

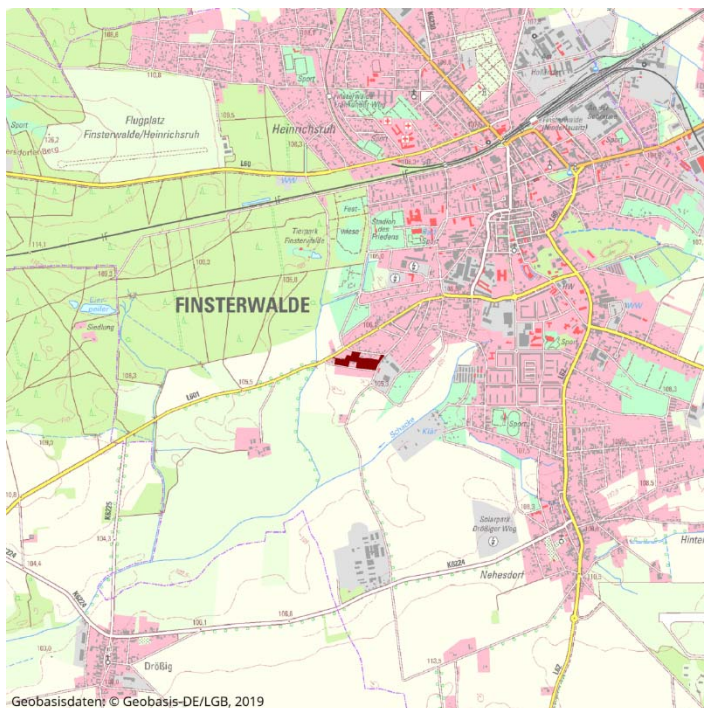
Stadt Finsterwalde NL.

Bebauungsplan

„Am Goldberg III“

September 2019

Begründung



Geobasisdaten: © Geobasis-DE/LGB, 2019

Impressum

Plangeber	Stadt Finsterwalde NL. vertreten durch Fachbereich Stadtplanung Schloßstraße 7/8 03238 Finsterwalde NL.
Planvorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Goldberg III“
Planverfahren	Erstaufstellung Regelverfahren
Planstand	Vorentwurf Stand September 2019
Planverfasser	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Plangrundlage	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Uta Salzmann Bahnhofstraße 4 03238 Finsterwalde NL.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	2
1.1	Plangebiet	2
1.2	Verfahren	2
1.2.1	Verfahrenswahl	2
1.3	Plan- und Kartengrundlage	3
2	Planungsgegenstand	3
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	3
2.2	Ziel und Zweck	4
3	Planerische Grundlagen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.1.1	Ziele	4
3.1.2	Grundsätze	4
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	5
3.2.1	Umweltrecht	5
3.2.2	Sonstige Bindungen	5
3.3	Formelle Planungen	5
3.4	Sonstige Planungen und Vorhaben	6
4	Städtebauliche Randbedingungen	6
4.1	Umweltbedingungen	6
4.2	Erschließung	7
4.2.1	Verkehr	7
4.2.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
4.3	Nutzung	8
4.4	Sonstige Randbedingungen	8
5	Planungskonzept	8
5.1	Nutzung	8
5.2	Erschließung	8

6	Rechtsverbindliche Festsetzungen	9
6.1	Geltungsbereich	9
6.2	Flächennutzung	10
6.3	Verkehrsflächen	10
6.3.1	Art der Verkehrsflächen	10
6.3.2	Straßenbegrenzungslinie	10
6.3.3	Sonstige Regelungen Verkehr	11
6.4	Art der baulichen Nutzung	11
6.4.1	Vorbemerkungen	12
6.4.2	Allgemeines Wohngebiet	12
6.5	Sonstige Nutzungen	13
6.6	Maß der baulichen Nutzung	13
6.6.1	Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	13
6.6.2	Höhenfestsetzungen	14
6.7	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.8	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
6.8.1	Bauweise	14
6.8.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	15
6.8.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	15
6.8.4	Grünordnerische Festsetzungen	15
7	Sonstige Planinhalte	16
7.1	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	16
7.2	Vermerke / Hinweise	16
7.2.1	Vermerke	16
7.2.2	Hinweise	16
7.2.3	Sonstige Hinweise für die Realisierung	16

1 Einführung

1.1 Plangebiet

Das Planvorhaben betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben.

Das Plangebiet liegt in der Flur 21 der Gemarkung Finsterwalde. Betroffen sind die im *Lage*
Aufstellungsbeschluss genannten Flurstücke.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2 ha.

Die Lage im Gemeindegebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die zum Beginn des Planverfahrens er-
kennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind.

1.2 Verfahren

1.2.1 Verfahrenswahl

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.02.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst *Aufstellungsbeschluss*
und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. *Rechtsgrundlagen*
Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Im vorliegenden Fall soll der das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt (siehe Aufstellungsbeschluss). *Verfahren nach § 13a BauGB*

Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.
Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und
der Behörden absehen.

Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des BPL zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich.

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

Die endgültige Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*

Der Lageplan wurde im Juni 2019 angefertigt bzw. übergeben.

Stand der Vermessung

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89.

Lagesystem

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 2016

Höhenbezugssystem

Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Sonstige Karten und Luftbilder

Für das Verfahren werden die Planzeichnung und andere evtl. erforderliche Karten und Pläne im Format DIN A3 und einem entsprechenden Maßstab angefertigt.

Maßstab

Das Dokument für das Satzungs exemplar wird gleichzeitig in einem Format und einem entsprechenden Maßstab erstellt, der sicherstellt, dass der Inhalt eindeutig festgesetzt werden kann.

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

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

Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel,

Öffentliches Interesse

- den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem städtebauliche Entwicklung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepasst
- und die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird
- vorhandener Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen Anpassung und den erforderlichen Umbau zu fördern
- die Erschließungssituation zu verbessern

Die Stadt will natürlich auch den Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, verbessern.

Für den Planbereich liegt ein Antrag eines Grundstückseigentümers vor, das Planverfahren für ein einzelnes Grundstück einzuleiten. Er beabsichtigt, ein zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten.

Dieses Anliegen wird von der Stadt grundsätzlich unterstützt, da es den eigenen Entwicklungszielen entspricht.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil

Fehlendes Planungsrecht

- der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll
- die Erschließung nicht optimal möglich ist

Insbesondere sind mit der vorhandenen verkehrlichen Erschließung der Einsatz von Rettungsfahrzeugen und die Müllabfuhr nicht entsprechend der Vorschriften und sicher-

heitstechnischen Anforderungen möglich. Die vorhandene Verkehrsfläche hat nicht die für Feuerwehreinsätze erforderliche Breite.

Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

2.2 Ziel und Zweck

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben.

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der darin als Ausnahme aufgeführten Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen
- sowie Sicherung der verkehrlichen Erschließung.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Ziele

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Ziele Landes- und Regionalplanung

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt. *Grundlage aktuell LEP HR*

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit für die Gemeinde verbindlich.

Zum B-Plan liegt mit Schreiben vom 03.01.2019 eine Zielmitteilung, allerdings noch zum LEP B-B vor.

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Teilregionalplänen festgeschrieben. *Ziele Regionalplan*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

3.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*

Die im LEPro formulierten Grundsätze sind die Basis für die entsprechenden Vorgaben LEP. Dessen Grundsätze finden sich also im LEP HR wieder.

Für das Planvorhaben sind nach bisherigen Kenntnissen die nachfolgenden entsprechenden Vorgaben der Raumordnung relevant.

Aus der Sicht der Stadt relevant sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR *Relevante Grundsätze des LEP HR*

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Zu diesen Grundsätzen sind im Einzelnen folgende Passagen bei der vorliegenden Planung zu beachten. *Beachtung*

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, *Grundsatz G 5.1 Abs. 1*

die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Diesen Grundsätzen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.

Regionalplanung

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

3.2.1 Umweltrecht

Vorgaben auf der Grundlage des Umweltrechts, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

3.2.2 Sonstige Bindungen

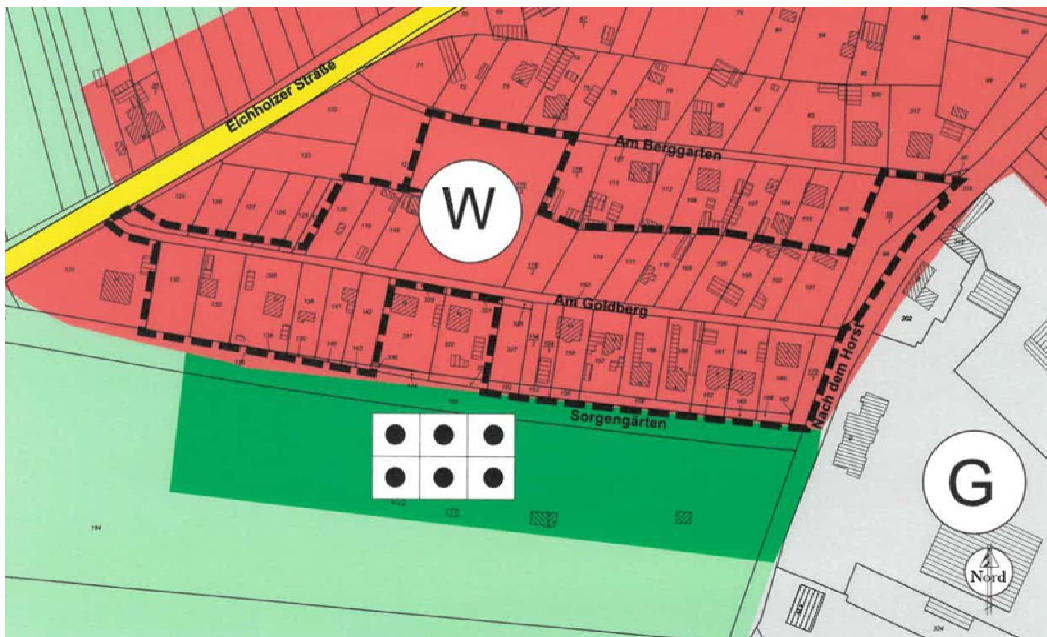
Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

3.3 Formelle Planungen

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

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug FNP

Der B-Plan kann demzufolge aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt werden.

Die Stadt hat vor einigen Jahren auf Antrag der jeweiligen Vorhabenträger südlich der Straße Am Goldberg drei Bebauungspläne für die Errichtung von Einfamilienhäusern aufgestellt.

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

- B-Plan Eichholzer Straße (weiter nördlich)
- VBP Am Goldberg I
- VBP Am Goldberg II



Übersicht
Bestands-B-Pläne

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstige Baurecht schaffende Satzungen.

Keine weiteren Planungen

Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden.

Informelle Planungen

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Stadt durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

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

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Umweltbedingungen



Standort / Luftbild

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief. Das Gelände fällt von Nordosten leicht in Richtung Südwesten ab.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 106,4 m und rund 106,3 m.

Vorbelastungen in Form von Immissionen ergeben sich zum einen durch die Nähe zur Landesstraße L 601 (Eichholzer Straße), die als Ausfallstraße einigen Verkehr aufnimmt. Zum anderen grenzt die Flächen im Osten unmittelbar an einen Gewerbestandort, der insbesondere durch den Verkehr ebenfalls Störungen verursachen kann.

Sonstige Vorbelastungen der Umwelt sind nicht bekannt.

Es finden sich am Standort eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden. Die Grundstücke im Plangebiet werden teilweise baulich und teilweise als Erholungsgrundstück oder Gartenland genutzt. *Boden*

Fließ- oder Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südwestlich ininigem Abstand verläuft ein Graben. *Wasser*

Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das kaum der Fall ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen durch den Menschen geprägten Lebensraum, der durch eine gärtnerische Nutzung geprägt ist. *Lebensraum / Biotop*

Das Plangebiet bildet mit den südlich angrenzenden Erholungsgrundstücken einen Teil des Stadtrandes. Dominant sind die Obst- und Großbäume sowie die bestehende lockere Bebauung. *Landschaft*

Für den Menschen als sogenanntes „Schutzgut“ spielt der Bereich eine Rolle Als Wohnumfeld bzw. individueller Erholungsbereich. *Mensch*

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. Erhebliche Belastungen der Luft sind nicht bekannt.

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Sonstige*

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen. *Fazit Umweltzustand*

Die Grundstücke unterliegen einer intensiven Nutzung. Die bestehenden Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft sind in der Stadt vielfach vorhanden.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Das Plangebiet als Ganzes wird im Nordwesten durch die „Eichholzer Straße“ (Landesstraße L 601) und im Osten durch die Straße „Nach dem Horst“ erschlossen, die beide die Verbindung zur Stadt sichern. *Straßenverkehr*

Im Geltungsbereich selbst verbinden folgende Wege diese beiden Straßen

- „Sorgengärten“
- „Am Goldberg“
- „Am Berggarten“

Diese Straßen sind in ihrer verfügbaren Breite für die Anforderungen der Feuerwehr und der Müllabfuhr nicht ausreichend breit.

So genügt die Straße am Goldberg mit Breiten von 3,2 m bis 3,8 m nur bedingt den Anforderungen an ein Wohngebiet. Ähnlich ist die Lage „Am Gerggarten“.

4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. Das betrifft folgende Medien *Stadttechnik*

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Strom
- Straßenbeleuchtung
- Erdgas

Nicht vorhanden sind diese Medien (außer teilweise Strom) in der Straße „Sorgengärten“.

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

Es gibt zwei Flachspiegelbrunnen im 300 m-Bereich um das Plangebiet

- Elster-Nahverkehr (Nach dem Horst 43) mit 835l/min
- Eichholzer Str. mit 1500l/min

4.3 Nutzung

Im Bereich selbst bestehen bereits eine Wohnnutzung, eine Erholungs- und Gartennut- *Bauliche Nutzungen*
zung.

Unmittelbar östlich des Plangebietes an der Straße „Nach dem Horst“ liegt der als Ge-
werbe einzuordnende Standort der Elsternahverkehrsgesellschaft.

Westlich an den Planungsraum angrenzend befinden sich noch Flächen, die von einem
Landwirt für das Abstellen und Parken landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte benutzt
werden.

Das Plangebiet als auch sein Umfeld, soweit es bebaut ist, kann dem Innenbereich ge-
ordnet.

Die angrenzenden Freiräume im Nordwesten werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Bebauungsdichte im Plangebiet ist relativ gering. Sie bewegt sich für die bebauten *Maß der Nutzung*
Grundstücke offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben der BauNVO für Wohn-
gebiete.

Bei Grundstückstiefen von etwa 30 – 40 m können Eigenheimgrundstücke mit für den
Raum typischen Größen von durchschnittlich 600 m² Größe entstehen.

Im Umfeld finden sich vorwiegende Gebäude mit ein bis zwei Geschossen. Im Planbe-
reich selbst ebenfalls.

Den Gewerbestandort prägen hallenartige Bauten.

4.4 Sonstige Randbedingungen

Im Planbereich bzw. in den bereits durch das Wohnen geprägten Grundstücken ist keine
ausgeprägte Ordnung hinsichtlich des Bebauungsabstandes zu den Straßen zu erken-
nen.

Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*

Die Grundstückszuschnitte und –größen sind für die beabsichtige Nutzung grundsätzlich
geeignet.

In einigen Fällen können allerdings nur durch das Zusammenlegen zweier bestehender
Flurstücke übliche Baugrundstücke entstehen. Einige Parzellen sind nur rund 10 m breit.

Die Eigentumsverhältnisse erschweren die geplante Mobilisierung des Areals. Die Flur-
stücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die zu schmalen
Straßen sind öffentlich.

5 Planungskonzept

5.1 Nutzung

Der VEP sieht auf den Flurstück 334 im Osten des Planbereiches eine zweigeschossige
Eigenheimbebauung vor. Das entspricht im Grunde dem, was auf den übrigen im Umfeld
bereits bestehenden Wohngrundstücke vorhanden ist

Das Grundstück ist deutlich über 20 m breit und über 30 m tief, so dass ein hinreichend
großes Baugrundstück mit einem für ein Wohngrundstück erforderlichen Freiflächenanteil
entstehen kann.

Analog ist es vorgesehen, für die übrigen Grundstück, die bereits als Wohngrundstück in
Nutzung sind, als auch für die übrigen Parzellen Baurecht für das Wohnen zu schaffen.

5.2 Erschließung

Grundlage für die Festsetzungen zur Erschließung sind die vorliegenden Anforderungen
der Feuerwehr bzw. der Abfallentsorgung.

Die Dimensionierung der Straßenräume ergibt sich aus den funktionellen Mindestanforderungen.

Für die Feuerwehr ist in den Straßen Am Goldberg, Am Berggarten, in der Eichholzer Straße und Nach dem Horst jeweils eine Aufstellfläche für die Feuerwehr mit der Dimension 7 m x 12 m sicherzustellen.

Das wäre mit der erforderlichen Mindest-Raubbreite der Verkehrswege von 7 m ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. An örtlichen Engstellen kann die Raumbreite auch auf 5 m reduziert werden.

In diesem Straßenraum wäre eine Mischverkehrsfläche mit der erforderlichen Breite der Fahrbahn von 4,75 m realisierbar.

An der Straße Nach den Horsten ist der bestehende Kundenparkplatz als solcher zu sichern.

Die Stadttechnische Ver- und Entsorgung mit den erforderlichen Medien erfolgt weiterhin über die bereits bestehenden Anlagen.

Das schließt die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Flächen ein.

Auf den Baugrundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser entweder aufgefangen und genutzt oder schadlos und ordnungsgemäß zur Versickerung gebracht. Eine zentrale Ableitung ist nicht vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Für zusätzliche Systeme (wie z. B. eine Breitbandversorgung) wäre der geplante Straßenraum ausreichend bemessen.

Die Abfallentsorgung kann entsprechend den einschlägigen Vorschriften mit der Umsetzung der geplanten Straßenraumbreiten für die Zukunft gewährleistet werden.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Am Berggarten bzw. die dort anliegenden Wohngrundstücke
- im Osten durch die Straße Nach dem Horst
- im Süden durch die Straße Sorgengärten bzw. die B-Plangebiete Goldberg I und Goldberg II
- im Nordwesten durch die Eichholzer Straße

Abgrenzung

Der Geltungsbereich ist im Bild unten dargestellt.

Abweichungen zu Aufstellungsbeschluss

Geltungsbereich



Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

Lage Geltungsbereich

Die Grenze wurde lediglich im Westen der Straße Am Goldberg auch unter Beachtung der vorliegenden Planung (Aufweitung des Straßenraumes) ohne Bezug zu bestehenden Katastergrenzen festgelegt.

Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasst**.

Maße

6.2 Flächennutzung

Es sind folgende Arten von Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen

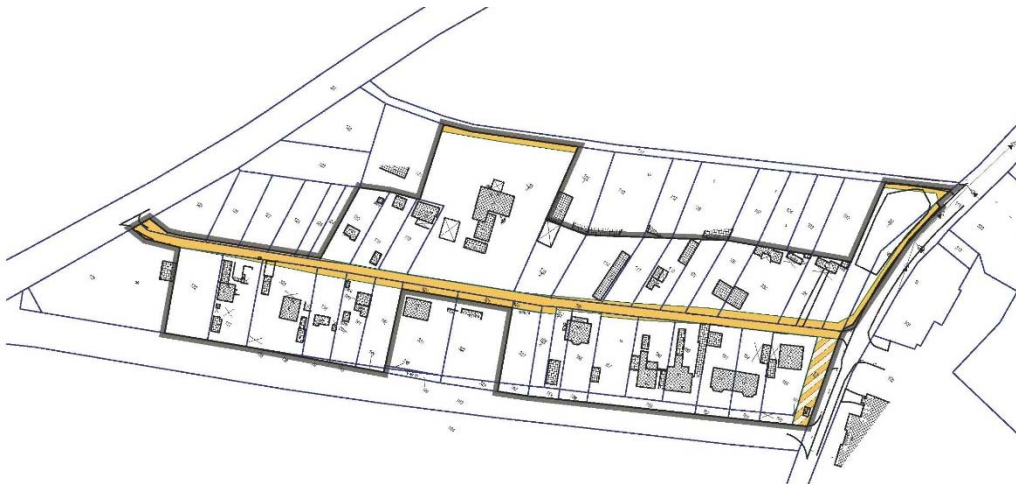
Bebauungsplan



6.3 Verkehrsflächen

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

Übersicht Verkehrsflächen



6.3.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehenden **öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ÖV)** gewährleistet.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehende Fläche für den ruhenden Verkehr wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (mit der Zweckbestimmung) **öffentliche Parkfläche** festgesetzt.

Parkplatz

6.3.2 Straßenbegrenzungslinie

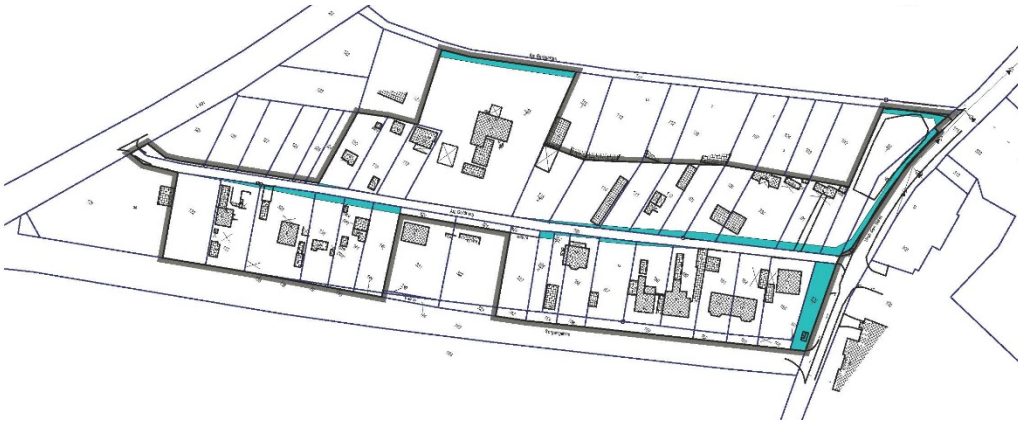
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Im B-Plan wird also nur das Straßengrundstück festgesetzt.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u dgl.) regelt der B-Plan nicht.



*Übersicht
Flächenerwerb für Ver-
kehr*

Die Lage der Straßenbegrenzungslinien folgt soweit wie möglich den bestehenden Flurstücks- bzw. vorhandenen Nutzungsgrenzen.

*Lage der Straßenbegren-
zungslinie*

Um die erforderlichen Straßenraumbreiten von mindestens 7 m für die Zukunft zu gewährleisten, müssen aber bisher private Grundstücksflächen herangezogen werden.

Bei der Inanspruchnahme werden die örtlichen Verhältnisse, insbesondere bestehende Gebäude, beachtet.

Bei der Entscheidung welche privaten Grundstücke von der Inanspruchnahme betroffen sind, wurden zunächst die bereits erfolgten Teilungen für neu errichtete Wohngebäude berücksichtigt.

In den Fällen, in denen keine Teilung erfolgt ist, wurden bei Bedarf gegenüber bestehenden Wohngrundstücken Erholungsgrundstücke in Anspruch genommen.

Es wurde dabei auch auf einen Verlauf der Straßenbegrenzungslinie ohne Vor- und Rücksprünge Wert gelegt, was mit einer Ausnahme möglich ist.

Dort wurde unter Beachtung des Bestandes (Wohngrundstück) der Straßenraum auf das machbare Minimum reduziert.

Öffentliche Straßen sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben.

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

Im B-Plan wurde darauf geachtet, dass nur die erforderlichen bislang privaten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Zur Realisierung der Planungen für die Verkehrsflächen ist also ein Flächenerwerb durch die Stadt erforderlich.

Zu beachten ist, dass ein B-Plan nicht in den Bestandsschutz eingreift. Einzelheiten zum Vollzug des Eigentumsüberganges an die Stadt können vertraglich geregelt werden.

6.3.3 Sonstige Regelungen Verkehr

Die Lage und Dimension der Straßenräume sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien nicht Flurstücken folgen oder sich an bestehenden Verkehrsanlagen orientieren, im erforderlichen Umfang **vermasset**.

Sinnvolle Alternativen für die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind nicht erkennbar.

6.4 Art der baulichen Nutzung

6.4.1 Vorbemerkungen

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

6.4.2 Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen in so genannten „Einfamilienhäusern“ zu ermöglichen. *Vorbemerkungen Wohngebiet*

6.4.2.1 Zweckbestimmung

Alle Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor. *WA-Gebiet
Allgemeines Wohngebiet*

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen muss aber eindeutig dominieren. *Gebietscharakter*

Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

6.4.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Hier sollen im Interesse der Stärkung der Zentrumsfunktionen in der Stadt keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität und unter Beachtung der Qualität der Verkehrswege unnötigen Verkehr aus dem Wohngebiet fern zu halten.

Nachfolgend ist zu prüfen, welche Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind. *Standortspezifische Ziele*

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Im vorliegenden Fall ist es ausreichend den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen.

Abweichende Regelungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 und zu den Ausnahmen nach Abs. 6 BauNVO zulässig.

Im vorliegenden Fall ist die unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets nicht erforderlich. Die Randbedingungen für die Teilflächen sind vergleichbar.

Handlungsbedarf besteht aus diesen Gründen bei den folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Für die zulässigen Ausnahmen kommen insbesondere Standorte an der Straße „Nach dem Horst“ in Betracht, zumindest wenn sie nennenswerten Verkehr erzeugen.

6.4.2.3 Nutzungskatalog WA-Gebiet

Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

Innerhalb des Plangebietes sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Im Plangebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und *Textfestsetzung 1*

sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Im Folgenden sind zum besseren Verständnis alle allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			x	
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x	
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				x
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				x
Anlagen für soziale Zwecke	x				x
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x				x
Anlagen für sportliche Zwecke	x				x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		x	
Anlagen für Verwaltungen		x			x
Gartenbaubetriebe		x		x	
Tankstellen		x			x

Übersicht
Nutzungskatalog
WA-Gebiet

6.5 Sonstige Nutzungen

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

Hinsichtlich dieser Kategorien besteht kein Erfordernis für von der BauNVO abweichende Regelungen

6.6 Maß der baulichen Nutzung

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

Vorbemerkungen

6.6.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

6.6.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der § 16 Abs. 2 BauNVO kann unterschiedliche Möglichkeiten, die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im B-Plan zu bestimmen.

Rechtsgrundlage

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert geregelt.

Grundflächenzahl

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet wie folgt einheitlich geregelt. *Festsetzung GRZ*
GRZ 0,4.

Dabei handelt es sich um die Obergrenze, die unter Beachtung der speziellen Regelungen im § 19 BauNVO nicht überschritten werden darf.

Das entspricht auch der gesetzlichen Obergrenze für WA-Gebiete gem. § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

6.6.2 Höhenfestsetzungen

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

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen (H)“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse (Z)“ gesteuert werden.

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wie folgt geregelt: **Z= II.**

Das entspricht dem, was im Umfeld vorhanden ist.

6.7 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** für die Bereiche festgesetzt, bei denen ein Bebauungsabstand zur Straße erforderlich ist, zeichnerisch festgesetzt. *Baugrenze*

Zum Straßenraum wird ein **Abstand** von einheitlich **3 m** festgesetzt. Beachtet ist der bauliche Bestand insbesondere von Wohngebäuden.

Tiefer gehende detaillierte Regelungen sind, auch unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Baukörper zulässig ist.

In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes relativ frei gewählt werden.

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen auch für Garagen und Stellplätze.

6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

6.8.1 Bauweise

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

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

Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie

möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern für Eigenheimgebiete.

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

Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert.

Offene Bauweise

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

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

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf **Einzelhäuser** beschränkt.

Nur Einzelhäuser

Einzelhäuser sind allseits freistehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

6.8.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Im B-Plan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten.

*Vorbemerkungen
Flächen für Stellplätze
und Garagen*

Allerdings sind bisher keine Regelungen zu den Standorten dieser Anlagen bestimmt worden.

Die Flächen der Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen (sowie so genannte „Carports“) werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Stellplätze und Garagen sollen in einem Mindestabstand von 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Dmit kann erreicht werden, dass der fließende Verkehr nicht durch Fahrzeuge, die z. B. erst noch ein Tor öffnen müssen, unnötig behindert wird.

Stellplätze und Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, wenn diese direkt von der Straße befahren werden. Sonst sind Garagen innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

Textfestsetzung 2

6.8.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen.

*Beschränkung der Zahl
der Wohnungen*

In den Wohngebäuden sind jeweils **maximal nur 2 Wohnungen zulässig (2 Wo)**.

Konkret kann mit der klarstellenden Festsetzung, dass in den Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, das Ziel der Planung, ein so genanntes „Eigenheimgebiet“ zu realisieren, unmissverständlich gesichert werden.

Mit den Regelungen zur Bauweise allein ist das nicht möglich, wenn nicht gleichzeitig die Größe der Grundstücke begrenzt ist.

6.8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Auch wenn in einem Verfahren nach §13a BauGB keine Umweltprüfung erforderlich ist, ist zu prüfen, ob Minderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen möglich sind, ohne die Planungsziele in Frage zu stellen.

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Fall sind nach gegenwärtigen Kenntnissen Maßnahmen erforderlich.

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

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

*Versickerung
Niederschlagswasser*

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos z. B. über Mulden, Rigolen, Sickeranlage, oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Textfestsetzung 3

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

Flächen für das Versickern sind auf den Grundstücken auf Grund der Regelungen zur GRZ in ausreichendem Maße vorhanden.

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

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

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen nicht erforderlich.

7.2 Vermerke / Hinweise

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

7.2.1 Vermerke

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

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

7.2.2 Hinweise

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

Rechtsgrundlagen

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

7.2.3 Sonstige Hinweise für die Realisierung

Im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung von Vorhaben sind weitere Belange zu beachten auf die nachfolgend hingewiesen werden soll. Die Auflistung kann natürlich nicht vollständig sein.

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

Kommunale Satzungen

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

Artenschutz

Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

**Hinweis
Artenschutz**

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

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

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

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

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Elbe-Elster (GehölzSchVO EE) geschützt sind.

Gehölzschutz

Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.