Verstetigung des Vereins verfolgt. *Projektspezifische Ziele*
Dazu ist die Errichtung eines Vereinsheims zzgl. weiterer öffentlicher Nutzungen wie Festwiese und Spielplatz geplant.

- 21 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt. Sie erhofft sich eine Stärkung des Gemeinwesens in dem Ortsteil, was zu stabilen Bevölkerungsverhältnissen beitragen soll. *geordnete städtebauliche Entwicklung*

- 22 Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*

Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.

Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag auf

- den Erhalt, die Erneuerung und die Entwicklung vorhandener Ortsteile
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bzw. die Bevölkerungsentwicklung im Allgemeinen
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange von Sport, Freizeit und Erholung

zu leisten.

Die soeben dargelegten projektspezifischen Ziele und betroffenen Belange entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen. Die Planung steht somit eindeutig im öffentlichen Interesse. *öffentliches Interesse*

1.4.3 Aufgabe

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

- 23 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt und nicht privilegiert ist

- 24 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.

- Die Mittel für die Baulichkeiten sind zweckgebunden und stehen nur unter bestimmten Bedingungen zur Verfügung.
- 25 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.
- 26 Beplant wird die Fläche, die für diesen Zweck
- geeignet
 - ausreichend dimensioniert und
 - verfügbar
- ist.
- 27 Gemäß § 12 Abs 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden.
- Allerdings ist es auch zulässig, dass sich der VBP teilweise oder vollständig an den Inhalten eines „normalen“ Angebots-Bebauungsplanes orientiert.
- 28 Die konkreten Projektpläne werden nicht unmittelbar Bestandteil des VEP, da sie nur zum Teil von städtebaulicher Bedeutung sind.
- Im vorliegenden Fall orientiert sich der VEP daran und setzt auch verbal definierte Zielsetzungen der Projektbeschreibung räumlich um.
- Der VBP orientiert sich wiederum an der für einen „normalen“ Bebauungsplan üblichen Festsetzungsmethodik, wobei der Vorhabenbezug allerdings gewahrt bleibt.
- „gelockerte Vorhabenbindung“*

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 29 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen.
- Grundlagen Raumordnung*
- Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 30 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen.
- Grundlagen Regionalplanung*
- Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
- Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind
- Integrierter Regionalplan i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014
 - Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" i. d. F. Entwurf vom 04.10.2023
 - Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“ (keine Rechtskraft) i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2002
- 31 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.

*Ziele
Raumordnung*

- 32 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
- es ist gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalem Schwerpunkt zugehörig
 - es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
 - es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes
- Weiterer Metropolitanraum (WMR)
Grundfunktionalem Schwerpunkt*

- 33 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt keine Stellungnahme vor. *Zielmitteilung GL*
- 34 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt keine Stellungnahme vor. *Zielmitteilung Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plan-geber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- 35 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Grundsätze Landesplanung*
- G 4.3 Ländliche Räume
- » Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.
- 36 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar. *Grundsätze Regionalplanung*
- 37 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind u. U. im Kapitel 6 abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 38 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

- 39 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Vorgaben siehe Umweltbericht*

2.2.2 Bergrecht

- 40 Der Änderungsbereich ist durch Bindungen aus dem Bergrecht beeinflusst.
- 41 Das Gebiet wird von Bergwerkseigentum (gemäß Einigungsvertrag; „Welzow“; Nr. 0160; Braunkohle) überdeckt. *Bergwerkseigentum*

2.2.3 Sonstige

- 42 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Keine weiteren verbindlichen Vorgaben*

2.3 Formelle Planungen

- 43 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 44 Für die Gemeinde bzw. für diesen Gemeindeteil besteht kein rechtswirksamer FNP. Der B-Plan kann demzufolge nicht aus einem FNP entwickelt werden. Die Konfliktlösung ist im Kapitel 6 in der Begründung dargelegt.
- 45 Es besteht jedoch ein rechtswirksamer Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windkraftnutzung“ i. d. F. Dezember 2010. Dessen Darstellungen erfassen den Geltungsbereich dieses B-Plans jedoch nicht.
- 46 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

- 47 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Umweltkonzepte

- 48 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden.
- 49 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt.
- 50 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt, noch sind solche für den hier gegenständlichen Bauleitplan relevant.

Informelle Planungen und Konzepte

Relevante Vorhaben

Nachbargemeinden

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

51



Standort

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

- 52 Das Untersuchungsgebiet besitzt ein kaum ausgeprägtes Relief. Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe von rund 113,5 m ü. NHN.

Natürliche Geländeeigenschaften

Im nordöstlichen und östlichen Bereich sind Grabenstrukturen mit markanten Böschungen vorhanden.

3.2 Umweltbedingungen

- 53 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 54 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die *motorisierter Verkehr*
- B 97 (Dresden ↔ Guben | Gubin ↔ Zielona Góra)
 - B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)
- erschlossen.
Im Geltungsbereich selbst sind keine örtlichen und überörtlichen Verkehrswege vorhanden.
- 55 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht in zumutbarer Entfernung an der Haltestelle „Rehnsdorf Siedlerstraße“. *ÖPNV*
- 56 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger von Siedlungsbereichen aus gut erreichbar. *Radverkehr, Fußgänger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 57 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik nicht vollständig (bislang ist der Anschluss an das Stromnetz erfolgt) erschlossen *Stadttechnik*
- 58 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
Dies gilt nicht für Schmutzwasserentsorgung. Diese kann auf absehbare Zeit nicht zentral erfolgen.

3.4 Nutzung

- 59 Das Plangebiet und sein Umfeld sind vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flächen sind nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzt.
Intensive Landwirtschaft ist nur aus historischen Luftbildern überliefert. Spätestens seit den 1990er Jahren ist eine Beackerung nicht erfolgt.

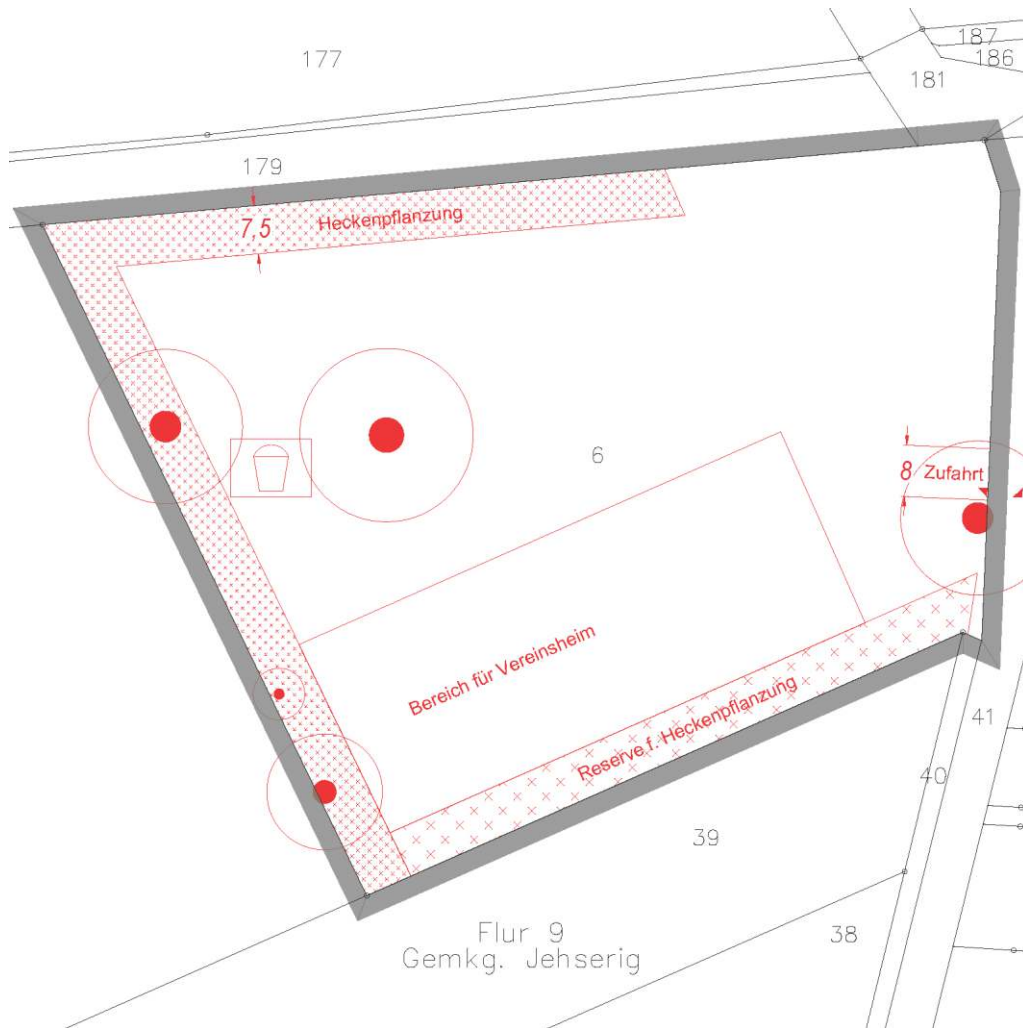
3.4.1 Art der Nutzung

- 60 Der Bereich kann am Ehesten als Grünland klassifiziert werden. Es wird regelmäßig gepflegt und nur sporadisch genutzt. *Plangebiet*
Der nordöstliche Bereich ist auf ca. 1.500 m² dicht gehölzbestanden.
- 61 Das östliche Umfeld ist dem Innenbereich zuzuordnen. Hier befindet sich das Dorf Rehnsdorf / Raduśc mit einer typischen Nutzungsmischung. *Umfeld*
Die weiteren angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.
Weiter westlich befinden sich Außenbereichswohnlagen bzw. Hofstellen.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 62 Die Bebauungsdichte im Umfeld ist gering. Überschlägig ist eine GRZ von ca. 0,2 festzustellen. *Umfeld*
- 63 Die Gebäudehöhen im baulich geprägten Bereich sind verhältnismäßig niedrig. Vorherrschend finden sich zweigeschossige Häuser, deren zweites Geschoss als Dachgeschoss ausgeprägt ist. *Umfeld*

trifft.



- 68 Die Inhalte des VEP werden Anhang zum Durchführungsvertrag. Sie werden mit Satzungsbeschluss verbindlich, können aber künftig durch gemeindlichen Beschluss geändert, weiter detailliert etc. werden.
Die Inhalte des VEP dürfen den Festsetzungen des VBP aber nicht widersprechen.

4.2 Erschließung

- 69 Verkehrlich soll das Gebiet im Osten über eine Zufahrt am bestehenden Weg erschlossen werden.
Feste Stellplätze sollen nicht errichtet werden. Diese sind ohnehin nur sporadisch erforderlich und können dann temporär eingerichtet werden.
- 70 Eine Trinkwasserversorgung wurde beantragt, aufgrund des noch nicht bestehenden Baurechts aber durch den Vorhabenträger zurückgestellt. Eine Versorgung ist aber machbar. *Trinkwasser*
- 71 Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen. Das betrifft sowohl das häusliche Abwasser als auch das Niederschlagswasser. *Schmutzwasser*
Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers soll dezentral über Einzellösungen, hier Sammelgruben, zu erfolgen.
- 72 Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen. *Niederschlagswasser*
Darüber hinaus überschüssiges Niederschlagswasser wird schadlos und ordnungsgemäß vor Ort zur Versickerung gebracht.
Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung entgegenstehen würden.

- 73 Die Versorgung mit elektrischer Energie ist gegeben. Das Plangebiet ist diesbezüglich seit 2023 erschlossen. *Energie*
- 74 Weitere Medien sind zur Etablierung und Aufrechterhaltung der beabsichtigten Nutzung nicht zwingend erforderlich. *Sonstige Medien*

4.3 Umweltkonzept

- 75 Um einen Ausgleich für die Versiegelung der Fläche zu schaffen, sind bereits zur Antragsstellung Bereiche für eine Heckenpflanzung vorgesehen. Diese soll *Grün- und Freiflächen*
- das Landschaftsbild bereichern,
 - die Flur ökologisch aufwerten und
 - neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen und so der Biotopvernetzung zuträglich sein.
- 76 Bestehende Gehölze sollen erhalten bleiben und in die vorgesehenen Strukturen integriert werden.
Dies betrifft die waldartige Fläche wie auch die markanten Solitärbäume auf der Fläche.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 77 Die Regelung in § 12 Abs. 3a BauGB erlaubt es der Gemeinde, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zu ermöglichen, sondern darüber hinaus die zulässige Art der Nutzungen durch das Festsetzen eines Baugebietes allgemein zu beschreiben und sich nur im VEP auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine – im Vergleich zur Änderung des B-Plans einfache – Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden.

Im vorliegenden Fall orientiert sich die Gemeinde an den Festsetzungsmöglichkeiten eines „regulären“ B-Planes. Das ist mit Blick auf die Zeiträume nach der Realisierung des konkreten Vorhabens sinnvoll.

- 78 Es wird auf Grund der Baunutzungsverordnung eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt.

In diesem Fall sind auch die Einschränkungen des § 12 Abs. 3a BauGB zu beachten:

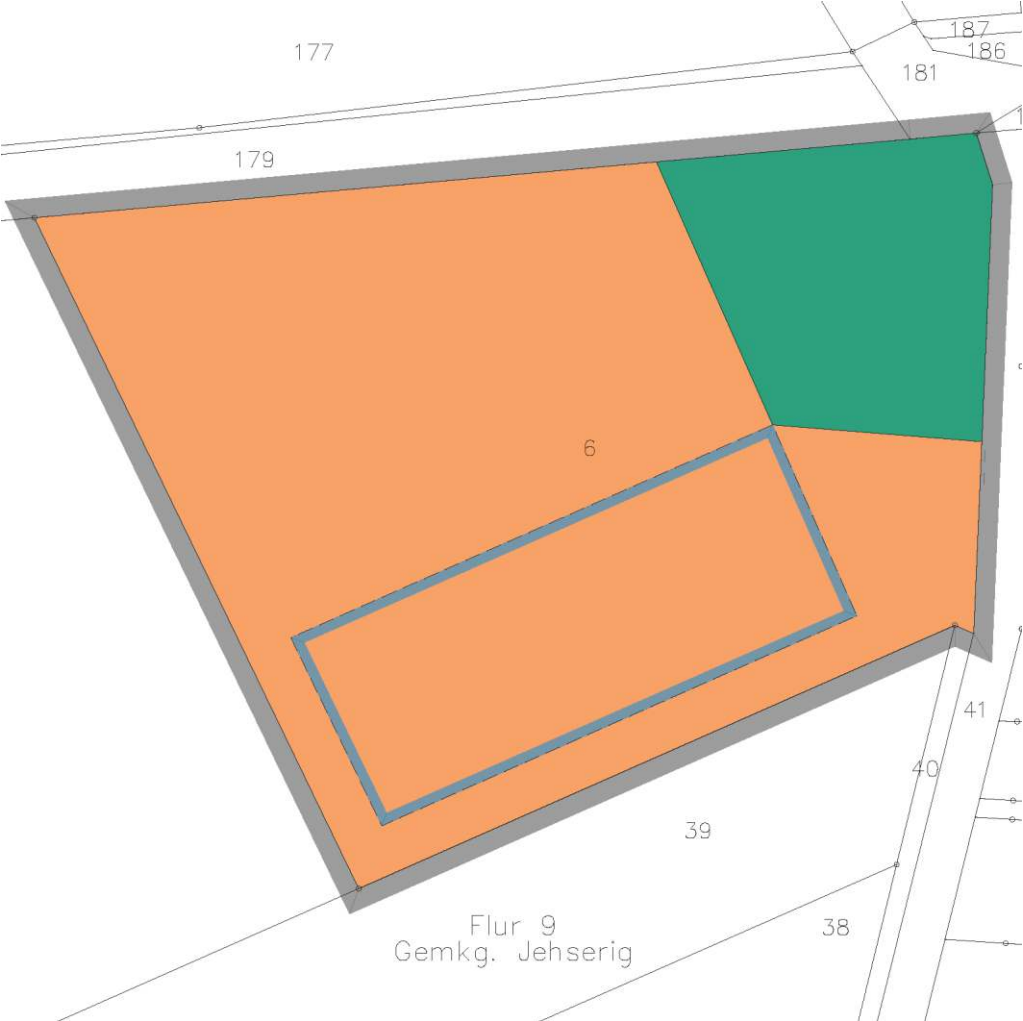
Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen:

- 1. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.** *Festsetzung Vorhabenbezug*

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine in diesem Fall nach § 12 Abs. 3a BauGB erforderliche Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Diese beinhaltet sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung.

Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert (oder aufgehoben) wird.

Planzeichnung



- 79 Im erforderlichen Umfang werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, per Planeinschrieb vermassst oder durch Koordinaten bestimmt. Die Bemaßung verortet somit die getroffenen Festsetzungen in der Örtlichkeit, um den Vollzug des B-Plans zu sichern. *Maße*
- In Einzelfällen wird eine Beziehung zu bestehenden Grenzen, Bindungen etc., u. U. auch außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt und auf der Planzeichnung vermerkt.

5.1 Geltungsbereich

80

*Geltungsbereich*

- 81 Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich, der für das Vorhaben geeignet und verfügbar ist. *Geltungsbereich*
- 82 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: *Abgrenzung*
- Im Norden durch die „Straße am Gutshof“,
 - im Osten durch einen Weg, ursprünglich bis Papproth / Paprotna,
 - im Süden und Westen durch Landwirtschaftsfläche).
- 83 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

5.1.1 Flächennutzung

- 84 Die bauliche Nutzung soll das Vorhaben weitestgehend wiedergeben und die wesentlichen Determinanten vorgeben, ohne das Vorhaben punktegenau abzubilden.
- Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen
- Sondergebiet „Dorfwiese“
 - Gehölzfläche
- Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die nach dem Leitbild vorgesehene Nutzung lässt sich keinem der in den §§ 2–9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Deshalb ist diese Fläche als Sondergebiet festzusetzen. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten: solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

Der § 11 BauNVO führt in Abs. 2 entsprechende Arten von sonstigen Sondergebieten beispielhaft auf.

Ein Sondergebiet, welches den Planungszielen der Gemeinde entspricht, findet sich in § 11 BauNVO nicht. Die Liste ist allerdings nicht abschließend.

Die Zweckbestimmung kann auch abweichend bestimmt werden. Der Plangeber muss u. U. also ein „eigenes“ Sondergebiet definieren.

5.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die o. a. Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Geht man vom Leitbild und den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus, wird klar, dass das Gebiet ein „eigenes Gesicht“ erhalten wird. Es überwiegen entsprechende Anlagen und Einrichtungen, die sich gegenseitig bedingen, ergänzen und in einem funktionellen Zusammenhang stehen.

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2–9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.

Zweckbestimmung

Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen abgeleitet werden.

- 85 Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch wie folgt festgelegt:

„Dorfweise“

Der Großteil des Geltungsbereichs wird von einem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Dorfweise“ beansprucht.

Sie wird ergänzend durch Text wie folgt näher konkretisiert:

1. **[Das Baugebiet] dient als Vereinsgelände, als öffentliche Sport- und Spielfläche sowie als Veranstaltungsort für sporadisch auftretende, gemeinschaftliche und gesellschaftliche Ereignisse.**

Der Charakter entspricht also am Ehesten einer Mischung aus Gemeinbedarfs- und Grünfläche.

- 86 Zulässige Nutzungen werden in Anlehnung an den Nutzungskatalog der BauNVO ebenfalls festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Vereins-, Büro- Verwaltungsgebäude und -räume,
- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
- Aufenthaltsräume, die der nicht gewerbsmäßigen Übernachtung von Vereinsmitgliedern und deren Gästen zum nicht dauerhaften Aufenthalt dienen.

Diese Zulässigkeiten lassen leicht erhöhte Störungen erwarten.

Störgrad

Der Störgrad dieses Gebietes wird dem von Mischgebieten entsprechen.

Störempfindlichkeit

5.1.1.2 Freiflächen

- 87 Im Nordosten des Plangebiets befindet sich Gehölzbestand. Dieser soll erhalten bleiben.

Gehölzfläche

Die baumbestandene Fläche wird als „Gehölzfläche“ festgesetzt.

Der Charakter des Bereichs ist mit dem von Wald vergleichbar, jedoch mangelt es einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Diese ist auch künftig nicht vorgesehen, weshalb eine Festsetzung als „Wald“ nicht erfolgt.

5.1.2 Sonstige Nutzungen

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

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig.

Im vorliegenden Fall wird davon gem. § 12 Abs. 6 BauNVO abgewichen:

2. **Im sonstigen Sondergebiet sind Garagen nicht zulässig.**

Garagen entsprechen nicht dem beabsichtigten Charakter des Gebiets. Sie sind für die Nutzung auch nicht erforderlich.

Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach dem Regelfall des § 13 BauNVO nur in den Baugebieten nach §§ 2–9 BauNVO zulässig.

Gleichsam betrifft die Regelung für Ferienwohnungen im § 13a BauNVO die Baugebiete nach §§ 2–7 und 10 BauNVO; also alle Baugebiete mit Wohn- und Mischnutzung sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen.

Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind wiederum in allen Baugebieten zulässig.

Die dort genannten Anlagen werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, weshalb keine Abweichungen zum gesetzlich normierten Standardfall bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*

5.2.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

5.2.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 89 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend: Die GR bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstück. Bei einer Parzellierung des Baugebietes würde die Inanspruchnahme des Bodens mit jeder Parzellierung steigen.

- 90 Im vorliegenden Fall wird angestrebt, der angedachten Nutzung sowie der Lage am Ortsausgang entsprechend eine geringe Dichte zu verfolgen und damit Natur und Landschaft weitestgehend zu schonen.

Die GRZ im sonstigen Sondergebiet „Dorfweise“ beträgt 0,1

Die sich daraus ergebende mögliche Inanspruchnahme des Bodens ist für das hier verfolgte Vorhaben ausreichend und bietet noch Spielraum für darüber hinaus gehende Erweiterungen.

5.2.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 91 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (hier z. B. Spielplätze, Geräteschuppen, Grillplätze ...)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.

5.2.1.3 Anlagen für Erneuerbare Energien

Nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist in mindestens einem der festgesetzten Baugebiete die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen, die der Strom- und Wärmeerzeugung aus Wind- und Solarenergie dienen, zulässig.

Aus der Norm geht keine quantitative Begrenzung hervor. Es ist im Rahmen des B-Plans jedoch zulässig, davon abweichende Festsetzungen zu treffen.

92 Im vorliegenden Fall erfolgt eine Einschränkung dieser Möglichkeit:

3. Die zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet darf durch Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht überschritten werden.

Eine Belegung mit solchen Anlagen würde dem grundsätzlichen Planungsziel widersprechen.

5.2.2 Höhenfestsetzungen

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

Daher ist eine entsprechende Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann obligatorisch, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

94 Im vorliegenden Fall wird auf Grund der vorliegenden Vorhabenplanung davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude eine Gesamthöhe von 5 m über Gelände nicht überschreiten.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 5 m über dem Höhenbezug.

95 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO *Höhenbezug* die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe von 114 m über NHN (DHHN2016)

Die Höhe ist aus den natürlichen Standortbedingungen des Geländes hergeleitet. Insbesondere innerhalb des Baufensters liegen die Geländehöhen knapp unter diesem Wert.

5.2.3 Ausnahmen und Beschränkungen

96 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen). *Nebenanlagen*

97 **Im vorliegenden Fall wird auf eine einschränkende Regelung verzichtet.**

Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

99 **Im vorliegenden Fall werden geschlossene Baugrenzen (Baufenster) zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zeichnerisch festgesetzt.** *Baugrenze*

Dies betrifft den Bereich, der in der Vorhabenkonzeption für den Standort des Vereinsheims in Frage kommt.

100 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen). *Nebenanlagen*

Im vorliegenden Fall wird auf eine einschränkende Regelung verzichtet.

Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Auswirkungen

Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB) *Entwicklungsgebot*

In absehbarer Zeit ist die Gemeinde nicht in der Lage einen FNP aufzustellen, welcher auch das hier beplante Gebiet betrachtet.

101 Die Vorschrift § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB lässt eine Ausnahme von der grundsätzlichen Zweistufigkeit der Bauleitplanung zu.

Wenn ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist und die städtebauliche Ordnung einen FNP auch nicht erforderlich macht, muss der B-Plan nicht aus einem FNP entwickelt werden.

In einem solchen Fall kann der B-Plan als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

102 Entsprechende Voraussetzungen liegen vor:

- Das Vorhaben betrifft nur einen kleinen Teil des Gemeindegebietes und
- die Grundzüge der Bodennutzung des Gemeindegebietes werden deshalb durch den B-Plan nicht geändert (die hier verfolgte Nutzung findet im Plangebiet bereits statt).

Bei der Frage der „Grundzüge der Bodennutzung“ ist als Maßstab die „gesamte Gemeinde“ heranzuziehen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies, die Betrachtung auf den OT Jehserig / Jazorki zu fokussieren – dies folgt der (historisch begründeten) Logik der bislang erfolgten Flächennutzungsplanung der gesamten Gemeinde Drebkau / Drjowk.

Dessen Fläche beträgt rund 1.588 ha. Der Anteil der hier beabsichtigten Nutzungsänderung beträgt also < 0,08 % davon.

Weit reichende Wirkungen, die die umgebende Flächennutzung beeinflussen und die nur auf der Ebene der gesamten Gemeinde gelöst werden können, gehen von diesem B-Plan nicht aus.

6.2 Landesplanung

103 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*

Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.2.1 Ziele

104 Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

6.2.2 Grundsätze

105 Dem Grundsatz G 4.3 LEP HR wird entsprochen. Die Planung soll Impulse für einen positiven Beitrag zum Leben im ländlichen Raum geben.

6.2.3 Sonstige Bindungen

- 106 Aufgrund der politischen Rahmenbedingungen für den Braunkohlebergbau im Land Brandenburg ist in naher Zukunft weder mit einer Veräußerung des Bergwerkseigentums noch mit Gewinnungsplanungen in diesem Teil des Bergwerksfeldes zu rechnen.
Die Planung steht als nicht im Konflikt mit dem Bergrecht. *Bergrecht*

6.3 Alternativprüfung

- 107 Im Umweltbericht werden mögliche Alternativ-Betrachtungen in den Kapiteln
– „Prognose bei Nicht-Durchführung“ sowie
– „Alternativprüfung“
dargelegt. Diese können sich z. T. thematisch mit den städtebaulichen Alternativen überschneiden; betrachten aber auch zusätzliche Aspekte aus Sicht der Umwelt-Schutzgüter. Sie müssen ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen herangezogen werden.
- 108 Die Standortfindung war Gegenstand bereits im Vorfeld getätigter Abstimmungen. *Standortalternativen*
Grundsätzlich stand neben dem hier gegenständlichen Bereich auch die ehemalige Ferrelaufzuchtstation am nördlichen Dorfeingang zur Diskussion.
Dieser Bereich wurde letztendlich nicht gewählt, da die hohen Initiativkosten (Abriss der Gebäude) kaum Spielraum mehr für das eigentliche Vorhaben ließen.

6.4 Umweltbelange

- 109 Bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf sind die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet. *Bodenschutzklausel*
- 110 Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen aufgrund der Ansprüche, die die hier verfolgte Nutzung an die Fläche stellt, nicht: Ausreichend freie Flächen sind im Innenbereich nicht vorhanden. Eine Nutzbarmachung mglw. in Frage kommender Flächen benötigte unverhältnismäßig hohe Aufwendungen, die zu Lasten des Planungsziels gingen. Darüber hinaus ist die hier verfolgte Nutzung außerhalb des Innenbereichs mit weniger potenziellen Konflikten verbunden. *Vorrang Innenentwicklung*
- 111 Flächen mit der Nutzung
– Landwirtschaft,
– Wohnen,
– Wald
werden nicht beansprucht. *Umwidmungssperrklausel*
- 112 Die Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung im raumordnerisch-baulichen Kontext bestehen im Wesentlichen aus *Klimaschutzklausel*
– Senkung des Energieverbrauchs
– Umstellung auf Erneuerbare Energien
– Umsetzung von Verkehrskonzepten
– Sicherung und Schaffung von klimatischen Entlastungsräumen
– Wasserhaushaltung bei Starkregen und Trockenperioden
– Verschattung
– Resistenz gegen Starkwinde
In der Bauleitplanung ist somit am ehesten die FNP-Ebene adressiert; nur in Einzelfällen kann der B-Plan hier u. U. steuernd wirken. Detaillierte, zielgerichtete Maßnahmen können hingegen erst mit der Vorhabenrealisierung umrissen und entwickelt werden. Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen auf jener Ebene, wie bspw.
– Energiesparende Bauweisen
– Wärmedämmung und Energieeffizienz
– Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
– Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie
– Ausschluss bestimmter Energieträger
nicht entgegen.

6.4.1 Umweltprüfung

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

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine UP durchzuführen.

- 113 Sie ist dabei auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.
- 114 Zur diesbezüglichen Ersteinschätzung werden allgemein zugängliche Informationen, Hinweise von Fachbehörden und ggf. von externen Sachverständigen ermittelt und schlussendlich durch die Gemeinde bewertet. *Scoping*
- Dieses als ‚Scoping‘ bezeichnete Verfahren wird im Umweltbericht (UB) dokumentiert und bildet den Untersuchungsrahmen – „Umfang und Detaillierungsgrad“ – für die Umweltprüfung, welchen die Gemeinde abschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festlegt.
- 115 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.
- Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
- Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Gegenstand der Abwägung*
- Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 116 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen. *Umweltrelevante Informationen*
- Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

6.5 Hinweise zur Planumsetzung

- 117 Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingende Voraussetzung für die Wirksamkeit des VBP und somit Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. *Durchführungsvertrag*
- Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen und vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans zum Abschluss kommen.
- 118 Die städtebaulich relevanten Inhalte des Durchführungsvertrages bestehen in
- Verpflichtungserklärung zur Durchführung
 - Fristsetzung
 - Kostenübernahme
 - Erschließungsmaßnahmen
 - Ausgleichsmaßnahmen
 - Regelungen bzgl. möglicher Vorhabens-Änderungen
- 119 Finanzielle Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde sind nicht zu erwarten, wenn sie rechtzeitig mit den Vorhabenträger die Kostenübernahme vertraglich regelt. Das trifft sinngemäß auch auf die Durchführung zu. Es ist rechtzeitig zu prüfen, ob der Abschluss von Kostenübernahmeverträgen für die Realisierung notwendig wird.

7 Umweltbericht

- 120 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.
- Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im UB die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
- 121 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. *Abschichtung*

- 122 Nachfolgend werden die gegenwärtig vorliegenden bzw. gewonnenen Kenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.
- 123 Ein Bebauungsplan (B-Plan) legt im erforderlichen Maß die Bodennutzung rechtsverbindlich fest; d. h. dessen Inhalte wirken unmittelbar und geben den Rahmen für nachfolgende Vorhaben. Themenkomplexe, welche im B-Plan abschließend zur Klärung gelangt sind, gelten für nachgelagerte Verfahren als abgearbeitet.
- 124 Bei der vorliegenden Fassung des Plans handelt es sich um ein vorläufiges Arbeitsergebnis. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein.
Das betrifft insbesondere
- Bestandserfassung,
 - Prognose,
 - Maßnahmen,
 - zusätzliche Angaben.
- 125 Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den vorliegenden Stellungnahmen aus vorangegangenen Beteiligungen (s. „Referenzliste der Quellen“) und sonstigen Kenntnissen der Gemeinde.
Da Fachbeiträge, Gutachten u. dgl. aktuell noch nicht vorliegen, müssen die nachfolgenden Aussagen teilweise allgemein bzw. unvollständig bleiben.
Die Umweltprüfung wird durch das Erstellen der notwendigen Fachbeiträge im weiteren Verfahren vervollständigt. Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan mit dem Ziel aufgestellt werden, einem Verein eine Fläche dauerhaft zur Verfügung zu stellen, welche einen zentralen Anlaufpunkt für Dorfgemeinschaftliche Ereignisse bieten soll.

Ziele des Bauleitplanes

7.1.1.2 Standort

126



Räumliche Einordnung
Plangebiet

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

Der Bereich befindet sich in unmittelbarer Siedlungsnähe, ist von den konkret genutzten Flächen aber durch landschaftliche Elemente abgegrenzt.

Der Bereich um das Plangebiet ist ländlich charakterisiert. Siedlungsflächen sind relativ klein und z. T. auch als Einzelgehöfte in der Landschaft ausgeprägt.

Landwirtschafts- und Waldflächen dominieren die Flächennutzung; vereinzelt findet sich auch Grünland.

Die Feldflur ist mit strukturierenden Elementen (Baumreihen, dominante Solitärgehölze) ausgestattet.

Anthropogene Beeinflussungen sind vorhanden, jedoch vergleichsweise zurückhaltend.

127 Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Niederlausitz“.

*naturräumliche
Einordnung*

Die naturräumliche Gliederung nach Scholz, 1962, verortet das Gebiet im Untergebiet „Cottbuser Sandplatte“ des Hauptgebietes „Lausitzer Becken und Heideland“.

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Moränenhochfläche des Lausitzer Grenzwalls.

Die Nutzung ist vergleichsweise extensiv. Die Fläche wird bewirtschaftet, jedoch nicht ackerbaulich. Die Natürlichkeit ist ggü. anderen Flächen erhöht, eine Zugehörigkeit zur Kulturlandschaft ist aber unverkennbar.

7.1.1.3 Regelungen im Bauleitplan

128 Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Sonstiges Sondergebiet (SO-Gebiet) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO – Zweckbestimmung „Dorfwiese“
- Flächen mit Gehölzbestand

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

*Festsetzungen im B-
Plan*



- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die zulässigen Höhen

bestimmt.

- 129 Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie
- Fernhalten von störenden Nutzungen
 - die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
 - Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
 - Erhalt von Grün- und Freiflächen

Zusätzlich werden zusätzliche Biotopstrukturen etabliert

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

- 130 Die geplanten Vorhaben sind recht konkret. *Vorhaben*
- Es ist geplant, ein Vereinsheim zu errichten, welches als feste Versammlungsstätte des Vereins und der Dorfgemeinschaft fungieren soll.
- Die Nutzung soll auch die Freiflächen umfassen.
- Darüber hinaus ist ein zentraler Spielplatz vorgesehen.
- Grundsätzlich sind mit ggf. in diesem Bereich künftig zulässigen Vorhaben sog. *zu erwartende Auswirkungen der zulässigen Vorhaben*
- anlagebedingte Wirkungen wie
- Bodenversiegelungen mit Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt
- betriebsbedingte Wirkungen wie
- Emissionen von Schall und Stoffen mit Auswirkungen auf die Biotope, Tiere, Pflanzen und den Menschen
 - Anfall von Abfällen
- zu erwarten. Dies Wirkungen werden aber nicht dauerhaft bestehen. Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass Nutzungsspitzen an den Wochenenden, insbesondere im Frühjahr und Sommer, auftreten und die Intensität der Nutzungen sich im Winterhalbjahr verringert und in die Innenräume verlagert.
- Baubedingte Wirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langfolgen zu erwarten.
- 131 Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind laut Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit als schutzbedürftige Gebiete gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu beurteilen. *Unfälle / Katastrophen*
- 132 Im Bereich von bis zu 1 km um das Plangebiet befinden sich keine Betriebe, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig waren.
- Die Gefährdung des Gebietes durch Unfälle oder Katastrophen ist nicht erhöht. Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen werden durch die zulässigen Vorhaben nicht in besonderem Maße hervorgerufen.
- positive Auswirkungen*
- 133 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. *Kumulation*

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

- 134 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

- Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *Fachgesetze Vorschriften allgemein*
- 135 Die Bauleitpläne sollen gem. BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*
- Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
- 136 Das BNatSchG im Verein mit den jeweils landesrechtlichen Bestimmungen (Naturschutz- ausführungsgesetze) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die biologische Vielfalt
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.
- 137 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*
- ### 7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch
- Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.
- 138 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.
- Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.
- Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Nr. 4 hinaus zunächst nicht.
- Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.
- 139 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*
- 140 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:
- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
 - Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.
- 141 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.
- Als Verbotstatbestände gelten

- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
- Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
- Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten

Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.

Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:

- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
- Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
- Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

- 142 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen. *„Erhaltungszustand lokale Population“*
- 143 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 144 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.
- 145 Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). *Wald*
Zweck des Waldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt (insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung) als Lebens- und Bildungsraum, sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.
- 146 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. *Gehölze*
Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.
Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.
- 147 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkünfte*
Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.
Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“

- 148 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*
- Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
- Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.
- Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.

- 149 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*

- 150 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. *Denkmalrecht*

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

7.1.2.2 Naturschutzrecht

Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.

Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

- 151 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Natura-2000-System*

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

- 152 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Nationale Schutzgebiete*

- 153 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *sonstige Schutzobjekte*

7.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

- 154 Im Plangebiet befinden sich Bäume und Gehölze, welche zum Zeitpunkt der Erstellung dieses B-Plans allem Anschein nach als geschützte Landschaftsbestandteile gelten.

Dies betrifft zunächst die vier einzeln stehenden Bäume, aber auch innerhalb der Gehölzfläche kann ein Vorkommen geschützter Gehölze nicht ausgeschlossen werden.

7.1.2.3 Wasserrecht

- 155 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

7.1.2.4 Bodenrecht

- 156 Auf der Fläche sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.1.2.5 Denkmalrecht

- 157 Das Planvorhaben grenzt mit seiner östlichen Plangebietsgrenze an das Bodendenkmal 120207 Jehserig „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“.

7.1.2.6 Sonstige

- 158 Weitere sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.7 Umweltplanungen und –konzepte

- 159 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

7.1.2.7.1 Landesentwicklungsplan

- 160 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

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

- 161 Die umweltrelevanten Grundsätze
- G 6.1 Freiraumentwicklung und Landwirtschaft
 - G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien
 - G 8.3 Anpassung an den Klimawandel
 - G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz
- treffen auf das Plangebiet nicht zu.

7.1.2.7.2 Regionalplan

7.1.2.7.3 Sonstige Planungen

- 162 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro, 2001) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete“.

- 163 Folgende schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind im Rahmen der Planung relevant:

Arten- / Lebensgemeinschaften:

- Erhalt / Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen

Boden

- Bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden

Wasser

- Grundwasserschutz in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe; Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung; Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen

Klima / Luft

- Aufbau und Entwicklung des Landschaftsbildes (bewaldet, stark reliefiertes Platten- u. Hügelland)

Landschaftsbild

- Bedeutung: gering–mittel Zielrichtung: Pflegen und Entwickeln

- 164 Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Spree-Neiße i. d. F. Mai 2009 enthält für den Bereich die Zielvorstellung „Erhalt und Sicherung einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft“.
- Besondere Eigenschaften des Gebiets sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.
- 165 Ein Landschaftsplan, der das Gebiet betrachtet, existiert nicht. *Landschaftsplan*
- 166 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant.

7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

- 167 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

- 168 Da im vorliegenden Fall
- die Fläche bereits vorgeprägt ist
 - der Bereich durch angrenzende Nutzung beeinflusst ist
 - die zu erwartende Nutzung die Gebietskulisse nicht maßgeblich prägen oder verändern wird

kann der Umfang der Untersuchungen gering gehalten werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

- 169 Für die Schutzgüter
- Fläche
 - Wasser
 - Klima
 - Luft
 - Biotope
 - Pflanzen
 - Tiere
 - Biologische Vielfalt
 - Mensch
 - Kultur- und Sachgüter
 - Wirkungsgefüge

sind keine besonderen Beeinflussungen erkennbar. Grundsätzlich kann gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB von einer weiteren Betrachtung gänzlich abgesehen werden.

Die Gemeinde nimmt dennoch eine Bestandsbeschreibung anhand allgemein zugänglicher Informationen vor. Ebenso werden die Auswirkungen grob abgeschätzt und beschrieben. Vertiefende, aktive Informationsbeschaffung wäre in diesen Fällen jedoch nicht angemessen.

- 170 Aufgrund der allgemein verfügbaren Informationen kommt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass eine erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter
- Boden

nicht ausgeschlossen kann.

- 171 Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt.

- 172 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*

Die Schutzgüter

- Boden

- Fläche
- Pflanzen

werden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern

- Wasser
- Klima
- Luft
- Biotope
- Tiere
- Biologische Vielfalt
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

muss zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen werden.

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

- 173 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind. *Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*
- Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.
- 174 Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. *Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*
- Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.
- Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.
- 175 Aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum, welcher als Lebens- und Rückzugsort für zahlreiche Tierarten dient, wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind. *Insektenfreundliche
Außenbeleuchtung*
- Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.
- Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.
- 176 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in *Auffinden von
Bodendenkmalen*

geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

177 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. *Kampfmittel*

178 Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. *Bodenschutz allgemein*

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

179 Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. *Mutterbodenschutz*

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

180 Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. *Abfallbehandlung*

181 Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten. *Wald*

8.2 Flächenbilanz

182 Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz		<i>Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich</i>
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)		
Baugebiet	0,00	–	0,98	84	+ 0,98		
Grün- / Freifläche	1,00	85	0,00	–	- 1,00		
Gehölzfläche	0,17	15	0,19	16	+ 0,02		
Summe	1,17						

8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

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

183 Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz		<i>Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie</i>
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)		
Baugebiet	0,00	–	0,10	> 10	+ 0,10		
Gehölzfläche	0,00	–	0,00	–	± 0,00		
Summe	0,00		0,10		+ 0,10		

8.4 Abkürzungsverzeichnis

ABP Abschlussbetriebsplan (Bergbau)

ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ASB	Artenschutzbeitrag
B-Plan	Bebauungsplan
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz (Höhenbezugssystem)
DTK	Digitale Topografische Karte
FNP	Flächennutzungsplan
GOP	Grünordnungsplan
GOK	Geländeoberkante
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
NN	Normalnull (Nullniveau; veraltet)
NHN	Höhe über Normalhöhen-Null (Nullniveau im DHHN)
OK	Oberkante
OT	Ortsteil; i. S. d. Kommunalrechts administrative Einheit einer Gemeinde
RP	Regionalplan
SAP	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
SBP	Sonderbetriebsplan (Bergbau)
UB	Umweltbericht
(s)UP	(Strategische) Umweltprüfung

(weitere siehe Punkt Rechtsgrundlagen)

8.5 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	zuletzt geändert durch
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 3634	Art. 3 G. v. 20.12.2023 Nr. 394
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 3786	Art. 2 G. v. 3.7.2023 2023 Nr. 176
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 58	Art. 3 G. v. 14.6.2021 1802 Nr. 33
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg v. 5.3.2024 24, [Nr. 10] S. , ber. [Nr. 38]	G v. 2.4.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 15.11.2018 18 Nr. 39	G v. 28.9.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])