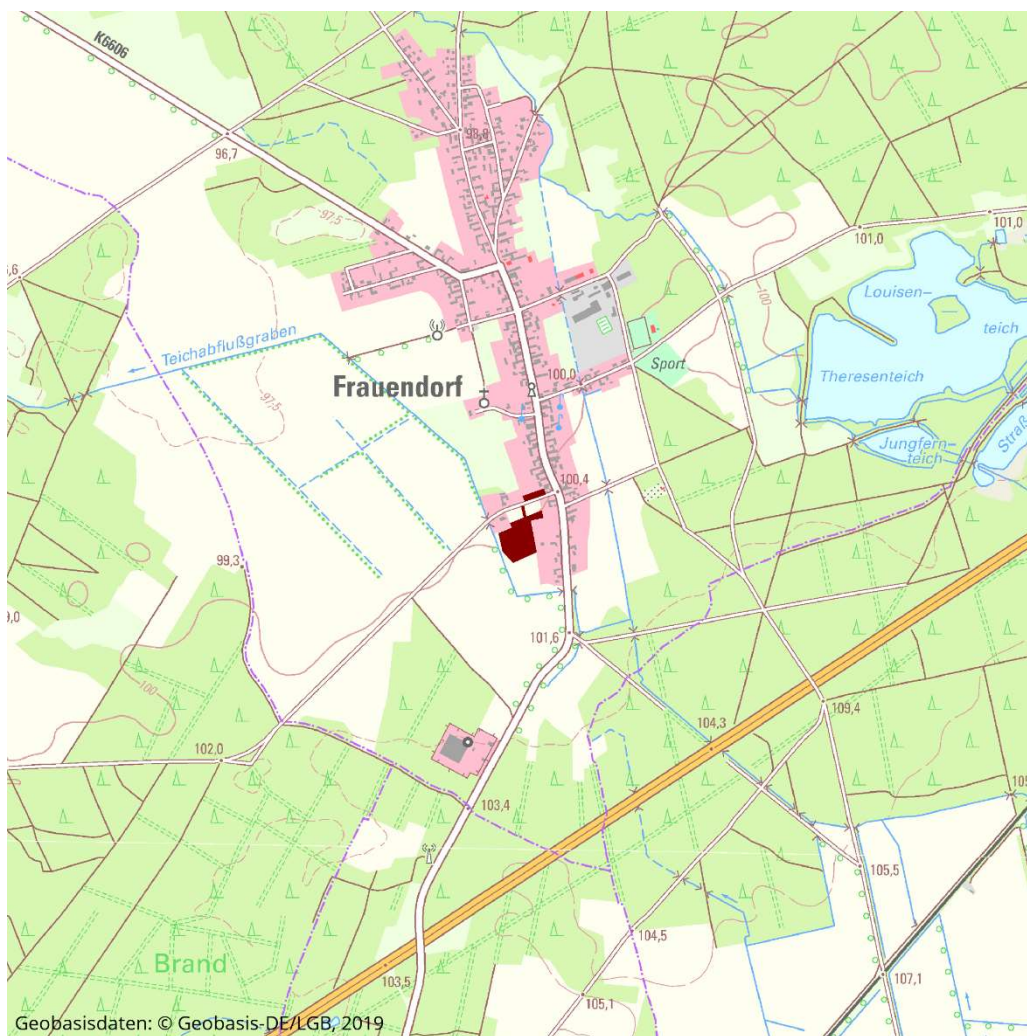


Gemeinde Frauendorf

Bebauungsplan

„An der Lindenauer Straße in Frauendorf“

Begründung



Fassung Dezember 2020

Inhalt

1	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck	2
1.2	Plangebiet	3
1.3	Grundlagen	3
2	Planerische Grundlagen	4
2.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.2	Schutzgebiete und -objekte	4
2.3	Planungen	5
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
3.1	Standort	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Nutzung	7
3.4	Umwelt	7
4	Planungskonzept / Festsetzungen	10
4.1	Vorhaben	10
4.2	Rechtsverbindliche Festsetzungen	11
4.2.1	Geltungsbereich	11
4.2.2	Verkehrsflächen	11
4.2.3	Art der baulichen Nutzung	12
4.2.4	Gemeinbedarfsfläche	12
4.2.5	Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.6	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.2.7	Grünfläche	14
4.2.8	Wasser	14
4.2.9	Grünordnung	14
4.2.10	Sonstige Festsetzungen	15
4.2.11	Nachrichtliche Übernahmen	16
4.2.12	Vermerke / Hinweise	16
5	Auswirkungen / Abwägung	17
5.1	Landesplanung	17
5.2	Verfahrenswahl	18
5.3	Entwicklung aus dem FNP	18
5.4	Umwelt / Natur	19
5.5	Sonstige Auswirkungen	21
6	Anhang	23
	Flächen- und Überbauungsbilanz	23
	Rechtsgrundlagen	23
	Durchführungshinweise	24

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

1. Um die Einwohnerzahl von Frauendorf stabil zu halten besteht Anlass dafür, die Voraussetzungen zu schaffen, dass Bauwillige in der Gemeinde bauen können. Insbesondere geht es um einheimische junge Familien, die in ihrer Heimat bleiben wollen. *Anlass
Ziel und Zweck*
2. Eine stabile Bevölkerungszahl ist für den Erhalt und die Entwicklung der kommunalen Infrastruktur zur Versorgung der Bevölkerung (z. B. Kindergarten, Handel, Arzt, ...) von außerordentlicher Bedeutung. Dabei geht es nicht nur um die Zahl der Einwohner, sondern auch um die Altersstruktur.
3. Ein ausgewogenes Angebot an Baugrundstücken liegt damit im öffentlichen Interesse. Dass dieses Herangehen der Gemeinde in der Vergangenheit richtig war, zeigt sich u. a. an den bisher stabilen Kinderzahlen im Kindergarten.
4. Die bestehenden und tatsächlich verfügbaren Baulücken im Ort wurden in der Vergangenheit bereits genutzt. Die Gemeinde ist auch mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung aktiv geworden. Die entsprechend mobilisierten Baugrundstücke sind ebenfalls bereits weitgehend vergeben.
5. Für weitere Wohngrundstücke soll eine Fläche südlich der Lindenauer Straße unmittelbar angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen mobilisiert werden. *Schaffung Wohnbauland*
6. Gleichzeitig soll der bestehende Standort des Kindergartens bauplanungsrechtlich gesichert werden, da sich dieser auf privatem Grund befindet. *Sicherung Kindergarten*
7. Im Rahmen der Anpassung bzw. Aktualisierung der Klarstellungssatzung für Frauendorf wurden Flächen geprüft, die sich über eine Ergänzungssatzung entwickeln lassen. Geeignete Grundstücke, die die Voraussetzungen erfüllen, wurden nicht gefunden.
8. Vorgesehen und in der Gemeinde nachgefragt sind maximal zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser, die selbst genutzt werden (so genannte „Eigenheime“).
Für andere Nutzungen wird im Plangebiet kein Bedarf gesehen. Dafür stehen im „Altdorf“ ausreichend Gebäude im Bestand zur Verfügung.
9. Ohne Planung lässt sich das Ziel der Stabilisierung der Einwohnerzahl nicht verwirklichen, da für das vorgesehene Areal derzeit kein Planungsrecht besteht und es im Außenbereich liegt. *Aufgabe
Erforderlichkeit*
10. Zusätzliches Erfordernis besteht dadurch, dass der bestehende, kommunal betriebene Kindergarten der Gemeinde Frauendorf sich auf einem Grundstück in Privateigentum befindet. Eine planerische Sicherung dieser Fläche, auch für eine zukünftige Kindergartenutzung fand bisher nicht statt
11. Es ist also erforderlich, für das betroffene Gebiet ein Planverfahren einzuleiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus der Sicht der Gemeinde erforderlichen Vorhaben zu schaffen.
12. Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Mit einer anderen Baurecht-schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

1.2 Plangebiet

1. Das Plangebiet liegt an der Lindenauer Straße in der Gemarkung Frauendorf, Flur 8, im Süden des Dorfes angrenzend an das Siedlungsgebiet. *Plangebiet*
2. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst rund 1,55 ha. Davon ist allerdings nur ein Teil als Baugebietsfläche in der Größe von 0,8 ha vorgesehen.

1.3 Grundlagen

1. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt. *Rechtsgrundlagen*
2. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2017 gefasst und wurde zuletzt am 10.12.2019 ergänzt. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als „Plan der Innenentwicklung“ nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Verfahren § 13b BauGB*
3. Die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt (siehe Punkt Verfahrenswahl).
4. Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlagen*
5. Zusätzlich werden 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.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

1. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. *Landes- und Regionalplanung*
2. Zur Beurteilung sind folgende Rechtsgrundlagen herangezogen worden:
 - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
3. Folgende Ziele sind nach derzeitigem Kenntnisstand relevant: *Ziele*
4. Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahme nur für Gewerbe- und Industrieflächen.

Ziel 5.5 LEP HR: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 1 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern.
5. Folgende Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. *Grundsätze*

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Grundsatz 5.1 LEP HR: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Grundsatz 6.1 LEP HR: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;
6. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
7. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. *Regionalplan*

2.2 Schutzgebiete und -objekte

1. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“. *Naturschutzrecht LSG*
2. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.
3. Im weiteren Umfeld findet sich in 880 m Entfernung das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) „Teichgebiet Kroppen-Frauendorf“ *FFH-Gebiet*
4. Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Tettau (WSG Tettau). *Wasserschutzgebiet*

Das WSG Tettau mit den Schutzzonen I, II, III A und III B wurde mit der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Tettau (VO Tettau) am 10. Mai 2005 festgesetzt und am 10. Juni 2005 trat die VO in Kraft.
5. Überschwemmungs-, Hochwasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Hochwasser*
6. Das Vorhaben berührt teilweise das Bodendenkmal „Altortskern Frauendorf“ Bodendenkmal-Nr. 80285, das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit der frühesten Besiedlung birgt und deshalb in seiner Gesamtheit als Bodendenkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG zu betrachten und zu behandeln ist. *Denkmalrecht*

7. Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste und Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.
8. „Der mittelalterliche Ortskern von Frauendorf ist ein Straßendorf; am südlichen Ortsausgang befand sich eine Kapelle. In der Mitte der westlichen Dorfzeile liegt der ehemalige Gutsbereich, indem sich die mittelalterliche Burganlage (Turmhügel) befand.

Seine urkundliche Ersterwähnung erfuhr das Dorf als „Vrauwendorff“ im Jahre 1406. In der Ortsmitte befindet sich neben dem Kriegerdenkmal ein Steinkreuz aus Sandstein, Höhe 0,6 m. Auf dem ehemaligen Gutsgelände wurde kurz vor 1810 ein bronzezeitlicher Bronzehortfund bestehend aus einer Spiralplattenfibel, einer Nadel, einer Sichel und einem Beil entdeckt. Die Abgrenzung des Bodendenkmals erfolgt auch aufgrund von historischen Kartenmaterials.“ (Beschreibung BLDAM 26.11.2012)
9. Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.
10. Es sind keine weiteren Schutzobjekte und Schutzgebiete, einschließlich geschützter Biotope, bekannt.

Sonstige

2.3 Planungen

1. Ein Flächennutzungsplan (FNP) besteht für den Ort nicht.
2. Der Geltungsbereich grenzt im Norden und teilweise im Osten an den Innenbereich, der durch eine entsprechende Satzung festgestellt ist bzw. liegt partiell auch innerhalb des Innenbereichs.
3. Für die gesamte Gemeinde liegt ein „Maßnahmenkatalog zur Verbesserung der Oberflächenentwässerung vor (IPROconsult 2015).
4. Sonstige Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Flächennutzungsplan

Innenbereichs

*Maßnahmenkatalog zur
Verbesserung der Oberflä-
chenentwässerung*

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

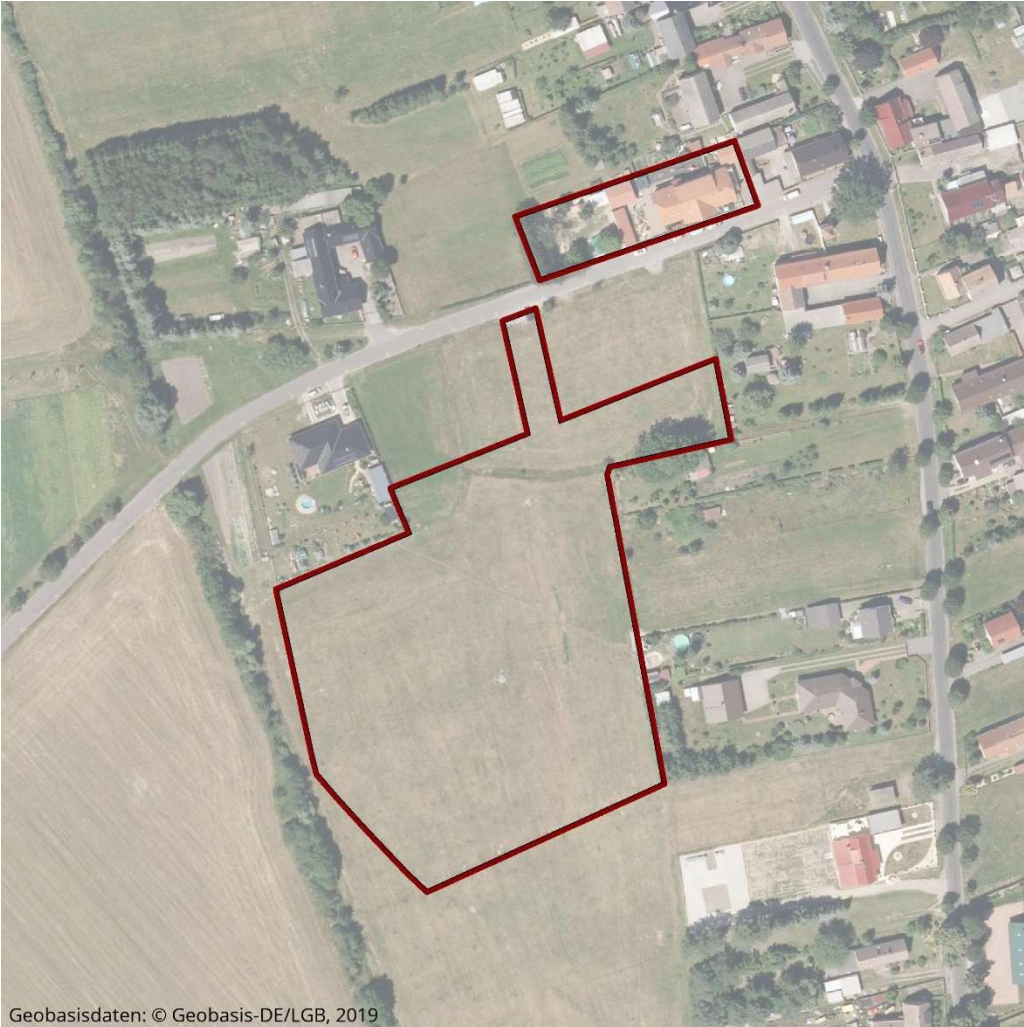
3.1 Standort

1. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen.

Der nördliche, kleinere Teilbereich umfasst den bestehenden Kindergarten und den sich westlich anschließenden Spielplatz.

Der südliche, größere Teilbereich umfasst Grünlandflächen.

2. *Planbereich*



Geobasisdaten: © Geobasis-DE/LGB, 2019

3. *Topographie*
Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es besteht, ausgehend von der Höhenmarke 100,5 m nur ein leichtes Gefälle in Richtung Norden bis auf die Höhe 100,0 m.

Im Norden des südlichen Teilbereichs tangiert ein Graben den Bereich; im Westen bildet ein weiterer die Grenze des Planbereiches.

4. *Altlasten*
Im ausgewiesenen Bearbeitungsgebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

5. *Kampfmittel*
Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 8. Ausgabe der aktualisierten Kampf-mittelverdachtskarte des Zentralsdienstes der Polizei vom Januar 2018 wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt. Eine Beteiligung des Zentralsdienstes der Polizei kann damit entfallen.

3.2 Erschließung

1. *Erschließung Verkehr*
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die im Norden angrenzende Lindenauer Straße welche nach 70 m an Kreisstraße anschließt.

Bis zur nahen Autobahn sind es 860 m. Der Standort ist damit verkehrlich voll erschlossen.

2. Auf Grund seiner Lage im Gemeindegebiet ist das Plangebiet von der Lindenauer Straße her stadttechnisch erschließbar. *Erschließung
Stadttechnik*
3. Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes kann über die öffentlichen Anlagen des WAL in der Lindenauer Straße gesichert werden. Konkrete Planungen dazu müssen mit dem WAL abgestimmt werden. *Trinkwasserversorgung*
4. Über die Planungsfläche verläuft eine Fernleitung DN 700 AZ und ein Steuerkabel. Die Fernleitung ist mit einem Schutzstreifen von 10 m (5 m rechts und links der Leitungsachse) geschützt, der nicht bebaut werden darf. *TW-Fernleitung*
5. Die Überbauung/Befestigung mit einer Straße ist ohne Abstimmung mit dem WAL ebenfalls nicht erlaubt. Der Schutzstreifen für das Steuerkabel beträgt 2 m (1 m rechts und links der Achse).
6. Für die Ableitung des gegenwärtig anfallenden häuslichen Schmutzwassers in Frauendorf errichtete der WAL eine Vakuumentwässerung. *Schmutzwasserentsorgung*

Die Anlagen der Schmutzwasserentsorgung sind den örtlichen Gegebenheiten angepasst und wurden auf den vorhandenen Bedarf ausgelegt.

Eine Erweiterung des in Frauendorf vorhandenen Vakuumnetzes muss daher im Einzelnen genauer geprüft werden.
7. Unmittelbar im Geltungsbereich sind keine Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG, der envia THERM GmbH oder der envia TEL GmbH vorhanden. *Strom*

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich.
8. Im unmittelbaren Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich mit heutigem Stand keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. *Telekom*

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich.
9. Ein Gasnetz besteht im Planbereich nicht. Allerdings liegt eine Gasleitung in der Lindenauer Straße. *Gas*
10. Für den bestehenden Kindergarten im nördlichen Teilgebiet kann die notwendige Erschließung in allen genannten Teilbereichen als gesichert angesehen werden.

3.3 Nutzung

1. Das Umfeld des Plangebietes ist im Osten und Norden durch eine überwiegend dem Wohnen dienende Bebauung geprägt. Westlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen.
2. Im nördlichen Teilgebiet befindet sich der bestehende kommunale Kindergarten „Spatzennest“ (Kombinierte Einrichtung) mit angeschlossenen Kinderspielplatz.
3. Im südlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs selbst ist eine unversiegelte Wiese vorhanden, die auf eine intensive Nutzung hindeutet.
4. Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig und in ihrer Struktur dörflich.
5. Der Überbauungsgrad auf den nahen Baugrundstücken ist heterogen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Flächen im südlichen Teilbereich selbst bisher unversiegelt.

Der nördliche Teilbereich durch das zweigeschossige Kindergartengebäude und kleinteilige Nebenanlagen versiegelt

3.4 Umwelt

1. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Elbe-Elster Tiefland“. *Naturraum*

2.



Bestandssituation
(Luftbild)
© GeoBasis-DE/LGB

3. Das Plangebiet ist ausschließlich im nördlichen Teilgebiet baulich genutzt (Kindergarten). Der südliche, unbebaute Teilbereich wird weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt, als das Umfeld im Westen. Daher ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse noch überwiegend naturnah sind.

Boden

4. Es herrschen überwiegend vergleyte Böden mit teilweise Retentionspotenzial (meist in spätpleistozänen Sedimenten) vor.

5. Es ist von einem verbreitet mittleren Grundwassereinfluss auszugehen. Die Bodenzahlen liegen überwiegend bei <30 und verbreitet bei 30 – 50.

6. Gegenwärtig wird das südliche Teilgebiet als Grünland genutzt. Entlang des Grabens im Süden und im Westen finden sich lineare Gehölzstrukturen. Sonst ist die Fläche gehölzfrei.

Lebensraum

Innerhalb des bördlichen Teilgebiets sind, mit Ausnahme einzelner Bäume auf dem Kinderspielfeld ebenfalls keine Gehölze vorhanden.

7. Bei der in Augenscheinnahme der Fläche durch einen Vertreter des NABU-Regionalverbandes Senftenberg im Juli 2018 wurden keine faunistischen und floristischen Besonderheiten festgestellt.

Tiere

Das Vorkommen von Eidechsen, Wildbienen, Fledermäusen und anderen Arten ist nicht auszuschließen. Ein Nachweis bei der aktuellen Besichtigungen vor Ort wurde allerdings nicht gefunden.

8. Auf Grund der Tatsache, dass das südliche Teilgebiet landwirtschaftlich genutzt ist, im Osten aber eine dörflich geprägte Bebauung angrenzt und das nördliche Teilgebiet den kommunalen Kindergarten beinhaltet, ist davon auszugehen, dass hier vor allem an die Siedlung angepasste Vogelarten brüten.

Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sind ein guter Lebensraum für die zu erwartenden „Allerweltsarten“.

Dazu sind u. a. folgende zu zählen:

Artname	Artname (Latein)	Vorkommen in BB
Amsel	Turdus merula	sehr häufig
Buchfink	Fringilla coelebs	sehr häufig
Elster	Pica pica	häufig
Grünfink	Carduelis chloris	sehr häufig
Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	häufig
Rotkehlchen	Erithacus rubecula	sehr häufig
Nachtigall	Luscinia megarhynchos	häufig
Zilpzalp	Phylloscopus collybita	häufig
Feldsperling	Passer montanus	sehr häufig
Haussperling	Passer domesticus	sehr häufig
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	häufig

Die Standortbedingungen, insbesondere die Siedlungsrandrandlage und die Gewässernähe, schließen aber auch nicht aus, dass besonders geschützte Arten den Standort zumindest zur Nahrungssuche nutzen.

9. Im Geltungsbereich des B-Planes verlaufen folgende Gewässer II. Ordnung: *Gewässer*
- Grenzgraben mit der Nummer 1.28.4.2.2
 - Stichgraben Nr. 4 mit der Nummer 1.28.4.2.2.3b
10. Der Grenzgraben befindet sich auf der Westseite Hauptstraße, südlich der „Lindenauer Straße“. Er ist kaum beschattet und mit Gras bewachsen. Westlich führt er durch einen Straßendurchlass und bindet mittels Rohrdurchlass in den Meliorationsgraben ein.
11. Der offene Graben beginnt ohne sichtbare Verrohrung an der Hauptstraße. An ihm befinden sich 3 Durchlässe. Der Grabenausbau ist sehr unterschiedlich. Nördlich der „Lindenauer Straße“ befindet sich massiver Bewuchs (Weide) im Grabenprofil. Zum Zeitpunkt der Aufnahme war der Graben trocken ohne Hinweis auf temporäre Vernässung.
12. Beim Stichgraben handelt es sich um ein Grabenflurstück, welches südwestlich der Kreuzung „Lindenauer Straße“ / „Dorfstraße“ verläuft.
- In seinem Verlauf quert das Grabenflurstück 2 Baugrundstücke und 3 landwirtschaftliche Flächen.
- Der Verlauf es Grabens ist vor Ort nicht eindeutig erkennbar. Es ist anzunehmen, dass es sich bei dem Flurstück um den historischen Verlauf des Meliorationsgrabens handelt, welcher zur effektiveren Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen verlegt wurde.
13. Die im § 38 WHG - Gewässerrandstreifen geregelten Normen und Nutzungsverbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
14. Im Plangebiet sind temporär hohe Grundwasserstände zu beachten.
15. Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück und reichert das Grundwasser an.
16. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes *Landschaft*
in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
- Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.
- Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu sehen.
17. Das Plangebiet befindet sich inmitten einer durch teilweise intensiven Ackerbau geprägten nicht reliefierten Kulturlandschaft am Rand der bestehenden Siedlungsfläche von Frauendorf. *Bestand*
- Folgende Strukturelemente prägen die Landschaft:
- Garten- und Grabelandflächen im Osten
 - Heckenstrukturen entlang von Gräbern unmittelbar im Süden und Westen
 - Wiesenflächen im Geltungsbereich

- im weiteren Umfeld weitere Heckenstrukturen innerhalb der Ackerflächen
 - im weiteren Umfeld im Süden Waldränder
18. Es handelt sich um einen für ländliche Siedlungen üblichen Siedlungsrand mit einem Übergang von den straßennahen Höfen, über die hausbezogenen Gärten, über kleinteilige Grabelandflächen mit einigem Obstbaumbestand bis hin zur eher weitläufigen offenen Feldflur.
19. Wenn man zur Klassifizierung der Eigenschaften eine fünfstufige Bewertungsskala mit den Einstufungen sehr hoch, hoch, mittel, gering und sehr gering anwendet, ist das Landschaftsbild im Planbereich mit mittel zu bewerten. *Bewertung*
- Die Vielfalt ist durchschnittlich. Eine besondere Eigenart ist nicht erkennbar. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist auch von einer geringen Naturnähe auszugehen.
20. Das bestehende Landschaftsbild ist relativ empfindlich für Veränderungen, insbesondere wenn in den Gehölzbestand eingegriffen wird oder hohe Gebäude errichtet werden. *Empfindlichkeit*
21. Für die Erholung spielt der südliche Teilbereich nur eine untergeordnete Rolle, da er für die Allgemeinheit nicht zugänglich und kaum einsehbar ist. *Erholung*
- Der nördliche Teilbereich dagegen stellt durch den dort verorteten Kindergarten nebst Kinderspielplatz einen wichtigen Erholungsraum, insbesondere für Kinder dar.
22. Die Planung berührt ein Bodendenkmal. *Kulturgüter*
23. Innerhalb des nördlichen Teilbereichs sich der in den letzten Jahren renovierte und erweiterte Kindergarten, der als zu schützendes Sachgut gesehen werden kann. *Sachgüter*
24. Die übrigen Umweltschutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.
25. Dem Ist-Zustand ist aus Umweltsicht eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. *Bewertung / Fazit*

4 Planungskonzept / Festsetzungen

4.1 Vorhaben

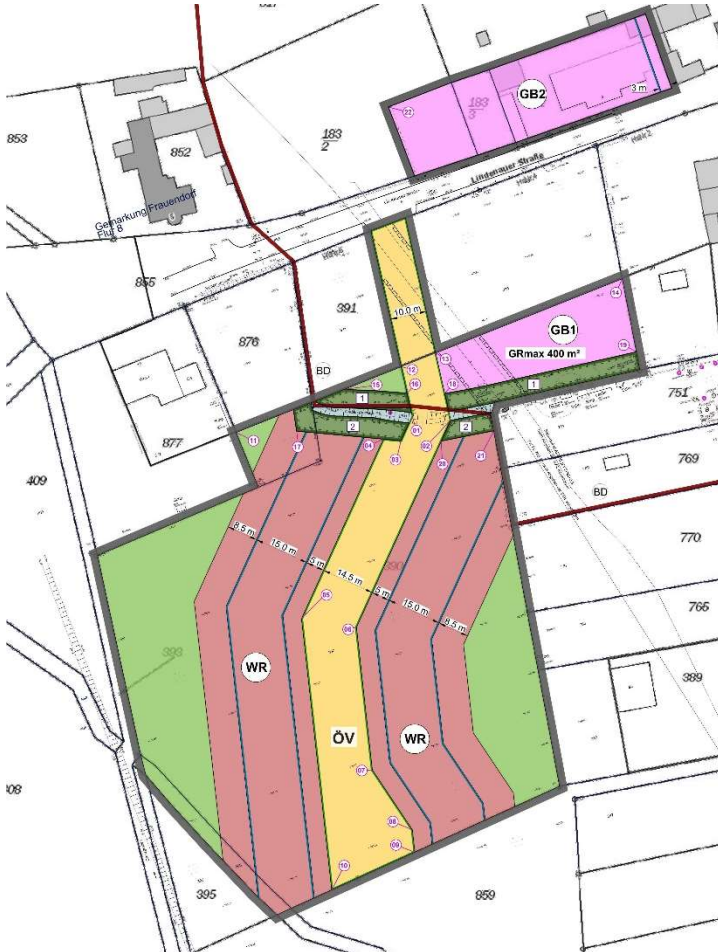
1. Vorgesehen ist das straßennahe Errichten von maximal zehn freistehenden Einfamilienhäusern mit einem entsprechend großen Garten. Die freistehende lockere Bauweise leitet sich aus der umgebenden Bestandsbebauung ab. *Wohngebiet*
- Zum Siedlungsrand als auch zur offenen Landschaft ist ein hinreichend großer Abstand einzuhalten. Dieser wird als Ergänzung zu den bestehenden Gehölzstrukturen bepflanzt.
- Mit dem Konzept wird einer zu großen baulichen Verdichtung entgegengewirkt. Der grüne Charakter des Dorfes bleibt erhalten.
2. Zusätzlich sollen der bestehende Kindergarten und der angeschlossene Kinderspielplatz planerisch gesichert werden. *Sicherung Kindergarten*
3. Das Plangebiet wird von der angrenzenden Lindenauer Straße über einen schmalen Stichweg mit Wendeplatz erschlossen. *Verkehr*
4. Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt zentral über die Kläranlage Lauchhammer. *Abwasser*
5. Die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt weiterhin durch das Versickern vor Ort. Ausreichend große Freiflächen sind hierfür sind sowohl im öffentlichen Raum als auch auf den privaten Flächen vorzusehen. *Niederschlagswasser*
6. Es werden Festsetzungen getroffen, die eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ermöglichen sollen.
7. Zusätzlich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung sicherzustellen, dass die Verbote der VO zur Wasserschutzzone Tettau beachtet werden.
8. Hauptsächlich die Beseitigung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden belasteten Niederschlagswassers ist auf Grund der sensiblen Lage in der Schutzzone III B ist bei den weiteren Planungen zu beachten.
9. Die Zugänglichkeit für den fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen wird gewährleistet.

4.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- Der Geltungsbereich ist nicht nur für eine bauliche Nutzung als Wohngebiet vorgesehen. Er nimmt insgesamt folgende Nutzungskategorien auf
 - Wohngebiet
 - Verkehrsfläche
 - Wasserfläche
 - Grünflächen
 - Gemeinbedarfsfläche

Vorbemerkungen
Flächennutzung

- Planzeichnung



4.2.1 Geltungsbereich

- Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Frauendorf in der Flur 8:
 - nördlicher Teilbereich: Flurstücke 182, 183 und teilweise 1086.
 - Südlicher Teilbereich: Flurstücke 390, 965, 876 und 391 (jeweils teilweise)
- Die Grenzen des Geltungsbereichs orientieren sich dabei weitgehend an den bestehenden Flurstücksgrenzen, bzw. im Norden des südlichen Teilbereichs an der Grenze des nach Satzung festgestellten Innenbereichs von Frauendorf.
- Soweit erforderlich, wird die Lage der Grenze des Geltungsbereiches durch **Koordinatenangaben** festgelegt.

Koordinaten

4.2.2 Verkehrsflächen

- Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.
- Die verkehrliche Erschließung des südlichen Teilbereiches wird über eine neu zu bildende **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gewährleistet, die als Stichweg von der Lindenauer Straße im Norden abzweigt.
- Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

4. Der öffentliche Straßenraum ist entsprechend der Anforderungen an den Verkehr und die Niederschlagsentwässerung dimensioniert. Um Fläche zu sparen ist der nördliche Teil bis zum Graben nur **10 m** breit. Der Hauptteil ist **14,5 m** breit. Die Dimensionen sind in der Planzeichnung **vermasst**. *Maße*
5. Soweit erforderlich, wird die Lage der Straßenbegrenzungslinie durch **Koordinatengaben** festgesetzt. *Koordinaten*
6. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün und Entwässerungsmulde. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

4.2.3 Art der baulichen Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
2. Mit einem B-Plan der auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt wird, soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (d. h. ein „Dauerwohnen“) begründet werden. Das wird grundsätzlich durch die unterschiedlichen Arten von Wohngebieten gewährleistet. *Anforderung § 13 b BauGB*
Allerdings zeigt die Verwendung des Begriffes „Wohnnutzung“, dass auf dieser Nutzung der Schwerpunkt liegen muss.
3. Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als **„Reines Wohngebiet“ (WR)** gem. § 3 BauNVO festgesetzt. *WR-Gebiet*
4. Das Festsetzen eines Kleinsiedlungsgebietes (WS) bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wäre hier nicht zielführend, da im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen im Sinne des Kleinsiedlungsgebiets vorgesehen sind. In einem WA-Gebiet wären auch andere Nutzungen als das Wohnen zulässig. *Alternativen*
5. Misch- sowie Dorfgebiete entsprechen ebenfalls nicht den gegebenen Verhältnissen bzw. Planungszielen, da Anlagen für Verwaltungen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung, Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nicht vorgesehen sind.
6. Auf der Grundlage des § 3 BauNVO sollen neben Wohngebäuden nur Anlagen für die Kinderbetreuung zulässig sein. *Allgemein zulässig*
Das bedeutet, dass nur die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sind.
7. Die gesetzlichen Ausnahmen (Abs. 3) werden ausgeschlossen. *Ausnahmen*
8. Unzulässig sind aus o. a. Gründen *unzulässig*
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
 - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
9. **Innerhalb des WR-Gebietes sind alle unter § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig.** *Festsetzung 1*

4.2.4 Gemeinbedarfsfläche

1. Die **Flächen für den Gemeinbedarf** werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.
2. Bei den Flächen handelt es sich um eine ergänzende Fläche für den bestehenden **Kindergarten (GB 1)** und die Fläche für den bestehenden **Kindergarten (GB 2)** der Gemeinde. *Zweckbestimmung Kindergarten*

4.2.5 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.
2. Die Grundflächenzahl wird mit maximal 0,4 für alle WR-Gebiete festgesetzt (**GRZ 0,4**). *Grundflächenzahl*
Das ist erforderlich, da die Baulandanteile an den Grundstücken relativ klein sind. Auf

Grund des hohen Anteils an Gartenland, entsteht im Gebiet keine hohe Verdichtung und Versiegelung.

3. Die im § 17 BauNVO für WR Gebiete vorgesehene Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) für WR-Gebiete wird eingehalten. *Obergrenzen GRZ § 17 BauNVO*
4. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden eingeschränkt.
5. **Überschreitungen der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB sind unzulässig.** *Festsetzung 2*
6. Die zulässige Überbauung des als **Fläche für den Gemeinbedarf GB 1** festgesetzten Grundstücks wird als absolute Größe mit höchstens 400 m² (**GR_{max} 400 m²**) festgesetzt. *Grundfläche Gemeinbedarf*
7. Für die Fläche für den Gemeinbedarf GB 2 (bestehendes Kindergartengebäude mit Kinderspielplatz) werden keine Regelungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung getroffen.
8. Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) geregelt. *Höhe*
9. Im **Reinen Wohngebiet** sollen **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein. *Zahl der Vollgeschosse*
10. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ (von 1,2) kann auf Grund der Höhenfestsetzung mit Sicherheit nicht überschritten werden. *Obergrenzen GFZ § 17 BauNVO*
11. Für die festgesetzte Flächen für den Gemeinbedarf GB 1 als ergänzende Fläche für den bestehenden Kindergarten ist eine Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse aufgrund der getroffenen Festsetzung zur maximalen Grundfläche (GR) nicht nötig.
12. Für die Fläche für den Gemeinbedarf GB 2 mit dem bestehenden Kindergarten wird kein Regelungsbedarf hinsichtlich der Höhe gesehen.
13. Zusätzlich wird indirekt die Höhenlage für die Verkehrsflächen sowie die Flächen des Reinen Wohngebiets und die Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. *Höhenlage*
14. Das anfallende Niederschlagswasser muss laut Planungskonzept vor Ort versickert werden.

Die Versickerung der versiegelten Verkehrsflächen soll über flache Muldenversickerungsanlagen sichergestellt werden. Die Verkehrsflächen sind aufgrund dessen bereits in der dafür notwendigen Breite festgesetzt worden.

Zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist, ausgehend von der Sohle der Versickerungsmulde, ein Grundwasserabstand von mindestens einem Meter einzuhalten.

Dieser wird jedoch innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund des, in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche, hohen Grundwasserstandes nicht erreicht.

Maßgeblich ist hierbei der Abstand zwischen der Sole der Versickerungsmulde und dem anstehenden Grundwasser.

Ausgehend von den im Plangebiet vorgenommenen Probebohrungen ist dieser Abstand ab einer Höhe von 100,80 m (DHHN 2016) gegeben.

Der notwendige Abstand zwischen der Sohle der jeweiligen Versickerungsfläche und dem Grundwasser kann durch die Anhebung des Geländes erreicht werden.

Diese Notwendigkeit ergibt sich für alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, auf denen Niederschlagswasser versickert werden soll. Dies schließt auch Grünflächen mit ein.
15. Die Möglichkeit der Versickerung an der Oberfläche ist damit grundsätzlich gegeben. Es ist sichergestellt, dass die Versickerungsebene nicht unter der gegenwärtigen Geländeoberfläche liegt. Entsprechend ist die Oberfläche des geplanten Weges anzuheben. Dann kann das Niederschlagswasser in einer flachen Mulde, deren Sohle nicht im Konflikt mit dem Grundwasserstand steht, versickern.
16. Mit der gewählten Option der Festsetzung der Höhe der Versickerungssohle ist eine zusätzliche Festsetzung der OK Straße oder der OK der WR-Fläche entbehrlich.

Das Ziel, die Versickerung zu sichern ist erreicht. Das Festsetzen von konkreten Höhen würde das Vorhandensein einer Fachplanung verlangen. Ohne diese könnten Festsetzungen geeignete Lösungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben beeinträchtigen.

Im Rahmen der Planung des Straßenbaus bedarf es der wasserrechtlichen Prüfung aller für eine mögliche Entscheidung erheblichen Tatsachen.

17. Infolge dessen wird für Versickerungsflächen die Höhenlage wie folgt festgesetzt. *Verkehrsflächen*
18. **Die Sohle, der zur Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers dienenden Flächen, darf nicht tiefer als 100,80 m (DHHN 2016) liegen.** *Festsetzung 3*

4.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.
2. Im **Reinen Wohngebiet** werden die vordere und die hintere überbaubare Grundstücksfläche durch das Festsetzen einer **Baugrenze** (zeichnerisch) definiert. *Baugrenze*
3. Es entsteht ein so genanntes „Baufenster“ mit einer Tiefe von **15 m** und einem Abstand zur Straße von **5 m**. Die entsprechenden Maße sind in der Planzeichnung festgesetzt.
4. Auf diese Weise kann der rückwärtige Bereich der Grundstücke von Bebauung freigehalten werden und es entsteht ein klarer neuer durch Grün geprägter Siedlungsrand.
5. Auf der Fläche für den **Gemeinbedarf GB 2** wird die überbaubare Grundstücksfläche teilweise ebenfalls durch eine **Baugrenze** zeichnerisch festgesetzt. Diese verläuft im Abstand von **3 m** parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des nördlichen Teilbereichs.
6. Damit soll das Heranrücken an die Nachbarbebauung bei zukünftigen Maßnahmen verhindert werden.

4.2.7 Grünfläche

1. In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.
2. Zum einen werden die Gebäude bezogenen Gartenflächen der Grundstücke als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“** festgesetzt. Hier ist die übliche Gartennutzung möglich. *private Grünfläche Hausgärten*
3. Unter die übliche Gartennutzung fallen beispielsweise Schuppen, Schutzdächer, Sandkasten und sonstige Spielgeräte.
Hierbei sind auch die getroffenen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unter dem Punkt Sonstige Festsetzungen zu beachten.
4. Als zweite Kategorie der **privaten Grünfläche** sind solche mit Auflagen für **Maßnahmen** zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diesen Flächen ist die Nutzung durch die Eigentümer eingeschränkt. *Private Grünfläche Maßnahmenflächen*
5. Auf diesen Flächen sind den unter dem Punkt Grünordnung getroffenen Festsetzungen folgend Pflanzmaßnahmen umzusetzen und die Errichtung von baulichen Anlagen eingeschränkt.

4.2.8 Wasser

1. Auf der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB wird die bestehende **Wasserfläche** festgesetzt. Die Grenze zu den übrigen Flächen entspricht der Oberkante der Böschung.

4.2.9 Grünordnung

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes aber insbesondere zur Einpassung in die Landschaft sind im Straßenraum insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Die Standorte werden nicht festgesetzt. Die Gemeinde muss sich nicht selbst binden. *Baumpflanzung*

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 20 m. *Festsetzung 4*

Der Gewässerrandstreifen ist für die Unterhaltung des Grabens auf einer Breite von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten.

Gewässerrandstreifen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bezeichnet mit „1“, ist der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten.

Festsetzung 5

Flächige Gehölzstrukturen sind in der Summe für alles Schutzgüter von großem Wert. Im vorliegenden Fall können sie auch der Beschattung des Grabens dienen.

Flächige Gehölzstrukturen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bezeichnet mit „2“, sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von flächigen Baum-Gehölzstrukturen umzusetzen.

Festsetzung 6

Soweit erforderlich, wird die Lage der Maßnahmenflächen durch **Koordinatenangaben** festgesetzt.

Koordinaten

4.2.10 Sonstige Festsetzungen

1. Im Interesse einer aufgelockerten Bebauung bzw. eines hohen Grünanteils wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Grundstücke nach unten begrenzt. *Größe der Baugrundstücke*
2. **Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 800 m² aufweisen. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche hinzuzurechnen.** **Festsetzung 7**
3. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 3 wird die maßgebliche Grundstücksfläche definiert.
4. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen wäre die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe). *Nebenanlagen / Garagen*
Im vorliegenden Fall sind im Interesse des Landschaftsschutzes Einschränkungen erforderlich.
5. **Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von untergeordneten baulichen Anlagen (wie z. B. Schuppen, Schutzdächer, Sandkästen, sonstige Spielgeräte) nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 m² je Grundstück zulässig. Garagen und Carports sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.** **Festsetzung 8**
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein. *Leitungsrecht*
7. Im vorliegenden Fall ist eine bestehende Wasserleitung mit ihren **Schutzstreifen** über ein **Leitungsrecht** zu sichern. Begünstigter ist der **Wasser- und Abwasserzweckverband Lausitz** (WAL).
8. Die Zugänglichkeit dieses Bereiches muss gewährleistet sein.
9. Der Streifen fungiert gleichzeitig als Schutzstreifen für die Trinkwasserleitung und das Steuerkabel. Der Streifen besitzt eine Breite von insgesamt **10 m**. *Dimension*
10. Eine Überbauung ist nur möglich, wenn der WAL dem Zustimmung. Es sind auch Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung zu beachten.
11. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen **Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo)** aufweisen. *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*
Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.
12. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind im Rahmen der Erstellung der Bauantragsunterlagen Flächen zu bestimmen und darzustellen, die für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*
Auf eine Sicherung dieser Flächen im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird jedoch verzichtet, da durch die Festsetzung der Höhenlagen der der Versickerung des

Niederschlagswassers dienenden Flächen ein genügender Grundwasserabstand für das Anlegen solcher Versickerungsanlagen berücksichtigt ist. Zudem wird durch die Einschränkung der Überbauung ausreichend Fläche für die Errichtung solcher Anlagen freigehalten.

Auf dieser Fläche sollte jeweils die Gartennutzung eingeschränkt und eine Bebauung gänzlich ausgeschlossen werden. Die Eignung ist jeweils durch ein Baugrundgutachten festzustellen.

Den zukünftigen Bauherren muss bewusst sein, dass sie im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eigenverantwortlich ihrer allgemeinen Sorgfalts- und Schadensminderungspflicht nachzukommen haben.

Zu beachten sind insbesondere auch Maßnahmen, um Schäden durch Starkregen vorzubeugen.

Die Nutzung der Baugrundstücke sind den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Elementarschäden u. a., insbesondere durch Starkregen, und auch hinsichtlich der im Plangebiet temporär hohen Grundwasserständen anzupassen.

13. **Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern.** *Festsetzung 9*

4.2.11 Nachrichtliche Übernahmen

1. Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.
2. **Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand".** *Lage im LSG*
3. Auf das **Bodendenkmal** „Altortskern Frauendorf“ Nr. 80285, das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit der frühesten Besiedlung birgt, wird im B-Plan nachrichtlich **zeichnerisch** hingewiesen. *Bodendenkmalbereich*
4. Die Abgrenzung des Bodendenkmals erfolgt auch aufgrund von historischen Kartenmaterials." (Beschreibung BLDAM 26.11.2012) Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste und Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden. *Abgrenzung*
5. In das Plandokument wird nachrichtlich aufgenommen, dass das Plangebiet in der Schutzzone III B gemäß § 4 Nr. 15 VO Tettau liegt. *Wasserschutzzone*
6. **Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Tettau in der Wasserschutzzone IIIb. Insbesondere § 4 (Verbote in der Schutzzone IIIb) der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Tettau ist zu beachten.**

4.2.12 Vermerke / Hinweise

1. Vermerke bzw. Hinweise 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.
2. Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und **katasterrechtliche Bescheinigung** eingebracht, die von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *katasterrechtliche Bescheinigung*
3. Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.
4. Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*
5. Es wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich *Artenschutz*

- nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird
 - trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.
6. Um bei der Realisierung von konkreten Bauvorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen im Vorfeld erforderlich.
Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist zeitnah zu prüfen, ob relevante Arten von den konkreten Baumaßnahmen betroffen sein können.
7. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG können nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. *Bauzeitenregelung
Ökologische
Baubetreuung
CEF-Maßnahmen*
In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung können auch CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich werden. Solche sind für die relevanten Arten grundsätzlich möglich. Sie können teilweise im Geltungsbereich realisiert werden.
Unter Umständen ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.
8. Einzelheiten können erst im Rahmen der Vorhabenplanung festgelegt werden. Um darauf aufmerksam zu machen wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung übernommen.
9. **Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.** *Hinweis
Artenschutz*
11. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind. *kommunale Satzungen*
Insbesondere wird auf die für konkrete Vorhaben relevante Spielplatz-, Stellplatz- und die Baumschutzsatzung verwiesen.
12. **Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Satzung des Amtes Ortrand zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung).** *Hinweis
Gehölzschutzsatzung
Amt Ortrand*
13. Gemäß Gehölzschutzsatzung ist die Entfernung, Zerstörung, Schädigung geschützter Landschaftsbestandteile oder die wesentliche Veränderung des Aufbaus verboten.

5 Auswirkungen / Abwägung

5.1 Landesplanung

1. Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Landesplanung*
2. Für das angezeigte Plangebiet ist im Sinne von Ziel 5.2 LEP HR von einem Anschluss an vorhandenes Siedlungsgebiet auszugehen. *Ziele der Landesplanung*
3. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde Frauendorf regelt sich nach Plansatz Ziel 5.5 LEP HR. Hiernach ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.
Für Nicht-Zentrale Orte eröffnet der LEP HR eine begrenzte Außenentwicklung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Maßgeblich hierfür ist Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR, wonach für die Gemeinde Frauendorf die zusätzliche Entwicklungsoption auf Grundlage des Einwohnerstandes vom 31.12.2018 insgesamt 0,68 ha beträgt (1 ha/1000 Einwohner).
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die geplanten neuen Wohnsiedlungsflächen (hier: alle festgesetzten Baugebiete im Geltungsbereich, auf denen Wohnnutzungen zugelassen werden sollen; nicht die Größe des Plangebietes ist maßgebend) auf die zusätzliche Entwicklungsoption im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklung angerechnet werden. Das gilt auch für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB.

4. Gemäß dem vorliegenden Gestaltungsvorschlag ist eine Baugebietsfestsetzung (hier: Reines Wohngebiet) von insgesamt ca. 0,68 ha geplant.

Insofern besteht kein Widerspruch zu Ziel 5.5 LEP HR.

5. Im Aufstellungsverfahren sind auch die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde Frauendorf angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze*
6. Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 sind beachtet. Die Gemeinde hat die bestehenden Potenziale genutzt und die Innenentwicklung über das Aufstellen einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gefördert. Die tatsächlich verfügbaren Flächen sind nunmehr in Nutzung.
7. Das betrifft ebenso den Grundsatz 5.1 LEP HR. Der gewählte Standort berücksichtigt die entsprechenden Vorgaben.
8. Der Grundsatz 6.1 LEP HR ist ebenfalls beachtet. Der B-Plan minimiert die Größe der Baugebietsfläche zu Gunsten von Grünflächen.
9. Die einschlägigen Grundsätze sind beachtet.

5.2 Verfahrenswahl

1. Der B-Plan wird als Plan der Außenentwicklung nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Verfahren § 13b BauGB*

2. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Plan dient

- der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (es ist ein WR-Gebiet festgesetzt).

3. Die übrigen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 10.000m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- der B-Plan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

5.3 Entwicklung aus dem FNP

1. B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP), als vorbereitenden Bauleitplan, zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

2. Für die Gemeinde existiert kein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

3. Für B-Pläne, die im beschleunigten Verfahren BauGB aufgestellt werden, gilt die Entwicklungspflicht nicht.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht beeinträchtigt werden.

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

5. Entsprechende Voraussetzungen liegen nach Ansicht der Gemeinde hier vor.

- das Vorhaben betrifft nur einen kleinen Teil des Gemeindegebietes
- die Grundzüge der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes werden deshalb durch den B-Plan nicht geändert

Selbstständiger B-Plan

Deshalb kann der B-Plan als selbstständiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

6. Das Entwicklungsgebot wird also durch die Planaufstellung nicht verletzt.

5.4 Umwelt / Natur

1. Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten. Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Übrigen sind die Vorgaben des Denkmalrechts bei der Durchführung von Vorhaben zu beachten.
2. Gemäß § 4 Nr. 12 VO Tettau besteht in der Schutzzone III B das Verbot des Umbruches von Dauergrünland im Sinne der Anlage 3 Nr. 3 der VO Tettau. In der Anlage 3 Nr. 3 ist geregelt, dass unter den Begriff „Dauergrünland“ Grünlandflächen, die nach ihren Standortbedingungen nur für Grünlandnutzung geeignet sind, sowie alle Flächen, auf denen seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen und nicht im Rahmen einer Fruchtfolge Grünlandnutzung besteht, fallen.
*Konflikt
VO Wasserschutzzone
Tettau*
3. Im vorliegenden Fall ist Dauergrünland betroffen. Im Rahmen der Konsultation mit der uWB am 10.01.2019 wurde allerdings festgestellt, dass die Regelung auf das Umwandeln von Dauergrünland in intensiv genutzte Ackerflächen abstellt.
4. Gegebenenfalls, ist im Verfahren ein Antrag gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG auf Befreiung von dem Verbot bei der uWB zu stellen.

In einem solchen Fall wären der uWB prüf- und beurteilungsfähige Unterlagen vorlegen, die insbesondere die Nachweise der unbedingten Erforderlichkeit und Alternativlosigkeit des Vorhabens erbringen. Die uWB weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es im Wasserrecht nicht die Form des "in Aussicht stellen" einer Genehmigung bzw. Befreiung gibt.
5. Gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) kann die uWB als zuständige Behörde von den Verboten eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird. In einem Antragsverfahren wäre u. a. die unbedingte Erforderlichkeit und Alternativlosigkeit der Befreiung der Verbote und, dass der Schutz des Wasservorkommens in den Wasserfassungen Tettau langfristig nicht gefährdet wird, nachzuweisen.
*Befreiung
von Verboten*
6. Gemäß § 4 Nr. 26 VO Tettau besteht in der Schutzzone III B das Verbot des Einleitens oder Versickerns von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser, ausgenommen unbelastetes Kühlwasser, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
Versickerung

Das bedeutet, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden darf, aber nicht das oberflächige kleinflächige Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.
7. Zur Sicherstellung der Versickerung ist eine abweichende Höhenlage für die zu errichtenden Versickerungsanlagen festgesetzt, über welche ein ausreichender Abstand zum Grundwasser zur großflächigen Versickerung erreicht wird.
8. Gemäß § 4 Nr. 27 VO Tettau besteht in der Schutzzone III B das Verbot des Errichtens oder Erweiterns von Straßen, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden.
9. Der Straßenbau ist mit Sicherheit ohne Widerspruch zu den Verboten, auch durch die getroffene Festsetzung einer abweichenden Höhenlage der notwendigen Versickerungsanlagen, lösbar.
10. Der verstopfte Durchlass DN 300, im Anschlussbereich zum Meliorationsgraben, sollte durch einen Durchlass DN 400 ersetzt werden.
Maßnahmen an den Gräben
11. Sofern der verstopfte Durchlass DN 300, im Anschlussbereich zum Meliorationsgraben, durch einen Durchlass DN 400 ersetzt wird, bedarf diese Maßnahme gemäß § 87 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die uWB als zuständige Wasserbehörde.
12. Sollte der Graben 11 teilweise verändert werden, ist durch die uWB bzw. obere Wasserbehörde zu prüfen, ob die teilweise Ertüchtigung des Grabens 11 einen Gewässer ausbau darstellt und dies gemäß § 68 WHG der Planfeststellung bzw. der Plangenehmigung bedarf.

In diesem Zusammenhang ist der für das Gemarkungsgebiet Frauendorf zuständige Gewässerunterhaltungspflichtige (Gewässerverband Kleine Elster-Pulsnitz, Sitz Sonnenwalde) als Träger wasserwirtschaftlicher Belange unbedingt zu beteiligen. Die Ziele des BPL sind mit den Forderungen und Hinweisen des Gewässerverbandes in Übereinstimmung zu bringen.

13. Um die Vernässungssituation im Bereich südöstlich der Kreuzung Lindenauer Straße/Dorfstraße zu entspannen, wird empfohlen den überprägten Graben 11 teilweise zu ertüchtigen. Der wiederherzustellende Grabenabschnitt beginnt hinter den Baugrundstücken und bindet nach ca. 150 Metern in den Meliorationsgraben ein.
14. Für die Maßnahmen gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL gemäß § 27 WHG (Bewirtschaftungsziele).

Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die geplanten Maßnahmen auch der Umsetzung der künftigen Maßnahme zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes des Gewässers nicht entgegenstehen.

15. Der unterhaltungspflichtige Gewässerverband weist darauf hin, dass alle Arten von Baumaßnahmen oder Veränderungen an Anlagen in einem Abstandsbereich von beidseitig 5,0 m zu Gewässern II. Ordnung nach § 87 BbgWG der Genehmigungspflicht der Wasserbehörde unterliegen.

Gewässerverband

Genehmigungsfähig sind beabsichtigte Unternehmen nur, wenn u.a. weder eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit noch der Ziele der Gewässerunterhaltung zu erwarten sind (§ 87 Abs. 3 BbgWG).

16. Eine Beeinträchtigung der Gewässerunterhaltung ist unter Beachtung unserer nachfolgenden Forderungen und Hinweise nicht zu befürchten oder angemessen zu ersetzen:

1. Die Maßnahmen sind so zu planen und zu realisieren, dass entsprechend § 84 Abs. 1 und 6 BbgWG in dem beiderseitigen je 5,0 m breiten Gewässerschutzstreifen und dem Gewässer selbst die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Hier benötigen der Gewässerverband eine jederzeit durchgehend befahrbare Unterhaltungstrasse.

2. Ist das nicht vollständig realisierbar oder kommt es aus anderen Gründen im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahmenrealisierung zu erhöhten Aufwendungen der Gewässerunterhaltung, so hat der Anlageneigentümer die Mehrkosten zu ersetzen (§ 85 Abs. 1 BbgWG).

17. Bei Bauwerken an Gewässern ist weiterhin zu beachten, dass die Abflußleistungsfähigkeit des Gewässers so gewährleistet bleibt und nicht eingeschränkt wird. Bei Regen- bzw. Abwasserwassereinleitungen wird künstlich mehr Wasser in ein Gewässer eingeleitet als es natürlicher Weise geschehen würde. Kommt es aus diesen Gründen oder wegen Behinderung im Gewässer oder auf der 5,0 m breiten Unterhaltungstrasse zu erhöhten Aufwendungen oder Behinderungen der Gewässerunterhaltung, so hat der Anlageneigentümer die Mehrkosten zu ersetzen (§ 85 Abs. 1 BbgWG).

18. Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist, dass das Vorhaben mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes (hier: LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“) vereinbar ist.

Lage im LSG

19. Die Vereinbarkeit wird im weiteren Verfahren geprüft. Die notwendigen Anträge sind gestellt.

Zustimmungsverfahren

20. Nach Angaben der uNB befindet sich die Verordnung für das LSG derzeit unter besonderer Berücksichtigung der bebauten Ortsteile in der Überarbeitung, so dass eine Entscheidung zum vorliegenden BPL je nach Verfahrensstand der Überarbeitung eventuell entbehrlich wird.

21. Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss.

Artenschutz

22. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.

23. Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt.

Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

24. Das Vorhandensein relevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden.
Artenschutzrechtlich von Bedeutung können insbesondere bodenbrütende Vogelarten sein. Es ist auch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse betroffen sein können.
25. Für diese potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände mit Sicherheit durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. *Bauzeitenregelung*
Das bedeutet, dass Veränderungen der Bodenoberfläche nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.
26. Die Gemeinde darf also davon ausgehen, dass der B-Plan umsetzbar ist.
27. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. *Habitatschutz*
28. Eine Umweltprüfung ist bei dem gewählten Verfahren (nach § 13b BauGB) nicht erforderlich. Der B-Plan hat sich dennoch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen (Eingriffsregelung) auseinander zu setzen und zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden können. *Eingriffsregelung*
29. Eine wirksame Minderungsmaßnahme stellen die Einschränkungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu Neben- und Abstellanlagen dar.
Der zulässige hohe Überbauungsgrad erlaubt, die Bebauung am Standort zu konzentrieren und im Gegenzug dazu zusammenhängende Freiflächen und damit Gehölzstrukturen zu schonen bzw. diese weiter zu entwickeln.
30. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten. *Mensch*
31. Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden. *Klima*
Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt aber einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.
Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.
32. Generell stellen die zur Sicherstellung des Niederschlagwassers notwendigen Anhebungen des Geländes durch das Abtragen des Mutterbodens und das Einbringen einer Aufschüttung einen großen Eingriff in die Boden- und damit auch in mögliche Kleinsthabitatsstrukturen dar. *Boden*

5.5 Sonstige Auswirkungen

1. Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden positiv beeinflusst.
Am Standort kann neuer Wohnraum entstehen.
2. Durch die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf GB 2 im Bereich des bestehenden Kindergartens wird der private Eigentümer des Grundstücks in der Nutzung dieser Flächen eingeschränkt. Die ausschließliche Festsetzung dieser Nutzung engt den Kreis potenzieller Vertragspartner bei einem möglichen Verkauf stark ein.
Ziel ist jedoch die Sicherung des bestehenden Kindergartens, welcher dort schon mehrere Jahrzehnte besteht. Zudem dürfen auch auf privaten Grundstücken Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden.
Aus diesem Grund wird die Beeinträchtigung privater Belange bei einer Gegenüberstellung mit den benannten öffentlichen als vergleichsweise gering angesehen, zumal dem Eigentümer von Seiten der Gemeinde Ersatzflächen bzw. ein Erwerb des Grundstückes angeboten wurden. Wirtschaftliche Nachteile für den Grundstückseigentümer können so ausgeglichen werden.

Zudem wäre eine Verlegung des Kindergartens und das Aufgeben des jetzigen Standortes mit Blick auf die dafür notwendigen Investitionen und die einhergehende Vernichtung von Sachwerten, welche teilweise erst im Zuge kürzlicher Renovierungen geschaffen wurden, nicht vermittelbar. Hinzu kommt, dass eine räumliche Trennung zwischen (zukünftig) benötigten Spiel- und Erweiterungsflächen und dem bestehenden Kindergartengebäude zu erheblichen Problemen und Nachteilen im Betrieb und Gefahren für die Kinder (mögliche Überquerung von stark befahrenden Hauptstraßen) führen würden.

3. Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens werden nicht berührt. Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich nur in geringem Umfang beansprucht wird, nicht beeinträchtigt.

Beim Plangebiet handelt es sich nur um eine relativ kleine Fläche.

4. Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.
5. Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.
6. Zu beachten ist zudem der erhöhte Erschließungsaufwand, der sich durch die vorzunehmende Anhebung des Geländes zur Sicherstellung der Niederschlagswasserversickerung ergibt.
7. Die Gemeinde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz und die örtliche Hilfeleistung ist gemäß BbgBKG § 3 (1) Pkt. 1 (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 24.05.2004, GVBl I, Nr. 9/2004, S. 197) für die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zuständig.

6 Anhang

Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung		
	Bestand	Planung	Änderung	Bestand	Planung	Änderung
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Landwirtschaft	1,38		-1,38	0,00	--	--
Kindergarten/Spielplatz	0,15		-0,15	0,08	--	-0,08
WR-Gebiet	0,00	0,68	+0,68	--	0,27	+0,27
Gemeinbedarf	0,00	0,24	+0,24	--	0,12	+0,12
öffentl. Grünfläche	0,00	0,06	+0,06		0,00	0,00
priv. Grünfläche	0,00	0,3	+0,3	--	0,00	0,00
Verkehr	0,00	0,25	+0,25	--	0,1	+0,1
Wasser	0,01	0,01	0,00	--	0,00	0,00
Summe	1,54	1,54	0,00	0,08	0,49	+0,41

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38])

Durchführungshinweise

Zusätzlich sind insbesondere für die Realisierungsphase folgende Hinweise zu beachten.

Hinweise für Realisierung

Alle Schachtungen im Bereich des Bodendenkmals- Nr. 80285 müssen kontrolliert werden.

Bodendenkmalbereich

Die bodendenkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten sowie die archäologische Dokumentation angetroffener Bodendenkmale ist in organisatorischer und finanzieller Verantwortung vom Veranlasser der Maßnahme durchzuführen (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

In den Planungs- und Genehmigungsverfahren sind die zuständigen Stellen zu beteiligen, um rechtzeitig auf denkmalpflegerische Belange reagieren zu können.

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 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde 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 geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Bodendenkmale

Gemäß § 4 Nr. 30 VO Tettau besteht in der Schutzzone III B das Verbot des Verwendens wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Bau von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen, wenn hierbei nicht die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR LAGA) beachtet werden.

Wasserschutzzone

Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL). Um die Vereinbarkeit der Satzung mit den Regelungen der GehölzSchVO LK OSL herzustellen, ist vom Träger der Bauleitplanung ein Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand (Gehölzbeseitigung auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen) an die untere Naturschutzbehörde zu richten.

Gehölzschutzsatzung Amt Ortrand

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. I 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

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Veränderungen am Bestand jeglicher sich im Boden befindender Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Leitungsbestand