



## **Amt Unterspreewald für die Stadt Golßen**

### **Bebauungsplan „Wohngebiet Parkstraße/Ludwig-Renn-Straße“**

*Begründung*

*gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB)*

*Stand: 14. Juni 2021*

*Fassung für den Satzungsbeschluss*

*Bebauungsplan der Innenentwicklung im  
beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB*



## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber:**

#### **AMT UNTERSPREEWALD**

Hauptstraße 41

D – 15938 Golßen

### **Auftragnehmer:**



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

### **Bearbeiter:**

Prof. Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch



## Inhalt

1. Planungsgegenstand .....	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	5
1.2 Lage im Raum und Geltungsbereich .....	5
1.3 Stadtgeschichte .....	5
1.4 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	6
1.5 Planverfahren .....	7
2. Ausgangssituation .....	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietssituation .....	8
2.2 Verkehrstechnische Erschließung .....	8
2.2.1 Ruhender Verkehr .....	8
2.2.2 Ver- und Entsorgung .....	9
2.3 Soziale Infrastruktur .....	11
2.4 Denkmalschutz .....	11
2.4 Kampfmittel .....	17
3. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen .....	17
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	17
3.2 Überörtliche Fachplanungen und Fachgesetze .....	18
3.3 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot .....	18
4. Planungskonzept .....	19
4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	19
4.2 Nutzungskonzept .....	19
4.3 Verkehrserschließung .....	19
4.4 Umgang mit Regenwasser .....	20
5. Planinhalt .....	21
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	22
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	23
5.4 Bauweise .....	23
5.5 Örtliche Bauvorschriften .....	24
5.6 Nachrichtliche Übernahme .....	25



6. Belange von Natur und Umwelt .....	25
6.1 Beschreibung der Schutzgüter.....	26
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	30
6.4 Baumersatz .....	30
6.5 Flächenbilanz.....	33
6.6 Städtebauliche Entwicklung in Golßen .....	33
6.7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	33
6.8 Kosten und Finanzierung.....	33
6.9 Soziale Infrastruktur.....	33
6.10 Grünflächen und Spielplätze .....	33
7. Verfahren.....	35
7.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB.....	35
8. Rechtsgrundlagen.....	36
Anlage.....	37



## 1. Planungsgegenstand

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

In unmittelbarer Nähe zum Schloss Golßen und dem Volkspark befinden sich im Anschluss an den Bebauungskontext mit Wohngebäuden unbebaute Grundstücke. Dieses Gebiet wird im Norden durch die Parkstraße und Ludwig-Renn-Straße begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich auch Wohngebäude. Der Bereich südlich des Plangebietes stellt den Übergang zum Volkspark Golßen dar, während das Schloss östlich liegt. Schloss und Park stehen unter Denkmalschutz. Das Plangebiet, das der Erweiterung der Siedlungsfläche dient, soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke.

Flurstück	Flur	Gemarkung
549	06	Golßen
530/19	06	Golßen
530/13	06	Golßen
533/7	06	Golßen
531/2 - teilweise	06	Golßen

### 1.2 Lage im Raum und Geltungsbereich

Die Stadt Golßen liegt im Kreis Dahme-Spreewald, rund 55 km südlich von Berlin. Sie ist Amtssitz des Amtes Unterspreewald. Etwa 2 km westlich des Stadtgebietes befindet sich der Bahnhof von Golßen mit Regionalbahnanschluss. Unmittelbar nördlich des Stadtgebietes verlaufen die Bundesstraßen B 96 (Berlin – Luckau) und B 115 (Jüterbog – Lübben). In einer Entfernung von 8 bzw. 12 km befinden sich die Autobahnanschlüsse Staakow und Freiwalde der A 13 zwischen Berlin und Dresden.

Der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich ist Kapitel 1 verbal umschrieben worden. Aus der nachfolgenden Abbildung ergeben sich die Grenzen

### 1.3 Stadtgeschichte

Die Gründung von Golßen geht auf die Zeit der deutschen Ostsiedlung im 12. Jahrhundert zurück. Die älteste urkundliche Erwähnung der Stadt datiert auf den 21. Oktober 1276, als der Burggraf Johann von Wettin einen Teil des Teiches zu Bukowitz von „Golzyn“ als Geschenk an das Kloster Dobrilugk überschrieb. Das Plangebiet erfasst den Ursprung der Stadtgründung. In seiner Siedlungsstruktur ist die Angersiedlung, die sich um den zentralen Marktplatz gruppierte, bis heute sehr gut ablesbar. Während seiner über 700 Jahre alten Geschichte



stand die Stadt Golßen in Obhut verschiedener Grafen, Kammerherren und Kurfürsten. Im Jahr 1846 erwarb Reichsgraf Friedrich Heinrich Ludwig zu Solms-Baruth Golßen und hielt Einzug in das Golßener Schloss. 1864 eröffnete das dritte Schulhaus der Stadt. Bis zur Anbindung an das Eisenbahnnetz am 17.06.1875 wurde die Stadt nur zweimal pro Woche von der Postkutsche angefahren, die zwischen Berlin und Dresden verkehrte. Aufgrund der damals sumpfreichen Umgebung war die Erreichbarkeit über die Postkutsche relativ beschwerlich, sie erfolgte über Sand- und Steinwege oder Knüppeldämme. Reichsgraf zu Solms-Baruth ließ zur Vermeidung von Ruhestörungen (und zum Unverstand der Bürger) den Bahnhof von Golßen bewusst zwei Kilometer von seiner Residenz entfernt errichten. 1885 erhielt Golßen seine erste Straßenbeleuchtung. Das am Marktplatz erbaute Rathaus wurde im Jahre 1904 bis 1906 im neogotischen Stil errichtet. Es steht unter Denkmalschutz. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden Teile der durch die Stadt verlaufenden Fernstraße neu gepflastert, um der wachsenden Verkehrsbelastung gerecht zu werden.

Das Stadtbild wird auch durch die westlich des Marktplatzes gelegene evangelische Stadtkirche mit ihrem emporragenden Kirchturm geprägt, die zwischen 1811 und 1820 nach Plänen des Baurats Colberg erbaut wurde. Von großer Bedeutung für das Ortsbild ist schließlich das im Westen errichtete Schloss mit der umgebenden Volksparkanlage und den dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Das Schloss wurde im Jahre 1721 erbaut. Die Schlossanlage steht mitsamt Schloss, Park mit Erdkeller, klassizistischem Nebengebäude, Fontanedenkmal und Kriegerdenkmal; Wirtschaftshof mit Inspektoren- und Kutscherhaus, Pferdestall sowie Remise einschließlich der Begrenzungszäune bzw. -mauern mit den Torpfeilern der Schlosszufahrt unter Denkmalschutz.

#### 1.4 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Im Westen der Stadt Golßen im Amt Unterspreewald soll in Nachbarschaft des denkmalgeschützten Schlosses Golßen und des ebenfalls vom Denkmalschutz erfassten dazugehörigen Volksparks ein Wohngebiet entstehen. Angestrebt werden 10 Baufelder mit einer Größe von jeweils rund 1.000 m<sup>2</sup>. Für diese Zwecke haben die Stadtverordneten der Stadt Golßen am 25.11.2019 einen Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Parkstraße/Ludwig-Renn-Straße“ gefasst. Der Geltungsbereich betrifft nach § 35 BauGB zu beurteilende Außenbereichsflächen, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Wie dargestellt, ist das Plangebiet unbebaut.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise festgesetzt werden. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen (I + Dachgeschoss mit Aufenthaltsraum) geplant. Für die Baugrundstücke im westlichen Teil des Gebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, für den östlichen Teil des Gebiets, in dem in Fortsetzung des nördlich benachbarten Bestands Mehrfamilienhäuser vorgehsehen sind, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse liegt im Westen bei 2 Geschossen sowie im Ostteil des Plangebietes bei drei Geschossen.

Die Entwicklung eines Wohngebietes macht die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.



## 1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Zu den Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren heißt es im Gesetz:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Der Aufstellungsbeschluss wurde wie dargestellt vor Ablauf des Jahres 2019 gefasst. Im Flächennutzungsplan ist der für den Bebauungsplan angedachte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar ist. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) setzt einen Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 voraus.

Mit dem Bebauungsplan sollen Außenbereichsflächen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Im beschleunigten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bei 2.717 m<sup>2</sup> und somit deutlich unterhalb von 10.000 m<sup>2</sup> als Grenze für einen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden soll. Auch die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es steht nicht zu befürchten, dass durch den Bebauungsplan UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten.
- Es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Wie erläutert, ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, sodass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.



## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietssituation

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Golßner Schloss und zum Volkspark. Ebenfalls grenzt an das Gebiet im Norden und Westen ein bestehendes Wohngebiet. Der Marktplatz liegt ca. 690 m in östlicher Richtung (Luftlinie) entfernt.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Brachfläche, die nicht mehr bewirtschaftet wird.

### 2.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets erfolgt im Norden über die Parkstraße und die Ludwig-Renn-Straße. Beide Straßen sind unmittelbar (Parkstraße) bzw. mittelbar (Ludwig-Renn-Straße über die Bergstraße) an die Bundesstraße 96 (B96) angebunden. Die spätere Erschließung soll durch eine Ringerschließung erfolgen, welche die Parkstraße und die Ludwig-Renn-Straße verbinden wird. Weiterhin erfolgt im Süden über eine Ost-West-gerichtete eine 2 m breite Fußverbindung eine Anbindung an die Bergstraße.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg hat in seiner Stellungnahme vom 26.04.2021 dazu aufgefordert, die Erweiterung des Wohngebietes zum Anlass zu nehmen, durch bauliche Vorkehrungen dafür zu sorgen, dass ein direktes Auffahren auf die B 96 von der Ludwig-Renn-Straße aus zu unterbinden und die vorhandenen Schotterbefestigungen an der B96 dementsprechend zurückzubauen sei. Tatsächlich ist eine Zufahrt außerhalb der Ortschaft auf eine Bundesstraße nicht ohne entsprechende Genehmigung zulässig, weil der damit verbundene Kreuzungsverkehr die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße empfindlich stören kann.

Überörtlich ist die Stadt Golßen über die Bundesstraße B96 in das Fernstraßennetz angebunden. Die Autobahn A13 zwischen Berlin und Dresden liegt in einer Entfernung von rund 10 km östlich des Plangebiets. Der nächste Regionalbahnhof befindet sich zwischen Alt-Golßen und Golßen, die Entfernung (Luftlinie) beträgt etwa 1,4 km. Hier verkehrt der Regionalexpress RE5 (Elsterwerda – Berlin – Rostock). Brand, ein weiterer Haltepunkt, ist innerhalb von 15 Minuten erreichbar. Dort verkehren die Regionalbahnen RE2 (Cottbus – Berlin - Wismar) und die RB 24 (Eberswalde – Berlin – Senftenberg).

#### 2.2.1 Ruhender Verkehr

Gemäß der Satzung der Stadt Golßen über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze (in Kraft getreten am 22.08.2018) sind bei der Herstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche herzustellen.



## 2.2.2 Landesverkehrsplanung

Aus Sicht des Landesamtes für Bauen und Verkehr bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonenverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Aufstellung des B-Plans nicht berührt. Es sind auch keine Interessenkonflikte mit zivilen luftrechtlichen Belangen zu erwarten.

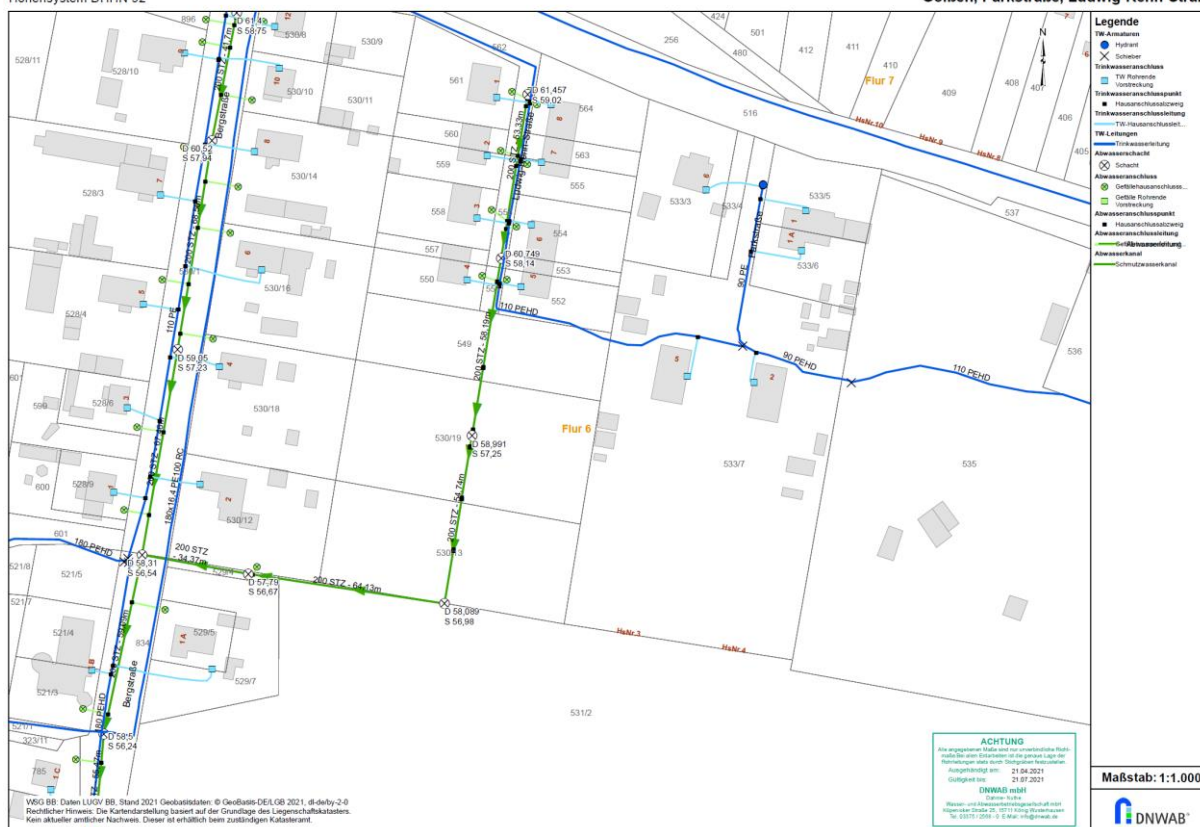
## 2.2.3 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung

Im Bereich der geplanten Ludwig-Renn-Straße verlaufen Abwasserleitungen, die im Süden auf Höhe des festgesetzten geplanten Fußwegs nach West abknicken. Wird ergänzt im Ergebnis der Stellungnahmen im Rahmen der noch durchzuführenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Am nördlichen Rand des Teilgebiets WA II verläuft zudem eine Trinkwasserleitung.

D = Deckel-(bzw. Gelände)höhe  
 S = Schachtschle

Höhensystem DHHN 92

Golßen, Parkstraße, Ludwig-Renn-Straße



Deutlich wird, dass das neue Plangebiet im Übrigen noch nicht mit einer Trinkwasserleitung versorgt ist. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird daher noch die Verlegung von Erschließungsleitungen zur Anbindung an den vorhandenen Leitungsbestand erforderlich. Für die Planung von Ver- und Entsorgungsanlagen sind die aktuellen Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB mbH zu berücksichtigen.

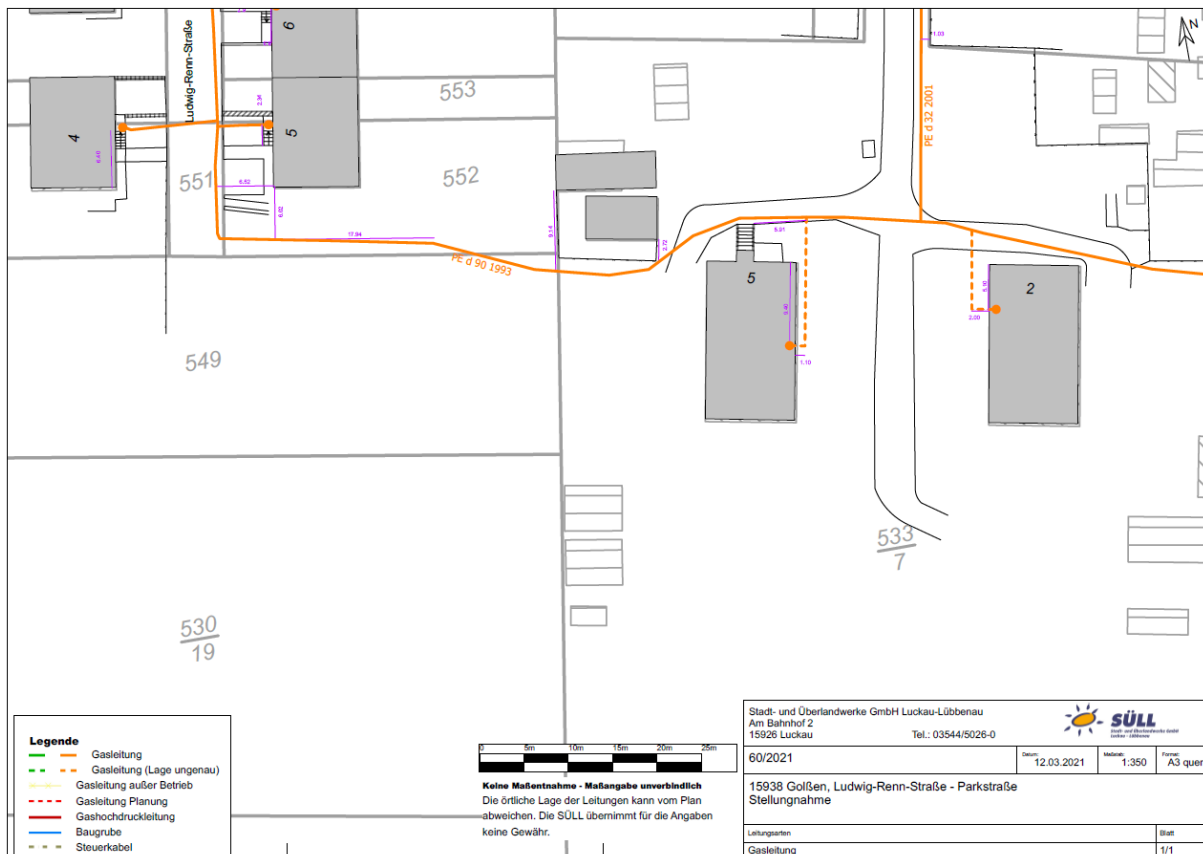


## Bebauungsplan „Wohngebiet Parkstraße / Ludwig-Renn-Straße“

Bei der Ausführungsplanung ist die Lage vorhandener Leitungen zu berücksichtigen. Gemäß ATV Arbeitsblatt H 162 und DVGW-Arbeitsblatt W 403 sind ausreichende Schutzstreifen zum Schutz der Rohrleitungen vor Beschädigung und zum Schutz der geplanten Gebäude vor Einflüssen aus der Rohrleitung (bei Rohrbrüchen etc.) einzuhalten. Die Schutzbreite beträgt in Abhängigkeit von der Leitungsdimension von Leitungsmitte beidseitig je 2,0 m bzw. 3,0 m. Erforderliche Umverlegungen von vorhandenen Leitungen infolge einer geplanten Bebauung ist rechtzeitig mit der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) abzustimmen. Die Zugänglichkeit der vorhandenen – auch von zukünftig geplanten – Anlagen des Trink- und Abwasserzweckverbands Luckau ist zu gewährleisten.

Auch hinsichtlich geplanter Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Abstände und Schutzstreifenbreiten gemäß Merkblatt des DVGW, DWA-M 162—Bäume, unterirdische Leitungen, zu berücksichtigen. Pflanzstellen im Leitungsbereich sollen daher mit der DNWAB abgestimmt werden. Zwischen der Außenkante einer Rohrleitung und einem Baum ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Abständen unter 2,50 m bis mind. 1,00 m vom Leitungsbestand sind entsprechende Schutzmaßnahmen (Trennwände aus wurzelfesten Kunststoffplatten, von der Oberfläche bis mindestens 0,50 m unter der Grabensohle der betreffenden Leitung) zu ergreifen, wobei ein Abstand von weniger als 1 m nicht geduldet wird.

Auch der vorhandene Gasleitungsbestand nimmt einen Verlauf auf Höhe der Trinkwasserleitungen. Er tangiert also den nördlichen Rand des Plangebietsteils WA II:





Aus den DVGW-Arbeitsblättern (G 472, G 462 I + II, GW 125, GW 315) ergeben sich die erforderlichen Mindestabstände und weitere Vorgaben zum Schutz der Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten und Baumpflanzungen. Es gelten folgende Abstandsvorgaben:

- bei seitlichen Leitungsnäherungen anderer Medien mindestens 0,4 m Abstand
- bei Kreuzungen anderer Medien mindestens 0,2 m Abstand
- Überbauungen, Materiallagerungen und Baumpflanzungen über Gasleitungen, Absperrarmaturen und Straßenkappen sind unzulässig
- Absperrarmaturen und Straßenkappen sind gegebenenfalls an die neue Geländeoberkante anzupassen,
- Abstand Baumstammachse zur Außenhaut der Versorgungsleitung mind. 2,50 m.

Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau wird die Verlegung einer Gashauptleitung zur Anbindung des geplanten Wohngebietes an das vorhandene Gasnetz angestrebt. Im Rahmen der Planung sind die die Stadt- und Überlandwerken GmbH Luckau - Lübbenau zu beteiligen.

Im Plangebiet befinden sich auch Telekommunikationslinien der Telekom.

### 2.3 Soziale Infrastruktur

Die Betreuung von Kindern in Kindertagesstätten sowie der Ausbau der Tagesbetreuung und die Garantie einer qualitativ hochwertigen Schulbildung sind eine maßgebliche gesellschaftliche Aufgabe. Grundlage der Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplanung ist dabei das Recht der Kinder auf ein umfassendes Bildungs- und Erziehungsangebot und der Bedarf von Eltern nach einem familienorientierten Betreuungsangebot. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum im Plangebiet wird der Zuzug von Familien verbunden sein. Die Ausstattung mit Kita- und Schulplätzen im Amt Unterspreewald und in Golßen ist sehr gut. Die Wohngebietsplanung macht keinen weiteren Ausbau der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur erforderlich.

### 2.4 Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalschutz und Archäologisches Landesmuseum hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine unmittelbare Betroffenheit von Bodendenkmälern nicht vorliegt. Da aber in der Nähe des Baugebietes bereits Hinweise auf Urnenfunde entdeckt worden sind, sei ausdrücklich auf die Vorschrift des § 11 Abs. 3 BbgDSchG hingewiesen, wonach beim Auftreten von bisher unbekanntem Funden eine Unterbrechung von Tiefbauarbeiten erforderlich würde. Es bleibt der Gemeinde freigestellt, ob sie vorsorglich im Vorfeld von Baumaßnahmen eine archäologische Bestandsanalyse durchführt, um spätere Unterbrechungen bei Tiefbauarbeiten zu vermeiden. Diese Bestandsanalyse empfiehlt sich jedoch. Sie kann ohne großen Aufwand und kostengünstig durch Sondage-Schnitte, z. B. im Bereich der Erschließungsstraße durchgeführt werden. Dadurch kann schnell und zuverlässig eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen erfolgen. Nach Abschluss der Bestandsanalyse würde die Denkmalfachbehörde hinsichtlich der ggf. weiteren



notwendigen archäologischen Maßnahmen umgehend eine abschließende Stellungnahme abgeben.

Grundsätzlich gilt zudem Folgendes: Sollten bei Erdarbeiten – insbesondere im Zuge der Bau-maßnahmen zur Umsetzung der Planung – Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind in diesem Fall mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG, siehe auch oben). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgSchG).

Der Denkmalschutz der Schlossanlage schließt neben dem Schloss, den Park mit Erdkeller, die klassizistischen Nebengebäude, das Fontanedenkmal, das Kriegerdenkmal, den Wirtschaftshof mit Inspektoren- und Kutscherhaus, den Pferdestall sowie die Remise einschließlich der Begrenzungszäune bzw. -mauern mit den Torpfeilern der Schlosszufahrt ein. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum hatte im Rahmen der Stellungnahme angeregt und gefordert, das Plangebiet gegenüber dem Schlosspark mit seinen Denkmälern durch dichte, hoch wachsende und auch wintergrüne Einpflanzung abzuschirmen. Dies lässt sich jedoch nicht mit dem sog. Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes begründen:

Das Schloss und die klassizistischem Nebengebäude, der Wirtschaftshof mit Inspektoren- und Kutscherhaus, Pferdestall sowie Remise liegen 125 m und mehr vom nächst gelegenen Rand des Plangebietes entfernt. Vom Schloss aus, auch von den Denkmälern ist der Blick auf das Plangebiet durch dichten Laubbaum- und Strauchbewuchs der Parkanlage spätestens von April an bis in den November hinein vollkommen abgeschirmt. Selbst sobald das Laub in den Wintermonaten, insbesondere zwischen Dezember und März von den Bäumen abgefallen ist, wird der dichte Bewuchs von Sträuchern, Baumstämmen und Ästen aufgrund der Dichte und der Tiefe des Pflanzbewuchses für eine sehr weitgehende Abschirmung zwischen den angesprochenen Denkmälern und dem Plangebiet sorgen.

Gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes gilt: „Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).“

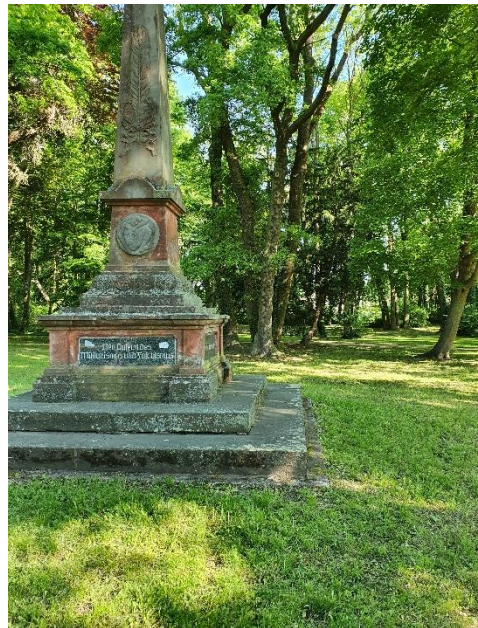
Für das Erscheinungsbild und die städtebauliche Bedeutung der Schlossanlage mitsamt klassizistischem Nebengebäude, für Wirtschaftshof mit Inspektoren- und Kutscherhaus, Pferdestall, Remise usw. ist der Schlosspark selbst erheblich, aber nicht die Nachbarschaft des Schlossparks. Der Schlosspark bleibt unberührt.

Auch das Kriegerdenkmal sowie das Fontanedenkmal sind durch die dichte Bebauung geschützt. Das Fontanedenkmal steht ggü. dem Plangebiet so nah vor dichtem und hohen Strauch- und Baumbewuchs der Schlossparkanlage, dass selbst bei Blickrichtung Plangebiet keinerlei Blickbeziehungen möglich



Bebauungsplan  
„Wohngebiet Parkstraße / Ludwig-Renn-Straße“

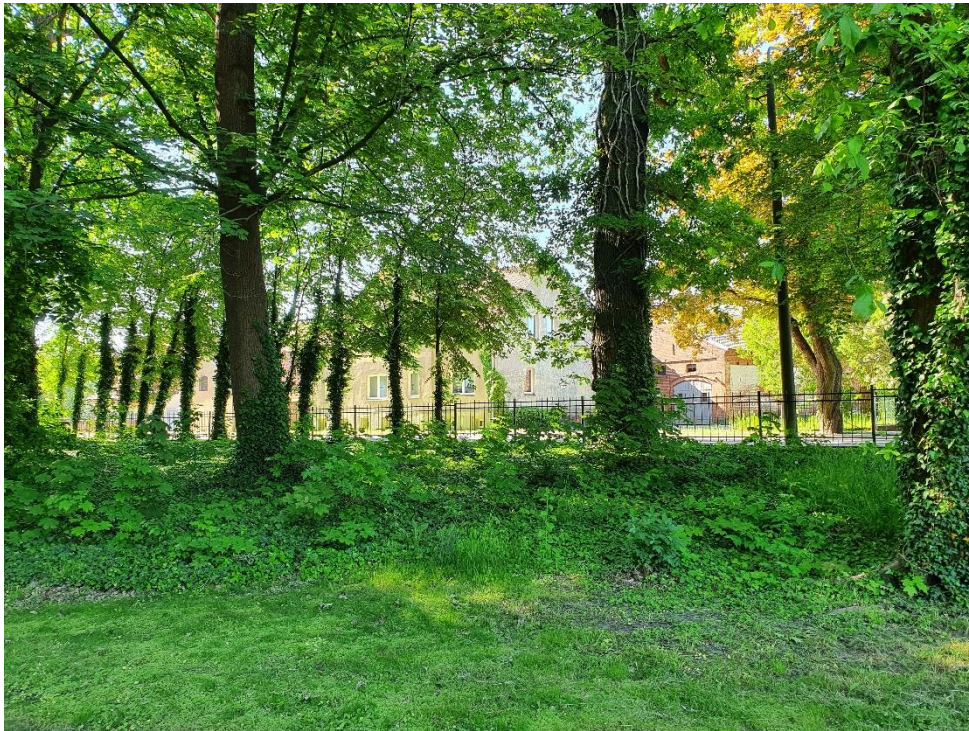
sein werden. Auch im Falle des Kriegerdenkmals kann eine Störung des Umgebungsschutzes aufgrund der geplanten Bebauung im Plangebiet ausgeschlossen werden.



Fontanedenkmal(links) und Kriegerdenkmal (rechts) – jeweils mit Blick in Richtung Plangebiet

Zum typischen Merkmal des Schlossparks gehört, dass er nahezu von allen Seiten durch Nachbarbebauung eingefasst ist. Diese Nachbarbebauung rückt sehr nahe an den Schlosspark heran (vgl. die nachfolgenden drei Fotos):



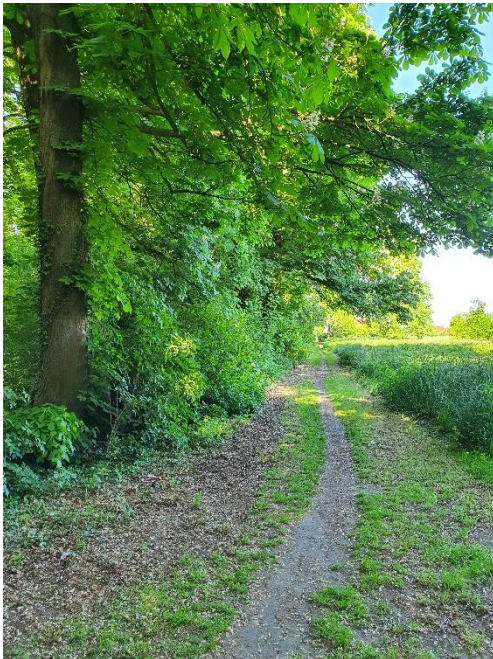


Nachbarbebauung rund um den Schlosspark herum

Insbesondere die südlich und östlich angrenzende Bebauung ist von den Hauptwegen des Schlossparks aus gut zu sehen. Dies gilt für die Freifläche des Plangebietes nicht; denn der den Park umfassende, schützende Gehölzgürtel sorgt für weitreichenden Sichtschutz. Südlich des Plangebietes weist der Gehölzgürtel eine Tiefe von rund 50 m auf. Östlich des Plangebietes ist der sichtschützende Planbewuchs noch tiefer. Im Übrigen verläuft eine geschlossene Backsteinmauer an der westlichen Grenze des Schlossparks und der sich anschließenden Freifläche, auf der die Bebauung vorgesehen ist.



Daher endet der Umgebungsschutz der angesprochenen Denkmäler ggü. dem Plangebiet spätestens am Rand des Schlossparks. Es ist auch nicht erkennbar, dass der Schlosspark in seine Wirkung einbüßen könnte, sollte in den Wintermonaten vom äußersten Rand des Schlossparks aus eine Bebauung aus dem Plangebiet durchschimmern – denn viel mehr als ein Durchschimmern ist angesichts der Dichte des Bewuchses nicht denkbar.



Blick entlang des dicht bewachsenen (insg. 50 m tiefen) Gehölzgürtelrand im Übergang zum Plangebiet

Aus landschaftsplanerischer Sicht wäre es angesichts des außerhalb des Schlossparks allenfalls nur noch sehr schwach wirkenden Umgebungsschutzes nicht verhältnismäßig, mit einem Sichtschutz gegenüber dem (bereits dicht bewachsenen und einen Blick in Richtung Plangebiet kaum eröffnenden) Parkrand durch immergrünen hoch wachsenden Bewuchs zu reagieren, um die geplante Bebauung vollständig zu verstecken. Insbesondere wintergrüne Nadelgehölze würden weit mehr als Fremdkörper gegenüber dem Schlosspark wirken als die Bebauung selbst, da – wie oben beschrieben – eine Randbebauung typisches Merkmal der Schlossparkanlage ist.

Insoweit ist weit wichtiger, durch enge Baufenster für eine hinreichende städtebauliche Ordnung am Rande des Parks anstatt für eine zusätzliche abschirmende Bepflanzung zu sorgen.



Von der Freitreppe des Schlosses aus besteht keine Sichtbeziehung zum Plangebiet – zumal teils auch immergrüne Bäume den Blick versperren.

Aus der nachfolgenden Visualisierung ergibt sich die städtebauliche Situation mit einer Bebauung gem. B-Plan, die vom Weg am nördlichen Rand, aber schon außerhalb des Schlossparks wahrgenommen werden würde, aber den Umgebungsschutz der Denkmäler innerhalb der Parkanlage nicht berühren würde.





## 2.4 Kampfmittel

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung des Plangebiets liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, dürfen diese nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg- KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II/18 Nr. 82), nicht berührt und deren Lage nicht verändert werden. Die Fundstelle sind vielmehr gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen

## 3. Planerische Ausgangssituation und rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

#### **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung**

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben insbesondere aus folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]), in Kraft getreten mit Wirkung vom 1. Juli 2019,
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998, (ABl / Amtlicher Anzeigen S. 889),
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 9. Juni 2020. (ABl. Nr. .25, S. 556).

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Ziele und Grundsätze:

- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden (Grundsatz 2.3 (G) des LEP HR).



- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Grundsatz 5.2 (G) des LEP HR).
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (Grundsatz 5.2 (G) des LEP HR).
- In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich (Ziel 5.5 Abs. 1 des LEP HR).
- Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet (Ziel 5.5 Abs. 1 des LEP HR). Ausweislich der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14. April 2021 wird die Planung raumordnerisch als Innenentwicklung gewertet, so dass eine Inanspruchnahme von Flächen, die im Rahmen der Eigenentwicklung zusätzlich möglich ist, gar nicht erst erfolgt.
- Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden (Grundsatz 6.2 des LEP HR).

Für die Planungsmaßnahme werden demzufolge keine Entwicklungsoptionsflächen im Sinne und im Rahmen der Vorgaben des Ziels 5.5 des LEP HR beansprucht. Der Bebauungsplan steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang.

### 3.2 Überörtliche Fachplanungen und Fachgesetze

Überörtliche Fachplanungen, die gegen den Bebauungsplan sprechen, sind nicht bekannt.

### 3.3 Flächennutzungsplan und Entwicklungsgebot

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes, wie dargestellt, überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird diesem sog. Entwicklungsgebot gerecht.



## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein in offener Bauweise gestaltetes allgemeines Wohngebiet geschaffen werden, das sich mit einer moderaten und ortsangemessenen Nutzungsdichte (Grundflächenzahl 0,2 und 0,4 und zwei Geschossen im westlichen Teil sowie drei Geschossen im östlichen Teil) verträglich in die wohngeprägte Nachbarschaft einfügt. Im westlichen Teil des Plangebiets wird die Struktur der Einzelhäuser fortgeführt, während östlich die sich nördlich anschließende Bestandsstruktur aufgegriffen wird. Die Stellung der Gebäude soll sich an der Bestandssituation orientieren, deren Gebäudeflucht soll beachtet werden. Dies erklärt Größe, Form und Verortung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch blaue Baugrenzen geregelt werden. Auf diesem Weg soll ein geordneter Städtebau gewährleistet werden. Diese städtebauliche Ordnung erscheint auch vor dem Hintergrund der Nähe zum Golßener Schloss geboten.

Die Struktur des Plangebietes leitet sich unmittelbar aus den äußeren Rahmenbedingungen ab. Das Plangebiet soll im Norden über die Parkstraße sowie Ludwig-Renn-Straße angefahren werden. Der Verkehr soll über eine Ringerschließung durch das Plangebiet geführt werden. Aus westlicher Richtung soll das Plangebiet über eine Straße an die Bergstraße angebunden werden. Aus diesem Erschließungsstraßensystem leitet sich der Städtebau in Form eines klassischen Wohnsiedlungsbaus mit einem klar gegliederten, beidseitig bebauten Straßenraster ab.

### 4.2 Nutzungskonzept

Wie bereits ausgeführt, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Nach § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 4 Abs. 3 BauNVO führt zudem Nutzungen auf, die ausnahmsweise zugelassen werden können. Dazu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO lässt sich jedoch regeln, dass einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (s.u.).

### 4.3 Verkehrserschließung

Die Plangebietserschließung erfolgt über die umgebenden Parkstraße und Ludwig-Renn-Straße. Von der B 96 führen die o.g. Straßen in das Plangebiet. Da das Plangebiet über das geplante Ringstraßensystem sowohl an die Parkstraße als auch an die Ludwig-Renn-Straße angeschlossen werden soll, müssen keine Wendemöglichkeiten, insbesondere z.B. für Müllfahrzeuge, vorgesehen werden.



Der Stellplatzbedarf der Bewohner soll auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden. Dabei sind innerhalb der Wohngebietsteile WA III und WA IV Gemeinschaftsstellplätze jeweils am südlichen Plangebietsrand auf der gesamten Breite geplant. Im Falle des Gebietes WA III können die Stellplätze direkt von der Planstraße A, also von Süden aus, angesteuert werden. Es entfallen entsprechende „Rangierflächen“. Diese sind im WA IV erforderlich, da diese Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sind. Daher ergibt sich mit 8,0 m eine etwas größere Tiefe der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Golßen vom 20.08.2018. Danach ist ein Stellplatz je Wohnung bis 100 m<sup>2</sup> herzustellen. Bei Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind zwei Stellplätze herzustellen. Für Besucher besteht im zu schaffenden Straßenraum der Sammelstraße ausreichend Platz.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird der vorhandene Weg am Rande der sich südlich anschließenden Parkanlage als Fußweg gesichert, indem dieser Bereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt wird. Der Fußweg soll in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Auf Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Materialien sind nicht zulässig.

#### 4.4 Umgang mit Regenwasser, Trink- und Abwasser

Anfallendes Regenwasser soll auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen. Den konkreten Genehmigungsanträgen für Bauwerke/Verkehrsflächen sind entsprechende Dimensionierungsnachweise für zu errichtende Versickerungsanlagen beizulegen. Zu eventuell geplanten (Not)Überläufen in das Kanal- und Oberflächenwasserableitsystem der Stadt ist der Kanalnetzinhaber (Stadt Golßen) sowie der hier zuständige Gewässerunterhalter zu befragen. Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Entsprechend § 54 Abs. 3 BbgWG wird die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, sollen auf den Baugrundstücken direkt versickert werden (vgl. auch § 54 Abs. 4 BbgWG). Gemäß § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

#### 4.5 Brandschutz und Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung des Amtes Unterspreewald als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewähr-



leisten. Entsprechend der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt WV 405, ist der Löschwasserbedarf je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung mit 48 bis 96 m<sup>2</sup>/h anzusetzen. Hierfür kommen Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384 in Frage. Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das zu bewertende Objekt angeordnet sein (Löschbereich nach W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Hierbei ist auch auf eine Möglichkeit zur Rückführung der Einsatzfahrzeuge zu achten. Dies ist gegeben, wenn die Fahrzeuge von der Ludwig-Renn-Straße über Planstraße A und Parkstraße wieder auf die Bundesstraße B 96 gelangen können. Die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i.V.m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" (Ausgabe 2017/1) sind anzuwenden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausnahmsweise zulassungsfähige Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sollen regelmäßig unzulässig sein. Diese Nutzungen würden sich nicht störungsfrei in die Umgebung einfügen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO:

#### **§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,



- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li><li>3. Anlagen für Verwaltungen,</li><li>4. Gartenbaubetriebe <i>[nach den Festsetzungen des B-Plans nicht zulässig]</i>,</li><li>5. Tankstellen <i>[nach den Festsetzungen des B-Plans nicht zulässig]</i>.</li></ol> |
|--|

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird an den Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgerichtet. Danach sind als Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ<sup>1</sup>) von 0,4 sowie eine GFZ<sup>2</sup> von 1,2 vorgesehen. Ob diese Obergrenzen ausgeschöpft werden oder nicht, ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Nutzungsdichte im Plangebiet soll aus der Umgebung abgeleitet werden, daher soll hier das nach § 17 Abs. 1 BauNVO denkbare Maß der baulichen Nutzung (GRZ zwischen 0,2 und 0,4, Zahl der Vollgeschosse zwischen zwei und drei) nicht voll ausgeschöpft werden. Nach dem Vorbild in der Umgebung soll das oberste Geschoss mit schrägem Dach – und somit nicht mit einem Flachdach – abgeschlossen werden. Dabei soll den zukünftigen Bauherren die gesamte Auswahl an üblichen Schrägdächern, also Sattel- Walm- oder Krüppelwalmdächer, zur Verfügung stehen. Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt jedes Geschoss als Vollgeschoss, dessen Deckenoberkante mehr als 1,40 m über die Geländeoberkante ragt und in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist. Grundsätzlich geht man von der Möglichkeit eines Aufenthaltsraums gem. § 47 BbgBO ab einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,40 m aus. Im Falle von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 in Wohngebäuden (im Plangebiet werden ausschließlich Wohngebäude dieser Gebäudeklassen entstehen), ist von einem Aufenthaltsraum auch schon bei einer lichten Raumhöhe von weniger als 2,40 m auszugehen. Damit ist ein Geschoss auch dann ein Vollgeschoss, wenn es vollständig mit einem geneigten Dach überdeckt ist.

Gestalterisches Ziel ist es, dass sich das obere Geschoss in den Plangebietsteilen WA III und WA IV von den anderen Geschossen baulich absetzt. Dies wird durch die bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern gewährleistet. Auf diese Weise soll in der Reihe mit den beiden sich nördlich anschließenden Wohngebäuden eine städtebauliche Ordnung mit gemeinsamer Flucht, gleicher maximaler Geschosshöhe und gleicher bzw. ähnlicher Dachgestaltung erzeugt werden (vgl. auch Kap 5.5). In den Plangebietsteilen WA I und WA II mit nur zwei statt drei Vollgeschossen soll die Dachform hingegen offen bleiben können, zumal die sehr flachen Satteldächer der sich nördlich in der Ludwig-Renn-Straße anschließenden Wohnhäuser ortstypisch sind und sich nicht für eine Übernahme anbieten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

---

1 Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

2 Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.



- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

zwar mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf aber durch die Grundflächen zuvor bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Eine rechnerische GRZ (man spricht auch von der sog. „Zweit-GRZ“) von 0,8 wird hier nicht ausgeschöpft. Die zulässige Zweit-GRZ liegt im Plangebiet vielmehr zwischen 0,3 (im westlichen Plangebietsteil mit einer GRZ 0,2) und 0,6 (im östlichen Plangebietsteil mit einer GRZ 0,4).

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Wohngebäude dürfen nur innerhalb der durch die blauen Baugrenzen eingerahmten Flächen errichtet werden. Da in dem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen außerhalb der Baugrenzen jedoch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Von einer Genehmigung soll nur abgesehen werden, wenn der Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO öffentliche Belange entgegenstehen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ist, wie oben beschrieben, aus der benachbarten Bestandsstruktur abgeleitet worden.

### 5.4 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie in Teilbereichen als Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Eine Errichtung einer baulichen Anlage an der seitlichen Grundstücksgrenze ist somit allenfalls auf einer Seite im Falle eines Doppelhauses sowie zweiseitig im Falle einer über mehrere Grundstücke reichenden Hausgruppe zulässig. Einzelhäuser, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der offenen Bauweise ebenfalls zulässig sind, müssen zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen im Sinne des § 6 BbgBO einhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in allgemeinen Wohngebieten 0,4 H (d.h. 40% der Gebäudehöhe nach Maßgabe der nachfolgenden Erläuterungen), mindestens jedoch 3 Meter. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei gestaffelten Wänden, bei Dächern oder Dachaufbauten sowie bei gegenüber der Außenwand vor- oder zurücktretenden Bauteilen oder Vorbauten ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt, Dachaufbau, Vorbau oder das jeweilige Bauteil gesondert zu ermitteln.



Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Davon abweichend dürfen sie auch auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (sowie Wasserflächen) liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig

1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Gebäudelänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter; die Dachneigung darf 45 Grad nicht überschreiten,
2. gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Meter,
3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 Meter.

Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Anlagen nach Satz 1 Nummer 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt 15 Meter nicht überschreiten.

Weitere Einzelheiten zum Abstandsflächenrecht ergeben sich aus § 6 BbgBO.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Rechtsgrundlage des § 87 BbgBO können Gemeinden für ihr Hoheitsgebiet oder Teile davon – auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen – örtliche Bauvorschriften erlassen. Über örtliche Bauvorschriften können z.B. Gestaltungsvorgaben für bauliche Anlagen und Werbeanlagen (Abs. 1), von § 6 BbgBO abweichende Regelungen zu Abstandsflächen (Abs. 2), die Größe, Art und Ausstattung von Kinderspielplätzen (Abs. 3), Vorgaben über die Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze (Abs. 4 und 5) oder Art, Gestaltung und Ausführung von Erschließungsanlagen (Abs. 6) erlassen werden. Gestaltungsvorschriften können entweder aus aktiv-gestalterischen Gründen zwecks zukünftiger Gestaltung erlassen werden oder zur Erhaltung bzw. zum Schutz einer bestehenden, bedeutsamen Gestaltung (vgl. § 87 Abs. 1 S. 2 BbgBO). Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan, der eine Neubauentwicklung zum Gegenstand hat, soll mit Gestaltungsvorschriften sehr zurückhaltend umgegangen werden. Ziel ist lediglich, aus städtebaulichen Gründen auf die unmittelbare Umgebung zu reagieren, indem bei den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern innerhalb der beiden östlichen Baugebietsteile WA III und WA IV (analog zu der sich nördlich anschließenden Bebauung) keine baulichen Anlagen mit einem Flachdach entstehen, sondern bauliche Anlagen, die mit einem ortsüblichen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach abschließen. Auf diese Festsetzung beschränken sich bereits die Gestaltungsvorgaben.



## 5.6 Nachrichtliche Übernahme

Bei nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Im Plangebiet gibt es nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine anderen zu berücksichtigenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen wären. Allerdings sind die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Golßen vom 20.08.2018 zu beachten.

## 6. Belange von Natur und Umwelt

Wie dargestellt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Aus diesem Grund enthält die Begründung keinen Umweltbericht nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB müssen die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden – sie gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Auch wenn Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden müssen, besteht das Erfordernis, die Planauswirkungen für die Umwelt zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Zu diesem Zweck wurden ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag sowie eine Faunistische Potenzialanalyse in Auftrag gegeben, die als Anlage dieser Begründung beigefügt sind. Nachfolgend wird auf die wesentlichen Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrags eingegangen. Einzelheiten können dem Fachbeitrag (Anlage zur Begründung) direkt entnommen werden.

Die Flächen im Plangebiet sind leicht südexponiert – nach Norden leicht ansteigend. Der Südrand des Untersuchungsgebietes liegt auf einer Höhe mit dem angrenzenden Schlosspark. Dieser Park weist einen starken Grundwassereinfluss auf, was an dem hohen Anteil an Eschen sichtbar wird.



## 6.1 Beschreibung der Schutzgüter

### Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt und ist im digitalen Feldblockkataster als Grünland eingetragen. Als Ausgangssubstrate stehen Sande aus eiszeitlichen Ablagerungen an (Bodenübersichtskarte 1:300.000). Es sind Fahlerden, Braunerde-Fahlerden oder Fahlerde-Braunerden überwiegend aus Sandlöss über Lehm oder Lehmsand zu erwarten. Die Böden im Plangebiet sind weitgehend unversiegelt und von allgemeiner Funktionsausprägung. Lediglich die Ludwig-Renn-Straße und die Parkstraße sind mit einer Schotterdecke versehen – sie reichen teilweise in das Plangebiet hinein. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind ebenso wenig bekannt wie andere Arten von Vorbelastungen. Die Puffer- und Speicherfunktion der Böden ist aufgrund der anstehenden Sande gering ausgeprägt.

### Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt. Grundsätzlich besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters. Die Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung ist durchschnittlich.

### Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch ein günstiges Lokalklima geprägt. Belastungsquellen für die lokale Luftqualität sind nicht vorhanden. Zum Temperatúrausgleich und zur Staubbindung trägt der teilweise vorhandene Baumbestand bei. Der ältere Baumbestand in der unmittelbar angrenzenden Fläche des Stadtparks beeinflusst das Lokalklima ebenfalls positiv. Großflächige Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschbahnen zwischen Gebieten unterschiedlicher Belastungen; großflächige oder das Klima begünstigende Gehölzbestände sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### Pflanzen/Lebensräume

Die Flora im Plangebiet ist durch landesweit häufige Arten mit einem Auftreten in unterschiedlichen Lebensräumen (weite Standortamplitude) geprägt. Ruderale und nährstoffliebende Arten sind im mittleren Maß vertreten. Rote-Liste-Arten, gemäß FFH-Richtlinie oder nach Bundesartenschutzverordnung geschützte Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso sind keine geschützten Biotop vorhanden.

Die Wiese (Grünland) auf frischem, nährstoffreichem Standort mit Dominanz hochwüchsiger Gräser (Knautgras, Wiesen-Fuchsschwanz, u.a.) im Plangebiet wird mehrmals im Jahreslauf gemäht. Vertreten sind insbesondere folgende Arten: Wiesen-Sauerampfer, Gemeiner Löwenzahn, Weißes Labkraut, Spitzwegerich, Scharfer Hahnenfuß und Große Brennnessel. Unter den Wiesenkräutern sind keine besonderen Zeigerarten (Magerkeits-, Trocken- oder Feuchtezeiger) angetroffen worden. Der südliche Bereich der Wiese, der vom angrenzenden Baumbestand stark beschattet wird, ist von einem Bewuchs aus Brennnessel, Giersch und Knautgras geprägt. Niedrigwüchsige Schwingelarten sprechen für einen mäßig frischen bis mäßig trockenen Standort.



Weitere kennzeichnende Elemente sind eine dichte, ca. 1,7 Meter breite Ligusterhecke im Nordwesten, Bäume mittleren Alters mit Stammdurchmessern von mehr als 20 cm (Spitz-Ahorn, Eschen) sowie – allerdings sehr kleinflächig – ein Gebüsch aus Weißdorn u.a. Straucharten als Unterwuchs. Einzelne Eschen, Obstbäume und eine Blaufichte befinden sich in der Wiesenfläche. Weitere Bäume befinden sich am Südostrand. Die Eschen weisen überwiegend stärkere Schäden im Kronen- und Stammbereich auf (vermutlich Eschen-Triebsterben).

Geschützte Biotope, Lebensräume seltener, gefährdeter oder streng geschützter Pflanzenarten; geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht im Plangebiet vorhanden. Allerdings gibt eine nach Baumschutzsatzung des Amtes Unterspreewald geschützte Eiche. Der Baumbestand beschränkt sich im Übrigen auf mehrere Obstbäume, Eschen, eine Blaufichte sowie auf eine Baumreihe aus Spitzahorn und Eschen. Die Eschen weisen bis auf ein Exemplar stärkere Schäden im Kronen- und Stammbereich auf. Näheres wird in Kap. 6.4 thematisiert. Weitere Einzelheiten sind dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung des Plans entgegenstehen könnten. Dies betrifft die europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie und die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Entwurf des Artenschutzfachbeitrags (siehe Anlage zur dieser Begründung).

Für das Vorhandensein von Brutvögel liegen keinerlei Hinweise vor. Es konnten weder Nestbau noch futtertragende Altvögel noch bettelnde Jungvögel beobachtet werden. Nester von frei brütenden Vogelarten waren an den Bäumen nicht festzustellen. Auch an der Blaufichte erfolgte kein Anflug von möglicherweise brütenden Vögeln. Brutvorkommen von Freibrütern (ggf. auch von Höhlenbrütern) sind an den Bäumen am Ostrand jedoch nicht gänzlich auszuschließen (die Stammpartien und Kronenbereiche waren dort nicht vollständig einsehbar). An zwei Bäumen der Baumreihe am Ostrand des Plangebietes wurden zumindest für Brutvogel (Kleinmeisen) grundsätzlich in Frage kommenden Höhlen festgestellt. Aus der Charakteristik der vorhandenen Lebensräume sowie der vorhandenen Nutzungen, Siedlungsnähe und der Umstand häufig auftretender Störungen durch Menschen lassen sich im Sinne einer Worst-case-Annahme potentiell folgende Arten ableiten:

- Freibrüter / Bodenbrüter: Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel.
- Höhlenbrüter: Blaumeise, Kohlmeise, Star.

Die hier genannten Arten bauen ihr Nest jährlich neu und sind nicht über das Brutgeschehen hinaus an das Revier gebunden. Einzelne Lebensstätten (Bäume) der potenziellen Brutvogelarten dürften bei Umsetzung des Bebauungsplans verloren gehen. Die ungefährdeten, landesweit (sehr) häufigen Arten könnten jedoch auf nicht besetzte Habitate in der Umgebung in



den Wohngebieten sowie im Schlosspark ausweichen. Eine Beeinträchtigung der Arten auf Ebene der lokalen Populationen ist daher nicht zu befürchten.

Die Faunistische Potenzialanalyse im Anhang der Begründung kommt zu dem Ergebnis, dass ein potentielles Vorkommen der genannten Arten der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Da der Bebauungsplan keine planungsrechtlichen Impulse für die Bestandsbebauung entfaltet, sind Gebäudequartiere für Fledermäuse, sofern sie überhaupt bestehen, an den Mehrfamilienhäusern nicht betroffen. Wochenstuben sowie Winterquartiere von Fledermäusen sind an den Bäumen nicht zu erwarten – die Bäume im Plangebiet bieten kaum potenzielle Lebensmöglichkeiten für Fledermausarten. Baumhöhlen könnten auch temporär von Männchen als sommerliche Wechselquartiere genutzt werden. Größere Baumhöhlen mit einer Eignung als Wochenstuben oder Winterquartiere sind nicht vorhanden. Quartiere von Fledermäusen können ausgeschlossen werden, so dass insgesamt ein geringes Potenzial für Fledermäuse besteht.

Für die Zauneidechse (Reptilien) sind die folgenden Lebensraumstrukturen (in Kombination) essentiell: grabbares Substrat, sonnenexponierte Eiablageplätze, Versteckmöglichkeiten sowie ein reiches Nahrungsangebot an Insekten. Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind durch einen hochwüchsigen Wiesenbewuchs, Zierrasen und Gartennutzung geprägt. Stellen mit offenem Sand als mögliche Eiablageplätze sind nicht vorhanden. Insbesondere befindet sich das Plangebiet nicht im Kontakt mit typischen, von der Zauneidechse besiedelten Lebensräumen (z.B. Trockenrasen, wärmebegünstigte Böschungen mit offenem Sand), sondern liegt in einem von hohen Grundwasserständen geprägten Landschaftsraum. Das Vorkommen streng geschützter Reptilienarten lässt sich vor diesem Hintergrund ausschließen.

Auch das Vorkommen weiterer nach Anhang IV der FFH-RL streng geschützter Pflanzen- oder Tierarten kann aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden (an Gewässer gebundene Arten, holzbewohnende Käfer, Tagfalter u.a.).

### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als unterdurchschnittlich zu betrachten. Im Hinblick auf die potenziell vorhandenen Tierarten (Vögel, Fledermäuse) und der Pflanzenwelt (Gehölze, Gefäßpflanzen) sind die Artenzahlen als gering einzuschätzen. Seltene oder Arten die auf der Roten Liste stehen sind nicht vorhanden (Flora) bzw. in Zukunft nicht zu erwarten (Fauna).



## Landschaftsbild

Die Planung betrifft wie dargestellt eine noch bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzte Fläche (im digitalen Feldblockkataster als Grünland eingetragen). Die vorhandenen größeren Einzelbäume (Eschen) weisen keinen besonderen Wert für das Landschaftsbild auf, aufgrund ihrer verminderten Vitalität und der damit einher gehenden schütterten Baumkronen. Eine Ahornreihe am Südostrand des Plangebiets, die im Zuge einer Naturverjüngung entstand, hat aufgrund der Unregelmäßigkeit der Anordnung und des teilweise ungünstigen Stands der Bäume ebenfalls keine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Baumreihe schließt jedoch harmonisch an den angrenzenden Park an. Auch wenn das Siedlungsgebiet im Zuge des Bebauungsplans näher an die Parkanlage heranrückt, wird man den Eingriff in das Landschaftsbild als gering bewerten können. Zu begrüßen ist im Gegenteil, dass durch die geplante Ringerschließung mit der sich darum gruppierenden Wohnbebauung der Siedlungsabschluss gegenüber dem sich anschließenden Freiraum besser definiert sein wird, als dies aktuell mit den Sackgassen am Ende von Parkstraße und Ludwig-Renn-Straße der Fall ist.

## 6.2 Betrachtung der Eingriffstiefe

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht aufgestellt wird, soll nachfolgend auf die Bodeninanspruchnahme in Folge der Planung eingegangen werden. Diese lässt sich insbesondere aus dem geplanten Maß der baulichen Nutzung ableiten. Grundsätzlich ist die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ausschlaggebend für den Umfang des Eingriffs. Die GRZ gibt gem. § 19 Abs. 1 BauNVO an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind (sog. Erst-GRZ). Allerdings ist zu berücksichtigen dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf, und zwar um 50% (sog. „Zweit-GRZ“). Aus der Addition von Erst- und Zweit-GRZ ergibt sich in erster Linie die mögliche zukünftige Bodeninanspruchnahme. Diese Inanspruchnahme liegt innerhalb der allgemeinen Wohngebiete I und II mit einer GRZ von 0,2 bei insgesamt 1.409 m<sup>2</sup> (Erst-GRZ) + 705 m<sup>2</sup> (Zweit-GRZ) sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete III und IV mit einer GRZ 0,4 bei insgesamt 1.307 m<sup>2</sup> (Erst-GRZ) + 654 m<sup>2</sup> (Zweit-GRZ). Eine weitere Bodeninanspruchnahme ergibt sich im Zusammenhang mit der geplanten Straßenverkehrsfläche (1.428 m<sup>2</sup>) und des geplanten Fußwegs (340 m<sup>2</sup>). Die der Zweit-GRZ zuzuordnenden Maßnahmen müssen nicht stets mit einer Vollversiegelung verbunden sein, es kann z.T. auch lediglich auf einen Bodenverdichtung hinauslaufen (etwas bei Zufahrten).



### 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Stellplätze im Plangebiet, Gehwege und Flächen für Nebenanlagen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Decken u.ä.). Damit werden Eingriffe in die Bodenfunktionen verringert. Gleiches gilt für die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Anfallendes Regenwasser soll ohnehin auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen trägt auch bei, wenn auf die Gestaltung privater Gärten als Kies- oder Schottergärten unterbleibt. Kies- und Schottergärten wirken sich mehrfach negativ auf die Umwelt-Schutzgüter aus. Bodenfunktionen einschließlich der Versickerung von Niederschlägen können verloren gehen, es kommt lokal zur verstärkten Aufheizung der Flächen sowie zum Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere. Darüber hinaus haben Kies- und Schottergärten eine ungünstige Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild, zumal die Gollersdorfer Gärten überwiegend grün geprägt sind.

Eine Maßnahmenpflicht ergibt sich angesichts des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB nicht.

Die Planung ist im Übrigen so angelegt, dass vorhandene Bäume – auch und insbesondere die nicht durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume – zu größeren Teilen erhalten bleiben können.

### 6.4 Baumersatz

Neben der Mauer, die das Plangebiet im Südosten zum Park hin abgrenzt, haben sich Bäume (Spitz-Ahorn, Eschen) mittleren Alters mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm angesiedelt. Sehr kleinflächig ist als Unterwuchs ein Gebüsch aus Weißdorn u.a. Straucharten vorhanden. Der Boden im Traufbereich der Bäume ist ansonsten auf größerer Fläche kahl und wird stellenweise zum Ablagern von Gartenabfällen genutzt.

Einzelne Eschen, Obstbäume und eine Blaufichte befinden sich in der Wiesenfläche. Weitere Bäume befinden sich am Südostrand. Die Eschen weisen mit einer Ausnahme stärkere Schäden im Kronen- und Stammbereich auf (vermutlich handelt es sich dabei um Eschen-Triebsterben).

Gemäß § 2 der Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) von 2005 gehören zu den geschützten Bäumen:

- Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Buchen, Kastanien, Feldahorn mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm;
- Eibe, Rotdorn, Pfaffenhüttchen, Weißdorn mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm;
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen;
- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens fünf Bäumen so zusammenstehen, dass
  - a) sie im Kronenbereich einen Nachbarbaum berühren oder
  - b) ihr Abstand zu einander am Erdboden gemessen nicht mehr als 5 m beträgt;



- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ersatzpflanzungen nach dieser Satzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist gemäß Baumschutzsatzung in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Die Satzung gilt nicht für Obstbäume mit Ausnahme von Streuobstbeständen. Sie gilt auch nicht für Pappeln, Weiden, Nadelgehölze und abgestorbene Bäume. Ferner werden von der Baumschutzsatzung keine Bäume erfasst, die Bestandteil eines Waldes im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg sind. Ebenfalls werden von der Baumschutzsatzung keine Bäume in Baumschulen oder Gärtnereien (wenn sie gewerblichen Zwecken dienen) geschützt.

## 6.5 Artenschutz und Baumschutz

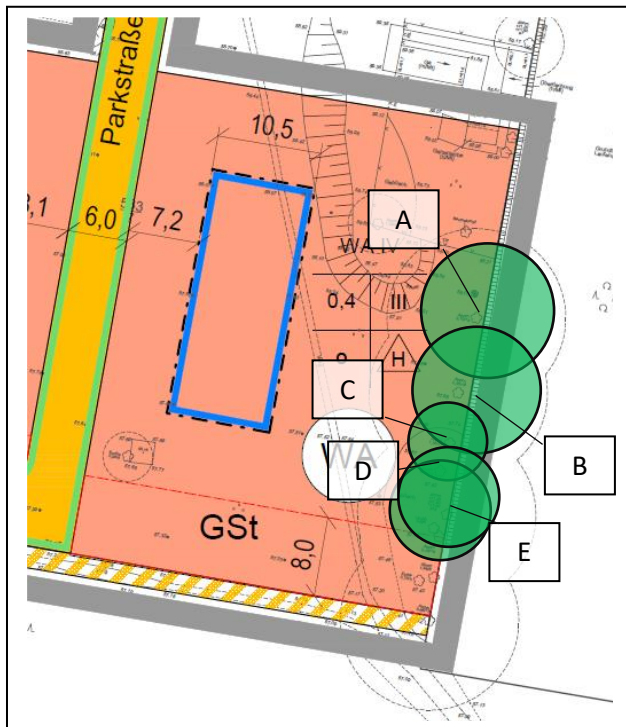
Mit Ausnahme zweier Gemeiner Eschen im Wohngebietsteil WA II lässt sich der Bebauungsplan umsetzen, ohne dass dafür Bäume gefällt werden müssten. Die beiden angesprochenen Eschen sind weder geschützt noch fachgutachterlich als erhaltenswert eingestuft worden. Auch wenn insoweit die Festsetzungen im Bebauungsplan dem Vermeidungsgebot beachten, kann der Verlust weiterer Bäume nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies hängt ab von konkreten Umsetzungsplänen der späteren Grundstückseigentümer. Wegen der Nähe zur festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche könnte z.B. auch die Fällung zweier weiterer Bäume im Wohngebietsteil WA III (Kultur-Apfel, Kultur-Kirsche) erforderlich werden.

Neben dem Schutz von Bäumen aufgrund der Baumschutzsatzung ist zu beachten, dass Bäume auch Lebensräume für Vögel und Fledermäuse sein können. Daher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG geprüft. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrollen) können baubedingte Verletzungen, Tötungen bzw. Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten sowie von Fledermausarten ausgeschlossen werden. Bei Baumfällungen kann es jedoch zu Quartierverlusten für Höhlenbrüter (Blaumeise, Kohlmeise) und kleine Fledermausarten kommen. Daraus erwächst eine bestimmte Handlungspflicht für künftige Bauherren. Daher soll nachfolgend auf wesentliche Aspekte des Artenschutzes und des Baumschutzes eingegangen werden, die die Umsetzungsphase betreffen. Dazu gehört insbesondere, dass Baumfällungen und die Rodung von Sträuchern grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen sind, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Innerhalb dieses geschützten Zeitraums kommt eine Baumfällung oder eine Rodung von Büschen nur in Betracht, wenn zuvor im Rahmen einer Kontrolle ein Brutgeschehen von Vögeln ausgeschlossen werden konnte. Höhlenbäume sind auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Werden bei der Kontrolle Fledermausquartiere (auch Tagesverstecke) in zu fällenden Bäumen festgestellt, so muss für einen Ausgleich in Form von Ersatzquartieren gesorgt werden.

Die im Rahmen solcher sogenannter CEF-Maßnahmen (CEF = continuous ecological functionality-measures; "measures that ensure the continued ecological functionality", vgl. Guid-



ance document der EU-Kommission (2007)) herzustellenden Lebensstätten müssen mindestens eine gleichwertige ökologische Funktion wie die durch Eingriffe verloren gehenden Habitate erfüllen. Die Lebensstätte muss mindestens die gleiche Größe/ Flächenausdehnung und die gleiche (oder eine bessere) Qualität für die zu schützenden Arten aufweisen, es darf nicht zur Minderung des Fortpflanzungserfolgs der Art kommen. Ferner müssen diese Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen sein, sie müssen also vor dem Eingriffszeitpunkt durchgeführt worden sein und funktionieren.



Die Fällung der fünf in der nebenstehenden Skizze grün eingefärbten und mit den Buchstaben A bis E gekennzeichneten Bäume (jeweils Spitz-Ahorn) hätte den Verlust zwar nicht festgestellter, jedoch potentieller Fortpflanzungsstätten von Kleintieren (Blaumeise, Kohlmeise) bzw. potentieller Wechselquartiere von Fledermausarten (u.a. Zwergfledermaus) zur Folge. Die Baumfällung erfordert die vorherige Anbringung von Nistkästen bzw. Ersatzquartiere in folgendem Umfang:

Im Falle des Spitz-Ahorns A ist ersatzweise mind. 1 Nistkasten für Blaumeisen an einem geeigneten Ort in der Umgebung anzubringen.

Die Fällung des Spitz-Ahorns B ist macht folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: 1 Nistkasten Blaumeise 1 Nistkasten Kohlmeise, 4 Fledermaus-Ersatzquartiere.

Die Fällung des Spitz-Ahorns C ist macht folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: 2 Fledermaus-Ersatzquartiere.

Die Fällung des Spitz-Ahorns D ist macht folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: 2 Fledermaus-Ersatzquartiere.

Die Fällung des Spitz-Ahorns E ist macht folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich: 2 Fledermaus-Ersatzquartiere.

Die genaue Verortung ist dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Die Nistkästen sowie die Ersatzquartiere für Fledermausarten sind im Falle einer vorgesehene Baumfällung vor Beginn der auf die Fällung folgenden Brutperiode aufzuhängen bzw. anzubringen und sollten an vitalen Bäumen in der nahen Umgebung (Parkbäume) verortet werden. Sollte dies nicht möglich sein, können die Quartiere auch an den zu errichtenden Wohnhäusern verortet werden. In diesem Fall gilt die Maßnahme wegen des time-lags nicht als **CEF-**



sondern als **FCS**–Maßnahme. Es wäre ein Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG erforderlich.

## 6.6 Flächenbilanz

Fläche	Flächengrößen beim Vorentwurf in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet I	3.617
Allgemeines Wohngebiet II	3.430
Allgemeines Wohngebiet III	1.440
Allgemeines Wohngebiet IV	1.829
Allgemeines Wohngebiet – gesamt	10.316
Straßenverkehrsfläche	1.428
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	340
Räumlicher Geltungsbereich	12.084

## 6.7 Städtebauliche Entwicklung in Golßen

Wie dargestellt, ist die Planung der städtebaulichen Entwicklung in Golßen zuträglich. Sie entspricht exakt der Zielstellung, mehr Wohnraum zu schaffen.

## 6.8 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche des Plangebietes liegt heute brach. An der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze stehen Wohnhäuser. Für diese Grundstücke ist die Entwicklung zum Wohngebiet eine sehr gute Nachricht, weil jede andere – insbesondere gewerbliche – Nutzung mit viel größeren Störungen verbunden wäre. Die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung aufgrund der Planung sind also deshalb gering, weil auf den überwiegenden Flächen des Plangebietes gar keine Nutzung ausgeübt wird und weil die Planung zu der Wohn-Bestandsnutzung sehr gut passt.

## 6.9 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

## 6.10 Soziale Infrastruktur

Wird im weiteren Verlauf der Planung ergänzt.

## 6.11 Grünflächen und Spielplätze

Da ein Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,2 bzw. 0,4 geplant ist, liegt es in der Natur der Planung, dass das Gebiet nach Umsetzung einen hohen Anteil (privater) Grünflächen aufweisen wird. Gerade für Kleinkinder werden die privaten Gärten auch hinsichtlich der



Spielmöglichkeiten ausreichend sein. Ein darüber hinaus gehender Bedarf an Grün- und Spielflächen ergibt sich nicht in Folge der Planung.

## 6.12 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen aus Sicht des Lärmschutzes zu erwarten. Weder gehen von dem Plangebiet erhebliche Emissionen aus, noch wird es erheblichen Immissionen ausgesetzt sein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich auch keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Zwar befinden sich im Stadtgebiet von Golßen diverse genehmigungsbedürftige Anlagen – am nächsten liegt rund 300 m südlich des Plangebietes die Produktion der Spreewaldkonserve Golßen GmbH. Allerdings sind Immissionen der Spreewaldkonserve Golßen GmbH gem. Aussage der Anlagenüberwachung des Landesamtes für Umwelt für das Plangebiet unbedenklich. Ebenso ist der Verkehrslärm der B 96 auf Grund der Entfernung von rund 80m für das Plangebiet nicht erheblich. Zudem entfalten die Bestandsgebäude eine abschirmende Wirkung.

Da zugunsten der Erschließung des Plangebiet eine Straße errichtet werden muss, ist neben der DIN 18005 mit den Orientierungswerten für den Schallschutz im Städtebau das Regelwert der 16. BImSchV mit ihren Grenzwerten einschlägig. Angesichts der vergleichsweise niedrigen bis durchschnittlichen Bebauungsdichte mit einer GRZ von 0,2 bis 0,4 sowie einer nur 2- bis 3-geschossigen Bebauung wird die Zahl der Einwohner und die Menge der möglichen (motorisierten) Verkehrsbewegungen so gering bleiben, dass im Plangebiet selbst sowie in der Nachbarschaft keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Auch hinsichtlich der Gemeinschaftsstellplätze in den Plangebietsteilen WA III und WA IV sind keine Lärmkonflikte zu erwarten, da der Umfang der geplanten Stellplätze auf die Zahl der nach der Satzung der Stadt Golßen über die Herstellung und Beschränkung notwendiger Stellplätze beschränkt bleibt. Die Gemeinschaftsstellplätze werden nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen gleichgestellt. Sie unterliegen dem Regelungsbedarf und den Betreiberpflichten des § 22 BImSchG i.V.m. der TA Lärm und der Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.



## 7. Verfahren

### 7.1 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Die Stadtverordneten der Stadt Golßen haben in ihrer Sitzung am 25.11.2019 beschlossen, durch Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Es wurde bestimmt, das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen.



## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018** (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44], S. 9).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.



## Anlage

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Parkstraße / Ludwig-Renn-Straße“, Entwurf, Dipl.-Ing. Elena Frecot
- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohngebiet Parkstraße / Ludwig-Renn-Straße“, Entwurf, Dipl.-Ing. Elena Frecot