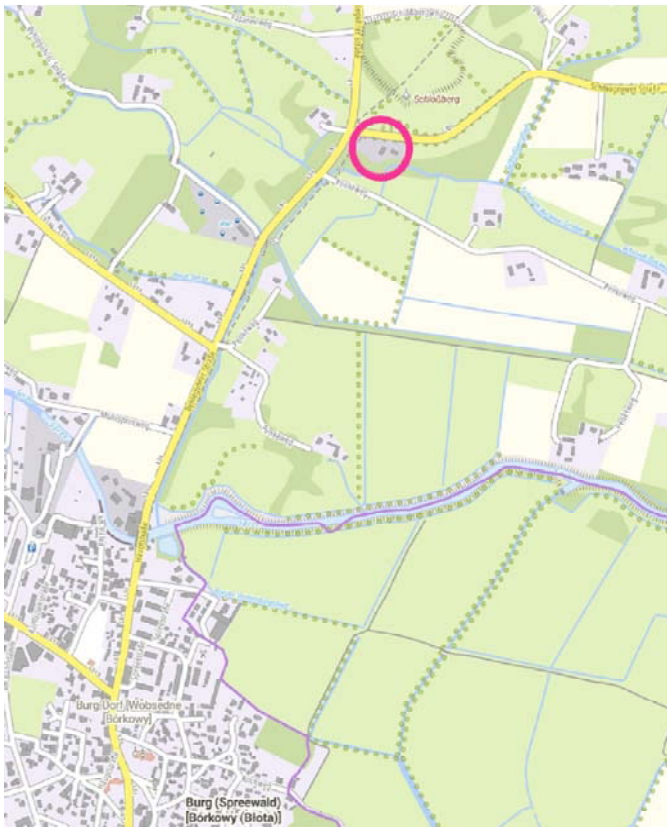


Gemeinde / gmejna

# Burg (Spreewald) Bórkowy (Błota)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Schloßberg“ 2. Änderung



Vorentwurf Stand Juni 2026

Begründung

# Inhalt

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Planungsgegenstand</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1 Planvorhaben                               | 3         |
| 1.2 Ziele und Zwecke der Planung               | 4         |
| <b>2 Planerische Grundlagen</b>                | <b>4</b>  |
| 2.1 Bindende Vorgaben                          | 4         |
| 2.1.1 Raumordnung / Landesplanung              | 4         |
| 2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben        | 5         |
| 2.2 Planungen und sonstige Vorgaben            | 5         |
| 2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung | 5         |
| 2.2.2 Weitere Vorgaben                         | 6         |
| 2.2.3 Formelle Planungen                       | 6         |
| 2.2.4 Sonstige fachliche Belange               | 8         |
| 2.3 Städtebauliche Randbedingungen             | 8         |
| <b>3 Planungskonzept</b>                       | <b>12</b> |
| <b>4 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>      | <b>15</b> |
| 4.1 Geltungsbereich                            | 15        |
| 4.2 Verkehrsflächen                            | 16        |
| 4.3 Art der baulichen Nutzung                  | 16        |
| 4.3.1 Sonstige zulässige Nutzungen             | 17        |
| 4.4 Maß der Nutzung                            | 18        |
| 4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche  | 18        |
| 4.4.2 Höhenmaße                                | 18        |
| 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen             | 19        |
| 4.6 Grünordnerische Festsetzungen              | 19        |
| 4.7 Örtliche Bauvorschriften                   | 22        |
| <b>5 Sonstige Planinhalte</b>                  | <b>24</b> |
| 5.1 Nachrichtliche Übernahmen                  | 24        |
| 5.2 Kennzeichnungen / Vermerke / Hinweise      | 25        |
| <b>6 Zulässigkeit / Sonstige Belange</b>       | <b>26</b> |
| 6.1 Verfahrenswahl                             | 26        |
| 6.2 Entwicklung aus dem FNP                    | 27        |
| 6.3 Beachtung bindene Vorgaben                 | 27        |
| 6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung            | 27        |
| 6.3.2 Bindende Umweltbelange                   | 28        |
| 6.3.1 Sonstige Bindungen                       | 29        |
| 6.4 Weitere Belange                            | 29        |
| 6.4.1 Grundsätze der Raumordnung               | 29        |
| 6.4.2 Umweltprüfung                            | 30        |
| 6.4.3 Planumsetzung und -verwirklichung        | 30        |
| <b>7 Anhang</b>                                | <b>31</b> |
| 7.1 Rechtsgrundlagen                           | 31        |
| 7.2 Bilanzen                                   | 32        |
| 7.2.1 Bilanz Flächennutzung                    | 32        |
| 7.2.2 Bilanz Grundflächen                      | 32        |
| 7.3 Pflanzenliste                              | 33        |
| 7.3.1 Bäume und Sträucher                      | 33        |
| 7.3.2 Baumgruppen, Baumreihen                  | 33        |
| 7.3.3 Streuobstwiese                           | 33        |

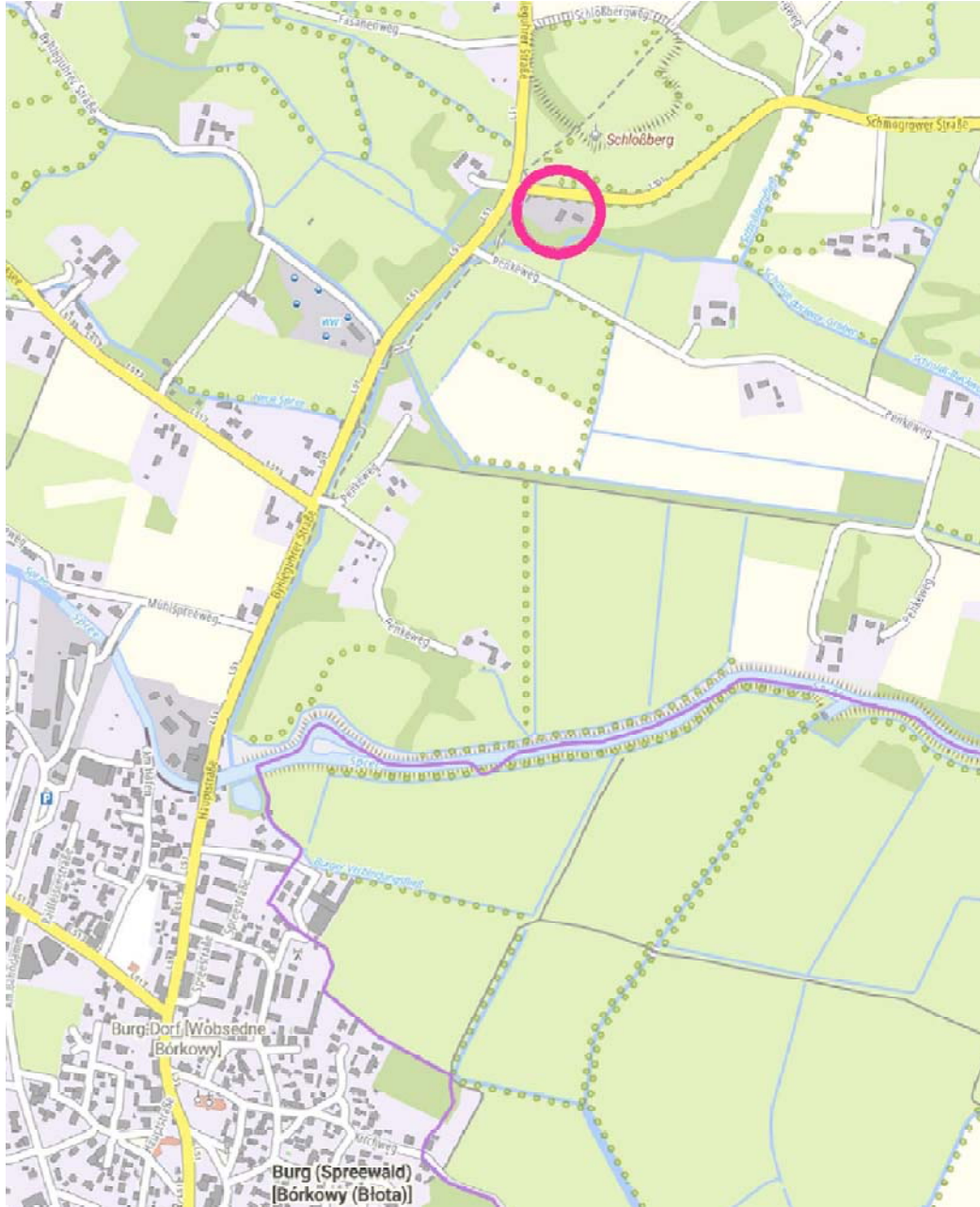
## Anlage Grünordnungsplan (GOP)

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Planvorhaben

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die 2. Änderung des verbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) „Am Schloßberg“ in der Gemeinde Burg (Spreewald).

*Planvorhaben*



*Übersicht  
Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Burg-Dorf und unmittelbar südlich des „Schloßbergs“ in der Flur 20 der Gemarkung Burg (Spreewald).

*Lage im Raum*

Das Ortszentrum von Burg-Dorf ist rund 1 km von der Grenze des Plangebietes entfernt. Bis zum nördlichen Ortsrand sind es rund 850 m.

Es kann zum durch Streusiedlungen charakterisierten Bereich „Burger-Kaupen“ gezählt werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) umfasst eine Fläche von rund 1 ha. Davon soll weiterhin nur eine Teil als Bauland ausgewiesen sein.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Einleitung des Änderungsverfahrens in Teilen bauplanungsrechtlich der Kategorie „Bepanter Innenbereich“ zuzuordnen. Der verbindliche VBP weist bereits ein Baugrundstück aus. Der ursprüngliche VBP hatte Baurecht für die bestehende Gaststätte und die erste Änderung für ein Wirtschaftsgebäude geschaffen.

*planungsrechtliche  
Beurteilung*

Die Flächen im nahen Umfeld sind vollständig Teil des Außenbereiches.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Inhaber der „Bismarckschänke“ will seinen Betrieb um eine Kleinbrauerei erweitern und in den Standort investieren. In diesem Zusammenhang soll auch die Gaststätte modernisiert werden.

**Anlass:**

Er hat bei der Verwaltung einen Antrag auf eine zweite Änderung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) gestellt.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

**Ziele der Planung**

- das Errichten und den Betrieb der geplanten Kleinbrauerei und der notwendigen Nebenanlagen
- sowie für die Erweiterung der bestehenden Gaststätte

geschaffen werden. Die Freianlagen sollen angepasst werden. Gleichzeitig soll weiterhin die Einbindung des Projektes in die sensible Landschaft gesichert werden.

Die Planungsziele stehen im Einklang mit den Zielen der Gemeinde.

Die Realisierung des Planvorhabens kann einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Attraktivität der Gemeinde Burg (Spreewald) als Kurort leisten. Das Angebot an Erholungsinfrastruktur wird erhöht. Der Tourismus als wichtiger Wirtschaftszweig der Gemeinde wird durch das zusätzliche Angebot weiter gestärkt.

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

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, muss der bestehende verbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP gem. § 12 BauGB) geändert werden.

**Änderung VBP**

Im Rahmen des bestehenden Bauplanungsrechts kann das Vorhaben nicht zugelassen werden. Der bestehende verbindliche VBP ist vollständig umgesetzt. Er bietet keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten.

Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Instrument „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und das Verfahren zur Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB).

**Rechtsgrundlage**

Der vorliegende Bauleitplan wird im „vereinfachten Verfahren“ auf der Grundlage des § 13 BauGB geändert. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor (dazu siehe Punkt 6 der Begründung).

**Verfahren**

Entsprechend können die Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 u. Abs. 3 BauGB genutzt werden. Es sind keine förmliche „Umweltprüfung“ bzw. kein „Umweltbericht“ gem. Anlage 1 BauGB erforderlich.

**Verfahrenserleichterungen**

Auf die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 13.12.2023 den Beschluss zur Planänderung gefasst und damit das Planverfahren förmlich eingeleitet.

**Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.01.2024 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Bindende Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten sind, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

**Bindende Vorgaben**

#### 2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

**Bindung an Ziele der Raumordnung**

Für Berlin und Brandenburg definiert der

**Rechtliche Grundlagen**

- Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen vorhanden:

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998, im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50,

Der Landesentwicklungsplan formuliert mit Blick auf das Planvorhaben folgende Zielstellungen, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten sind. *Relevante Ziele*

- Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen,
- Z 5.4 LEP HR Vermeidung Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen.

Der Regionalplan liefert keine Ziele, die für die beabsichtigte Planänderung relevant wären.

Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung durch den geänderten VBP sind im Punkt 6 in der Begründung zusammengefasst. *Beachtung Ziele*

## 2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Aus Sicht des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind für das Planvorhaben bindende Vorgaben zu beachten. *Bindungen nach dem Umweltrecht*

Das Plangebiet betrifft unmittelbar

- einen Teil des Bodendenkmals „Schloßberg“ (120011),
- das „Special Protection Area“ (Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“,
- das Biosphärenreservat (BR) „Biosphärenreservat Spreewald“,
- das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Biosphärenreservat Spreewald“.

Nördlich der „Schmogrower Straße“ auf dem Burgwall steht der „Bismarckturm“. Er wurde von 1915 bis 1917 errichtet und ist ein Baudenkmal – Nr.: 09125059. Das Baudenkmal ist indirekt von der Planänderung betroffen. *Baudenkmal*

Grundsätzlich dürfen auch die Vorschriften des § 44 BNatSchG den zukünftig zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen. *Besonderer Artenschutz*

Bei Flächen und Trassen, für die nach Bundes- oder Landesrecht ein Planfeststellungsverfahren oder ein Verfahren mit vergleichbarer Rechtswirkung vorgesehen ist, ist im Rahmen einer gemeindlichen Planung das „Fachplanungsprivileg“ gem. § 38 BauGB bindend. *Fachplanungsprivileg*

Das Plangebiet berührt, außerhalb einer Ortsdurchfahrt (OD), unmittelbar die Landestraßen L 51 (Byhleguher Straße) und L 501 (Schmogrower Straße). *Verkehrsrecht*

Entsprechend sind die Anbauverbotszonen (gem. § 24 Abs. 1 BbgStrG) für Landes- und Kreisstraßen von jeweils 20 m jeweils ab Fahrbahnkante zu beachten.

Für Vorhaben in der Anbaubeschränkungszone (gem. § 24 Abs. 2 BbgStrG) von 40 m ab Fahrbahnkante ist eine Zustimmung vom zuständigen Baulastträger erforderlich.

Weitere Restriktionen sind für das Planvorhaben nicht bekannt. *Keine weiteren Vorgaben*

## 2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den zu beachtenden bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und fachliche Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

### 2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Das betrifft die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind für das Planvorhaben durch die plangebende Gemeinde selbstständig zu ermitteln. *Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung*

Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung sind mit den im Begründungstext zu den „Zielen der Raumordnung“ angeführten identisch.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen: *Grundsätze*

- G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung,
- G 6.1 LEP HR Freiraumentwicklung,
- G 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel.

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt 6 im weiteren Text dieser Begründung.

## 2.2.2 Weitere Vorgaben

Der Bereich des VBP befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes HQ extrem. Es ist also von Hochwasserereignissen mit einer geringen Wahrscheinlichkeit auszugehen.

*Hochwasserrisiko*

## 2.2.3 Formelle Planungen

Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln.

*Flächennutzungsplan*

Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP. Der Bereich des Geltungsbereiches ist dort als

– „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Standort Imbissversorgung/WC“ dargestellt. Es ist im FNP darauf hingewiesen, dass der Standort „nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zu entwickeln“ ist. Dem Geltungsbereich ist im FNP damit ein „besonderer Nutzungszweck von Flächen“ zugewiesen.

Die Darstellung steht also nicht im Widerspruch zur bestehenden bzw. zur geplanten Nutzung.

Es besteht für die Gemeinde Burg (Spreewald) ein Landschaftsplan (LP). Dessen Darstellungen sind im FNP der Gemeinde berücksichtigt.

*Landschaftsplan*

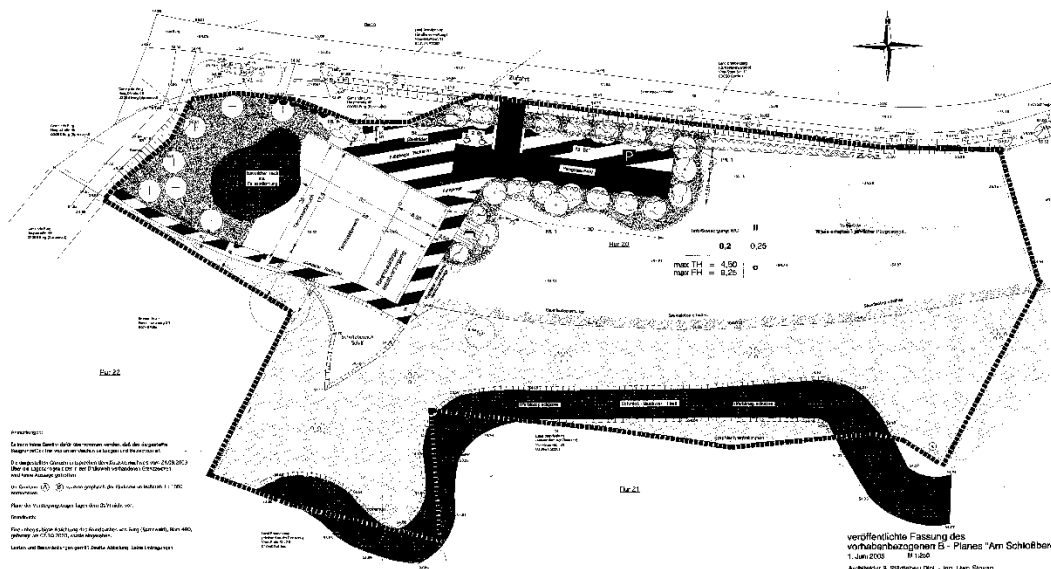
Das Verfahren berührt einen bestehenden verbindlichen Bauleitplan. Im vorliegenden Fall geht es um die verbindliche erste Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) „Am Schlossberg“ in Burg (Spreewald) aus dem Jahr 2008.

*Verbindliche Bauleitpläne*

Das Verfahren zur Erstaufstellung des VBP wurde im Jahr 2005 abgeschlossen.

*Erstaufstellung*

*Planzeichnung VBP 2005*



Gegenstand der ursprünglichen Planung war im Wesentlichen der Neubau der Gaststätte „Bismarckschänke“ (Gebäude 1) mit Terrasse, der Bau eines Parkplatzes sowie von gärtnerisch gestalteten Freiflächen und einem künstlichen Teich auf einem Teil des Geltungsbereiches.

*Sonstige Planinhalte*

Die bestehenden Waldflächen am Gewässer (Schmidt-Buckwar-Fließ) sowie ein Teil der Wiese im Geltungsbereich wurden als Element des Außenbereiches planerisch nicht verändert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) war mit 0,2 und die Geschosflächenzahl (GFZ) war mit 0,25, jeweils bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, festgesetzt.

Der ursprüngliche vorhabenbezogene B-Plan hatte eine offene Bauweise und gleichzeitig den konkreten Standort des Gebäudes vorgegeben.

Für das Gebäude wurden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei des Obergeschoss (OG) als Dachgeschoß ausgebildet werden sollte. Entsprechend wurden die Firsthöhe (OK) mit 9,25 und die Traufhöhe (TH) mit 4,5 m festgesetzt.

Der Plan sah darüber hinaus Maßnahmen zu einer spreewaldtypischen Gebäudegestaltung unter Beachtung der entsprechenden Satzung der Gemeinde für die Streusiedlung vor.

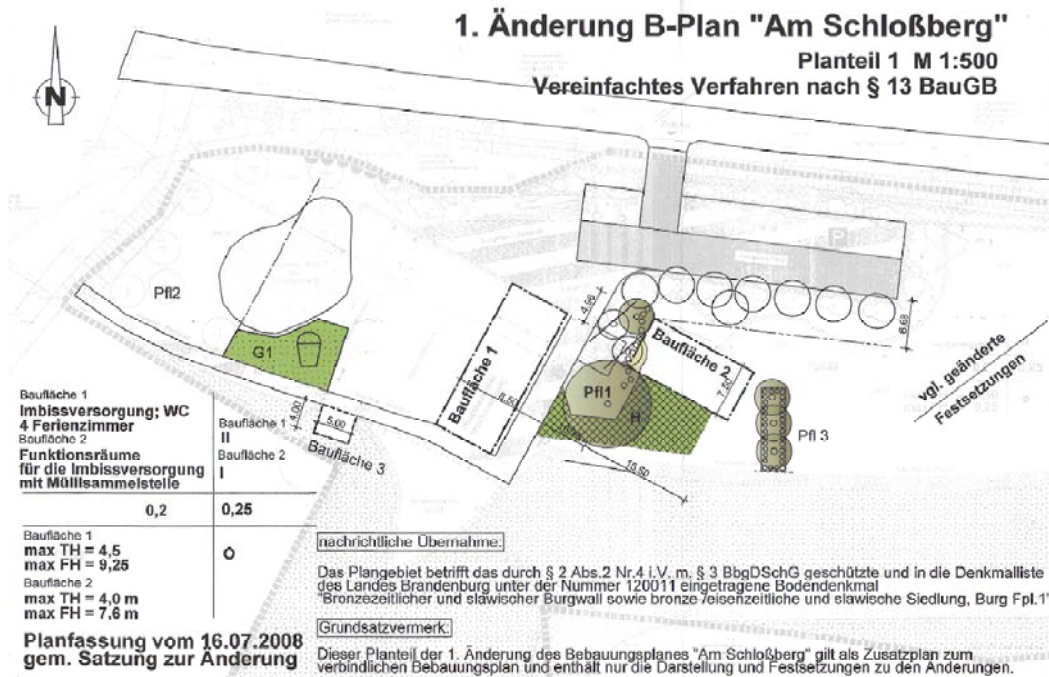
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen waren in Form von Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück lagemäßig südlich des Parkplatzes (Pflanzfläche Pfl. 1) und im Bereich westlich der Gaststätte (Pflanzfläche Pfl. 2) ausgewiesen.

Pro angefangener 100 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche waren das Anpflanzen eines Baumes und zusätzlich von 20 Sträuchern vorgesehen.

Der ursprüngliche VBP wurde diesen Planinhalten entsprechend realisiert.

*Umweltmaßnahmen  
VBP 2005*

*Planzeichnung  
Erste Änderung 2008*



Gegenstand der ersten Änderung des VBP war das Errichten eines zweiten Gebäudes (mit „Baufläche 2“ bezeichnet), welches „Funktionsräume für die Imbissversorgung mit Müllsammelstelle“ aufnehmen sollte. Im Gebäude der Gaststätte (mit „Baufläche 1“ bezeichnet) wurden Gästezimmer zugelassen. Zusätzlich wurde eine „Bühnenanlage“ (Baufläche 3) ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) war weiterhin mit 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) war mit 0,25 wie bisher festgesetzt. Das Beibehalten der GRZ bedeutet, dass bis zu 2012 m<sup>2</sup> der Fläche des Plangebietes überbaut werden können.

Auch die Vorgaben zur Bauweise wurden beibehalten.

Für das zusätzliche Gebäude war der konkrete Standort vorgegeben und für dieses wurde nur ein Vollgeschoss zugelassen. Die Firsthöhe ist 7,6 m mit und die Traufhöhe mit 4,0 m festgesetzt.

Der VBP weist neben „befahrbaren Grünflächen“ südlich des neuen Gebäudes zusätzlich einen „Kinderspielbereich“ mit „Spielgerät“ aus.

Der erstmalig geänderte VBP sah weiterhin Maßnahmen zu einer spreewaldtypischen Gebäudegestaltung vor.

Die für die erste Änderung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen waren in Form von Gehölzpflanzungen (Pflanzfläche Pfl. 3) auf dem Grundstück lagemäßig östlich des neuen Gebäudes festgesetzt. Zusätzlich sollte ein „Hofbaum“ (mit „H“ gekennzeichnet) gepflanzt werden. Weiterhin waren auf dem Grundstück insgesamt 20 Bäume (ohne Standortbindung) zu pflanzen.

*Umweltmaßnahmen  
Erste Änderung 2008*

Weitere formelle Planungen, die im Rahmen der Planaufstellung und bei der Vorhabenrealisierung zu beachten wären, sind nicht vorhanden.

## 2.2.4 Sonstige fachliche Belange

Zusätzlich zu den formellen sind ggfls. auch „informelle Planungen“, Konzepte oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, zu berücksichtigen.

*Informelle Planungen der Gemeinde*

Für die 2. Änderung des VBP „Am Schloßberg“ liegt ein Grünordnungsplan (GOP) mit Stand vom Mai 2026 vor.

*Grünordnungsplan (GOP)*

Weitere informelle Planungen, die für die vorliegende Planung von Bedeutung sind, sind nicht vorhanden.

Auch Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

## 2.3 Städtebauliche Randbedingungen



*Standort / Luftbild*  
© GeoBasis-DE/LGB

Im Rahmen der Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen zu berücksichtigen.

*Bestehende Nutzungen*

Dabei geht es im Zusammenhang mit der Änderung eines verbindlichen Bauleitplanes, neben der Realnutzung, auch um die gem. VBP bereits zulässigen Nutzungen.

*Änderung B-Plan*

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden:

*Umfeld*

- der „Bismarckturm“ als Ausflugsziel (unmittelbar nördlich angrenzend),
- der „Weidendom“ als Ort für Veranstaltungen (nördlich an der Byhleguhrer Straße gelegen),
- das kulturgeschichtlich bedeutsame „Annemarie-Schulz-Haus“ (nördlich an der Byhleguhrer Straße gelegen),
- Einzelhöfe sowie
- Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Die Flächen im Umfeld sind, wie ein Teil des Geltungsbereiches, bauplanungsrechtlich als Außenbereich (gem. § 35 BauGB) einzuordnen.

Im Geltungsbereich besteht nur auf einer Teilfläche eine bauliche Nutzung in Form des Gaststätten- und Pensionsgebäudes (im Bild unten Nr. 1), eines Wirtschaftsgebäudes (Nr. 2) und eines Abstellschuppens (Nr. 3). Daneben findet sich eine Freilichtbühne und ein weiteres Nebengebäude auf dem Grundstück.

*Plangebiet*

Die Gaststätte bietet im Erdgeschoss Platz für bis zu 30 Gäste. Im Obergeschoss werden vier Gästezimmer betrieben, die Platz für bis zu 12 Personen bieten.

Der „Bismarckschänke“ vorgelagert befindet sich eine Terrasse, die gastronomisch als „Biergarten“ mit einer Kapazität von bis zu 150 Gästen genutzt wird.

In dem Wirtschaftsgebäude ist im Dachgeschoss eine Wohnung eingerichtet. Im Erdgeschoss finden sich Lagerräume. Der Abstellschuppen wird ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt.

Nahe der Schmogrower Straße wurde ein Parkplatz errichtet, der bis zu 14 PKW-Stellplätze bietet. Daneben findet sich Platz für ca. 30 Fahrräder.

Der Terrasse der Gaststätte vorgelagert ist eine gärtnerisch gestaltete Grünfläche mit einem Teich.

Die Flächen im Umfeld der bestehenden Gebäude können als Hof- oder Wegefläche bzw. als einfache begrünte Nutzfläche eingeordnet werden. Sie bilden gemeinsam die Freiflächenkategorie „Sonstige Nutzflächen“.

Ein wesentlicher Teil der Fläche des Plangebietes ist als „Wiese“ einzuordnen, die nur extensiv genutzt wird. Im Süden finden sich „Waldflächen“, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen.

Der „Schmidt-Buckwar-Graben“ bildet die südliche Grenze des Grundstücks.



Flächennutzung Bestand

|                      |                                                                  |                            |                                     |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|
|                      | räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes | <b>Außenbereich</b>        |                                     |
| <b>Baugrundstück</b> |                                                                  |                            | Wiese (Außenbereich)                |
|                      | Gebäude Bestand                                                  |                            | Wald                                |
|                      | Nutzfläche (Hofffläche und Weg / Grünfläche)                     |                            | Gewässer                            |
|                      | Gartenanlage, Pflanzung                                          | <b>Sonstige Signaturen</b> |                                     |
|                      | Stellplätze                                                      |                            | Gebäude-Nummer                      |
|                      | Terrasse der Gaststätte                                          |                            | Spielplatz                          |
|                      |                                                                  |                            | Bühne                               |
|                      |                                                                  |                            | Pflanzfläche (ursprünglich geplant) |

Legende

Die beplanten und baulich genutzten Flächen im Geltungsbereich können mit Blick auf den bestehenden VBP und die gegebenen Nutzungen als eine Art „Sondergebiet für die touristische Versorgung“ angesprochen werden.

Die vorhandene Art der Nutzung im Geltungsbereich weicht nicht von dem ab, was der vorliegende VBP zulässt.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung sind die Vorgaben des verbindlichen Bauleitplanes (VBP) ebenfalls eingehalten. Die Größe der Gebäude sowie die der befestigten Flächen halten die Vorgaben ein.

Neben den bestehenden Nutzungen beeinflussen die gegebenen Umweltbedingungen das Planungsergebnis.

Umweltbedingungen

Das Vorhabengebiet liegt im Baruther Urstromtal.

Das Relief im Plangebiet ist nahezu eben. Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden ab. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden.

Die absoluten Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen rund 55,0 m im Norden (Straßenhöhe) und rund 54,1 m im Süden (Gewässerrand).

Der Teil des Geltungsbereiches, der als Baugrundstück einzuordnen ist, ist nur zu rund der Hälfte überbaut. Der andere Teil wird durch eine relativ naturnah gestaltete Grünfläche mit einem künstlichen Teich geprägt.

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft für den Teil des Geltungsbereiches, der nicht als Baugrundstück anzusprechen ist, ist zusammenfassend durch folgende Bedingungen gekennzeichnet

- Lebensraum geprägt durch: wechselfeuchtes Auengrünland (05104), Giersch-Eschenwald (08112), Frischwiese (05112), einen Teich (02151 sowie das Baugrundstück mit Gebäuden, Terrasse, Parkplatz und Hof,
- Landschaft, geprägt durch: den Schloßberg nördlich angrenzend, naturnahe Wald- und Offenflächen mit insgesamt gesehen einer hohen Qualität,
- hohe Bedeutung des Standortes für die Erholung.

Die Bodenverhältnisse sind durch Talsande, die mit schluffigem Material durchzogen sind, geprägt. Altlasten sind nicht bekannt.

Der natürliche Grundwasserstand liegt in Burg mit 1 m bis 0,6 m unter Flur sehr hoch.

Der Landschaftsraum in Burg (Spreewald) wird durch das von der Kulturnahme stark beeinflusste Gewässersystem geprägt. Der „Schmidt-Buckwar-Graben“ berührt unmittelbar das Plangebiet.

Von Ufergehölzen gesäumte Fließgewässer haben das einzigartige kleingekämmerte Landschaftsbild des Spreewaldes geschaffen. Auch das das Fließgewässer im Süden des Plangebietes wird durch die für den Spreewald typischen Ufergehölze begleitet, die in den angrenzenden Auenwald übergehen.

Der Bereich der „Bismarckschänke“ ist kein alter Streusiedlungshof, sondern eine neue Ansiedlung, die sich aber mit ihrer ursprünglichen spreewaldtypischen Architektur in die Streusiedlung einfügt.

Eine ausführliche Darstellung der Ausprägung der Schutzgüter, Biotope, Tiere und Pflanzen findet sich im Grünordnungsplan (GOP).

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet vier geschützte Biotope.

Hinsichtlich der Arten, die unter den besonderen Artenschutz fallen, zeigt sich gem. GOP zusammenfassend folgendes Bild:

- Für die Nahrungsaufnahme der in der Region vorkommenden Brutvogelarten ist das Plangebiet ein wichtiger Standort;
- Kleinsäuger sind auf den Wiesen, den Feldrändern und Böschungen in nicht geringer Zahl vorhanden;
- Amphibien und Reptilien kommen in dem direkten Bereich des Hofes und der geplanten Erweiterung nur untergeordnet vor, dagegen sind das Fließ, der Teich sowie die Auenwälder wertvolle Habitate;
- für Insekten ist ein Lebensraum mit einer ausgeprägten Pflanzenstruktur vorhanden, aber nur wenige geschützte Arten sind hier anzutreffen.

Alle europäischen wildlebenden Vögel sind nach BNatSchG § 7 besonders geschützt.

Speziell konnten gem. GOP 15 Brutvogelarten mit 35 Brutnachweisen festgestellt werden. Zwei Arten sind gemäß BNatSchG „besonders geschützte Arten“ und fünf Arten sind „Arten des Anhangs I der EU-VSchRL“.

Der EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG; Anhang I) unterliegen drei der vorgefundenen Arten, es sind alles Nahrungsgäste. Gemäß BNatSchG sind sieben Arten streng geschützte Arten, alle 7 sind Nahrungsgäste.

Für folgende Säugetierarten (gem. Anh. IVa FFH-Richtlinie) ist der Standort ein potenzieller Lebensraum: Biber, Fischotter, Iltis und Wolf.

Wegen der Wassernähe waren auch Amphibien zu betrachten. Der Moorfrosch konnte nicht nachgewiesen werden. In der Umgebung des Fließgewässers konnten Grasfrösche nachgewiesen werden. Der Grasfrosch ist eine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Der Teich ist Lebensraum vom Wasserfrosch.

Mit Blick auf den Menschen (incl. menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt) zeigt sich, dass der Bereich als Teil der Landschaft mit der bestehenden Nutzung bereits für die Erholung von Bedeutung ist.

Es besteht ein geringes Hochwasserrisiko.

Immissionen werden vom Vorhabengrundstück nicht oder kaum in den umgebenden Siedlungs- bzw. den offenen Landschaftsraum getragen. Umgedreht sind Störungen nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Diese sind insbesondere auf den Verkehr zurückzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas. Gleichzeitig ist im Naturraum „Spreewald“ das Mikroklima ausgewogener und wird durch eine relativ höhere Luftfeuchtigkeit geprägt.

Dem Bereich sind aufgrund der geringen Flächengröße und wegen des Fehlens ausgewiesener „belasteter Gebiete“ im Umfeld keine Ausgleichsfunktionen hinsichtlich der Luftqualität zuzuschreiben.

Im vorliegenden Fall muss in der Gesamtbetrachtung der Umweltsituation von einer Funktionsausprägung der Naturgüter mit einer hohen Bedeutung gesprochen werden.

Für städtebauliche Planungen ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadtechnischen Erschließung von Bedeutung. *Erschließung*

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verlaufen die öffentlich gewidmeten Landesstraßen „Byhleguhrer Straße“ (L 51 westlich) und „Schmogrower Straße“ (L 501 nördlich). *Verkehr*

Das Grundstück ist über Schmogrower Straße an das Straßennetz angebunden.

Parkplätze für PKW sind sowohl auf dem Grundstück selbst als auch als öffentliche Stellplätze nördlich davon am Schloßberg vorhanden.

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld sehr gut erreichbar. Das Grundstück wird durch einen separat geführten Radweg tangiert, der auch von Fußgängern genutzt wird.

Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über Buslinien gegeben, deren Haltestellen für Fußgänger erreichbar sind..

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadtechnischen Infrastruktur vorhanden. *Stadttechnik*

Es besteht für das Grundstück ein Trinkwasseranschluss.

Derzeit ist die Schmutzwasserentsorgung über eine dichte Sammelgrube mit einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> gewährleistet, die sich auf der Rückseite der Gaststätte befindet.

Das Grundstück ist an das Niederspannungs-Stromnetz des zuständigen Versorgers angeschlossen.

Die Abfallentsorgung für das Grundstück wird durch das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Teich eingeleitet und kann am Ufer versickern.

Im Brandfall erfolgt die Löschwasserversorgung über den unmittelbar vor dem Hauptgebäude gelegenen Teich sowie über den angrenzenden Graben, die beide als natürliche Wasserentnahmestellen genutzt werden können.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt mit Heizungsanlagen auf der Basis von Flüssiggas. Der halb-unterirdisch installierte Flüssiggastank mit einem Fassungsvermögen von 3.000 Litern befindet sich im Süden des Grundstücks.

Im Geltungsbereich und im Umfeld sind in Bezug auf die Planungsziele keine stöempfindlichen Nutzungen vorhanden. Das trifft „umgekehrt“ auch im Hinblick auf störende oder belastigende Nutzungen zu. *Vorbelastungen*

Sonstige relevante Vorbelastungen des Standortes sind mit Blick auf die geplante Nutzung nicht erkennbar.

Neben den bereits aufgeführten Randbedingungen sind für die Planung keine weiteren Merkmale von Bedeutung. *Sonstige Merkmale*

Die bekannten städtebaulichen Randbedingungen stehen der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen. Konflikte sind durch geeignete Maßnahmen lösbar.

### 3 Planungskonzept

Das Plangebiet soll zukünftig weiterhin nur in Teilen baulich genutzt werden. Die bestehenden Wald-, Wiesen- und Wasserflächen als Elemente des Außenbereiches, die bisher eher naturnah erhalten wurden, bleiben zum größten Teil bestehen. Nur ein kleiner Teil des bisherigen Außenbereiches wird dem Baugrundstück zugeordnet.

*Flächennutzung*

Die Hauptelemente der bestehenden Nutzung

- Gaststätte mit Terrasse,
- Gartenanlage,
- Park- bzw. Stellplatz,

*Bauliche Nutzung*

sollen mit den dazugehörigen Freiflächen im Plangebiet erhalten werden.

Im Geltungsbereich soll zukünftig, zusätzlich zur Gaststätte und dem Wirtschaftsgebäude, eine Kleinbrauerei in einem separaten Gebäude untergebracht werden. Das Gebäude soll neben der Bierproduktion auch einen Gastraum, der zusätzlich bis zu 30 Gästen Platz bieten wird, beherbergen.

Das Gesamtensemble wird mit Blick auf die historischen Strukturen der Streusiedlung einen Hof bilden.

Das vorhandene Gaststättengebäude wird jeweils an den Giebelseiten erweitert.

Im Südwestbereich des Hauptgebäudes der Bismarckschänke ist eine Erweiterung der Küche um rund zwei Meter vorgesehen. Die derzeitige Fläche genügt nicht, um Speisen fachgerecht und hygienekonform herzustellen.

Der bestehende Gastraum fasst maximal 30 Gäste, was insbesondere bei widrigen Witterungsbedingungen und in den Wintermonaten eine Herausforderung darstellt.

Durch den geplanten Wintergarten auf der Nordwestseite entsteht zusätzlicher Raum für weitere 30 Sitzplätze. Damit lässt sich das gastronomische Angebot in der Wintersaison deutlich ausweiten und zugleich das Wintertourismus-Marketingkonzept des Amtes Burg (Spreewald) unterstützen.

Die Terrasse selbst und die bestehende Überdachung der Terrasse werden erweitert.

Für die Sicherstellung der technischen Infrastruktur, insbesondere der Energie- und Stromversorgung, von Bismarckschänke und Kleinbrauerei ist der Neubau eines zusätzlichen kleinen Wirtschaftsgebäudes unerlässlich. Geplant ist ein eingeschossiger Baukörper mit einer Grundfläche von 12,5 m Länge und 6,5 m Tiefe.

Das bestehende kleine Nebengebäude bleibt als solches erhalten.

Insgesamt soll die verfügbare Grundfläche der Gebäude effektiv genutzt werden. Das bedeutet, dass die Dachgeschosse weiterhin nicht ungenutzt bleiben.

*Intensität der Nutzung*

Gleichzeitig bleibt ein Teil der Baufläche gestaltete Grünfläche. Die Freiflächen, die befestigt werden müssen, werden auch in Zukunft nur im erforderlichen Maß versiegelt.

Die verkehrliche Erschließung wird weiterhin ausschließlich über die bereits bestehenden Straßenanbindung an die nördlich angrenzende „Schmogrower Straße“ gewährleistet.

*Verkehrerschließung*

Der bestehende Parkplatz wird dem größeren Bedarf angepasst und entsprechend um 3 PKW-Stellplätze erweitert.

Die Bedingungen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den Rad- und den Fußgängerverkehr bleiben in der bestehenden Qualität erhalten.

Für die Umsetzung der konkreten Planungsziele ändern sich die Anforderungen an die stadttechnische Erschließung des Grundstücks.

*Stadttechnische Erschließung*

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand weiterhin aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser und Strom versorgt werden.

Die Brauanlage lässt sich wahlweise elektrisch oder über einen gasbetriebenen Dampfkessel beheizen. Aufgrund des hohen Stromverbrauchs wird zunächst die Gasvariante bevorzugt.

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt zunächst, wie im Bestand, über eine Gastherme auf der Basis von Flüssiggas. Der Flüssiggastank auf dem Grundstück bleibt bestehen. Allerdings wird sein Standort verlegt.

Langfristig ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen, um den Strombedarf der Brauerei durch selbst erzeugte Solarenergie zu decken.

Für die Kleinbrauerei wird bei einem konservativen Ansatz mit einem zusätzlichen Trinkwasserbedarf von 6.000 Litern Wasser pro 10 hl Biercharge gerechnet - davon sind etwa 95 % als Abwasser zu behandeln. Bei moderner, wassersparender Technik kann dieser Wert auf ca. 3.000 - 4.000 Liter gesenkt werden.

Die Kapazität der Sammelgrube (gegenwärtig 10 m<sup>3</sup>) für das biologisch abbaubare Schmutzwasser wird erweitert. Das anfallende nicht biologisch abbaubare Abwasser wird zukünftig hingegen in separaten Behältern aufgefangen und extern ordnungsgemäß schadlos entsorgt.

Der beim Bierbrauen entstehende Treber ist biologisch abbaubar und soll als Tierfutter in der Region genutzt werden.

Das erforderliche Löschwasser wird auch in Zukunft über den Teich bzw. über den angrenzenden Graben bereitgestellt.

Durch das Vorhaben kommt es zu keinen wesentlichen Änderungen hinsichtlich von Emissionen. Schadstoffe entstehen nicht. Das Schmutzwasser sowie Abfälle werden auch in Zukunft schadlos entsorgt.

*Umweltwirkungen  
Umweltkonzept*

Mit der Realisierung der geplanten Vorhaben kommt es zu einer Überbauung bzw. Neuversiegelung auf rund 5 % der Fläche des Geltungsbereiches. Davon sind alle Bodenfunktionen in unterschiedlichem Maß betroffen.

Für das Projekt werden in begrenztem Umfang bisher eher extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen. Der Lebensraum „wechselfeuchte Auen-Grünland“ wird reduziert.

Im Gebiet sind darüber weitere wertvolle Strukturen und Lebensräume zu berücksichtigen.

Dabei geht es um Waldflächen, die sich außerhalb des Plangebietes fortsetzen, und um ein Fließgewässer.

Eingriffe die Waldflächen können nicht vermieden werden. Diese werden allerdings teilweise durch Neupflanzungen sowie ggfls. durch das Aufwerten der verbleibenden Waldstrukturen kompensiert.

Die vorhandenen geschützten Biotope werden weder durch Bauarbeiten, noch durch die geplanten Nutzungsänderungen beeinflusst.

Die Intensität der baulichen Nutzung der neuen etwas vergrößerten Baugebietsfläche wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand nicht wesentlich ändern. Der Grünflächenanteil auf dem zukünftigen Baugrundstück wird, im Verhältnis zu den überbauten Flächen, weitgehend dem bestehenden entsprechen.

Die Gartenflächen auf dem Baugrundstück können aus Naturschutzsicht, ohne dass Nutzungsbeschränkungen entstehen, aufgewertet werden.

Die Flächen, die überbaut werden müssen, mit Ausnahme der Gebäudeflächen, auch zukünftig nicht voll versiegelt werden.

Die biologische Vielfalt wird sich durch die Planung auf Grund des verhältnismäßig geringen Umfangs sowie von Minderungsmaßnahmen nicht erheblich verändern.

Durch geeignete Maßnahmen (wie z. B. die so genannte „Bauzeitenregelung“ oder das Einhalten von erforderlichen Abstandsflächen zu Fortpflanzungsstätten) können Konflikte für die relevanten Vogelarten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen für die potenziell betroffenen Arten möglich.

Einzelheiten zum Umfang der Flächeninanspruchnahme siehe Bilanz im Anhang.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auch in Zukunft vor Ort versickert. Auch ein Zurückhalten und Nutzen ist möglich. Es werden keine den Naturraum schädigenden Wassermengen für die Versorgung aus dem Grundwasser entnommen. Nachteilige Einflüsse auf die Grundwasserneubildung und den Grundwasserstand sind nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen des Fließgewässers sind nicht zu erwarten.

Veränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

Mit Blick auf den Klimawandel ist der Einsatz erneuerbarer Energie zur Stromgewinnung auf Grund der Lage, der Ausrichtung des neuen Gebäudes und seiner Dachneigung möglich.

Für die Bevölkerung werden durch das Vorhaben die Erholungsmöglichkeiten verbessert. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Umweltrelevante Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern entstehen nicht. Der Schutz von Bodendenkmalen durch Bauarbeiten ist gewährleistet. Die bestehenden einschlägigen denkmalrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung verändert. Die neuen Gebäude werden zur Minderung der Auswirkungen, wie der Bestand, spreewaldtypisch gestaltet. Es fügt sich so in den Bestand und das weitere Umfeld ein. Das gilt sinngemäß Anbauten an die Gaststätte und das Nebengebäude.

*Orts- und Landschaftsbild*

Für die bestehenden Gebäude (Gaststätte und Wirtschaftsgebäude) gelten die bisherigen Vorgaben für die Gestaltung weiter.

Zusätzlich mindern Pflanzmaßnahmen die nicht vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen stellen sich auf Grund möglicher abweichender Standortentscheidungen für das Gebäude der Brauerei dar.

*Alternativen*

Eine Alternative besteht darin, dieses in Richtung Norden zu verschieben. Man gewinnt zwar einen größeren Abstand zum Fließgewässer, aber der angestrebte Hofcharakter ginge eindeutig verloren. In der Folge könnte auch die erforderliche Erweiterung des Parkplatzes nur in Richtung Osten erfolgen. In der Summe würde ein größerer Teil der Wiese in Anspruch genommen werden müssen. Die für das Landschaftsbild vorteilhafte Kompaktheit des erweiterten Ensembles ginge verloren.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die Ziele des „Vorhaben- und Erschließungsplanes“ (VEP) erläutert, die Bestandteil des geänderten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ (VBP) werden. Mit dem Abschluss des Verfahrens werden sie rechtsverbindlich.

Vorbemerkungen

Planzeichnung VEP



|                                                                                          |                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 2px solid red; padding: 2px;"> </span>                              | Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes |
| <span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Bestand Gebäude                                                  |
| <span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Bestand Terrasse                                                 |
| <span style="background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Bestand sonstige Nutzfläche (Hoffäche, Wege, Grünfläche)         |
| <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Bestand Garten und Grünanlage                                    |
| <span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> | Bestand Stellplätze                                              |
| <span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung Neu- und Anbau Hauptgebäude / Baugrenze                  |
| <span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung Nebengebäude / Baugrenze                                 |
| <span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung Anbau Terrassenüberdachung / Baugrenze                   |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">14 3</span>     | Gebäude-Nummer                                                   |
| <span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung Terrassenerweiterung                                     |
| <span style="background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung sonstige Nutzfläche (Hoffäche, Wege, Grünfläche)         |
| <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung Garten und Grünanlage                                    |
| <span style="background-color: #fff2cc; border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> | Planung Stellplätze                                              |
| <span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Bestand Wiese (Außenbereich)                                     |

|                                                                                          |                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <span style="background-color: #006400; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Bestand Wald (Außenbereich)                      |
| <span style="background-color: #006400; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Planung Wald (Außenbereich)                      |
| <span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> | Wasserfläche (Außenbereich)                      |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span>        | Baumerhalt                                       |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">P1</span>       | Baum Neupflanzung mit Bezeichnung                |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span>        | Baufällung                                       |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;"> </span>        | Erhalt Hecke                                     |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">H1 M1</span>    | Pflanzfläche mit Bezeichnung                     |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3,2</span>                          | Bemaßung in Metern                               |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span>        | Standort Sammelgrube Schmutzwasser (Bestand)     |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span>        | Standort Flüssiggastank (Planung)                |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">SPPI BU</span>  | Spielplatz / Bühne (Bestand)                     |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">40m</span>                          | Bereich mit Zustimmungspflicht gem. § 24 BbgStrG |
| <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">20m</span>                          | Bereich mit einem Bauverbot gem. § 24 BbgStrG    |

Legende VEP

Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt.

Plan- und Kartengrundlagen

Der Lageplan wurde im März 2024 angefertigt bzw. übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 28.01.2024. Die örtliche Aufnahme erfolgte im 08.02.2024

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugsystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

**Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst ([www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

### 4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung entspricht dem der ursprünglichen Planung.

Abgrenzung

Der **räumliche Geltungsbereich** des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Schmogrower Straße,

- im Osten durch das Flurstück 123 der Flur 21,
- im Süden durch den „Schmidt-Buckwar-Graben“ und das Flurstück 28/ 4 der Flur 22 der Gemarkung Burg (Spreewald),
- im Westen durch den Rad-Fußweg entlang der Byhleguhrer Straße.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

## 4.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist bereits über die unmittelbar angrenzenden bestehenden Straßen gewährleistet. Es ist deshalb nicht erforderlich, öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.

*Straßenverkehrsflächen*

Als private „reine“ Verkehrsfläche ist der bestehende **Parkplatz** mit der Erweiterung um **7,5 m** in Richtung Westen ausgewiesen. Eine Überdachung der Stellplätze oder das Errichten von Garagen sind auf dieser Fläche unzulässig.

*Parkplatz*

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Regelungen zur Art der Nutzung ist ein VEP / VBP nicht an die einschlägigen Vorgaben des BauGB oder der BauNVO gebunden.

*Vorbemerkung*

Die Bestimmungen zur Art der Nutzung werden individuell an die Planungsziele angepasst.

Im vorliegenden Fall besteht im Geltungsbereich bereits ein Baugrundstück. Dieses wird im Rahmen der 2. Änderung des VBP erweitert.

*Baugrundstück*

Folgende Nutzungen bilden zukünftig das Baugrundstück:

- Bestand Gebäude 1, 2 und 3 sowie Bühne,
- Bestand Terrasse,
- Bestand sonstige Nutzfläche,
- Bestand Garten- und Grünanlage,
- Planung Neubau Hauptgebäude (Gebäude 4),
- Planung Anbau Hauptgebäude Wintergarten (Gebäude 1b),
- Planung Anbau Hauptgebäude Küche (Gebäude 1b)
- Planung Nebengebäude (Gebäude 5),
- Planung Anbau Terrassenüberdachung (Gebäude 1c),
- Planung Terrassenerweiterung,
- Planung Sonstige Nutzfläche,
- Planung Garten- und Grünanlage.

Die „Terrasse“, die „Garten- und Grünanlage“ sowie die „Nutzfläche“ (mit Hofflächen, Wegen incl. unbefestigter begrünter Freiflächenanteilen) bilden zusammen praktisch die Freiflächen auf dem Baugrundstück.

In diesem Sinn gehört auch der Parkplatz (oben bereits unter „Verkehrsflächen“ abgehandelt) zum Baugrundstück.

Die Kategorien

*Außenbereich*

- Wiese,
- Wald und
- Wasserfläche

sind dagegen weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen.

Die bestehende **Wiese** wird größtenteils erhalten und als solche festgesetzt. Das betrifft sinngemäß auch den **Wald**.

*Wiese  
Wald  
Wasserfläche*

Das Gewässer, welches die südliche Grenze bildet, ist innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb (nachrichtlich) als **Wasserfläche** dargestellt.

Nachfolgende wird die Gebäudenutzung geregelt.

*Gebäudenutzung*

Das bestehende Gebäude 1 bleibt als Gaststätte unverändert in Nutzung. Das betrifft sinngemäß auch die Gebäude 2 und 3. Für diese Objekte bedarf es im VBP keine abweichenden Regelungen.

*Bestandsbauten*

Für die neuen Gebäude wird jeweils die zulässige Nutzung durch Text präzisiert. Die maximal zulässigen Dimensionen der neuen Gebäude bzw. der Anbauten sowie die relevanten Abstände zum Bestand sind in der Planzeichnung festgesetzt und vermasst.

*Neue Gebäude*

Das wesentliche neue Element des Standortes ist das Gebäude 4, welches die Kleinbrauerei, die Anlass für die Planänderung ist, aufnehmen soll.

*Nutzung Gebäude 4*

1. **Im Gebäude 4 ist im Erdgeschoss eine Kleinbrauerei mit Ausschank und Kleinküche sowie einem Gast- bzw. Seminarraum mit 30 Sitzplätzen und im Obergeschoss eine Wohnung für das Personal zulässig.**

*Textfestsetzung*

Zusätzlich wird in Ergänzung zum bestehenden Gebäude ein weiteres Wirtschaftsgebäude neu errichtet.

*Nutzung Gebäude 5*

2. **Im Nebengebäude 5 sind, neben Abstell- und Werkstatträumen, vorrangig Anlagen und Einrichtungen zur Sicherstellung der Energieversorgung zulässig.**

*Textfestsetzung*

Das bestehende Gebäude der Bismarckschänke soll erweitert werden. Dabei geht es um die Küche und den Gastraum jeweils an den beiden Giebeln.

*Anbauten  
Bismarckschänke*

3. **Das Gebäude 1 wird vergrößert. Im Norden ist ein Wintergarten (Anbau 1a), der den Gastraum um bis zu 30 Plätze erweitert, zulässig. Im Süden ist ein Anbau, der der Küchennutzung dient (Anbau 1b), zulässig. Zusätzlich ist eine Erweiterung der bestehenden Terrassenüberdachung (Anbau 1c) zulässig.**

*Textfestsetzung*

Neben den Gebäuden und dem Parkplatz (siehe Punkt Verkehr) sind auch Veränderungen der Kategorie „Freiflächen“ auf dem Baugrundstück erforderlich.

*Freiflächen*

Dabei geht es, im Zusammenhang mit den Anbauten an die Gaststätte, um das Erweitern der Terrasse nach Süden. Die Art der Flächenbefestigung und die Breite der bestehenden Terrasse werden beibehalten.

In der Kategorie „Nutzfläche“ sind die befestigten Hofflächen und Wege einschließlich unbefestigter begrünter Freiflächenanteile, die in die Hoffläche zur Minderung der Überbauung integriert sind, zusammengefasst. Es geht also um die sonstigen Freiflächen, die für die Bewirtschaftung des Grundstücks erforderlich sind.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Parkplatzes werden die bestehenden Flächen der Kategorie „Garten- und Grünanlage“ erweitert. Die entsprechenden Flächen werden mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild für die gärtnerische Gestaltung sowie für den Naturschutz herangezogen. Sie dienen auch dem Aufenthalt der Gäste.

Diese Flächenkategorie unterscheidet sich insofern von den nicht befestigten „einfachen“ begrünter Flächenanteilen innerhalb der Kategorie „Nutzflächen“.

Die erforderlichen Änderungen an den Freiflächen sind in der Planzeichnung als **Planung Terrassenerweiterung**, **Planung sonstige Nutzfläche**, und **Planung Garten- und Grünanlage** ausgewiesen. Die Feinplanung der Freiflächen ist Gegenstand der Unterlagen zum Bauantrag.

Einzelheiten zur Flächengröße der zulässigen Nutzungen siehe Bilanz im Anhang.

### 4.3.1 Sonstige zulässige Nutzungen

Zusätzlich zu den ausgewiesenen offenen Stellplätzen sind bis zu fünf zusätzliche Stellplätze für das Personal auch innerhalb der Kategorie „Nutzflächen“ zulässig. Garagen und so genannte Carports sind im Geltungsbereich generell unzulässig.

*Stellplätze und Garagen*

Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

*sonstige Nebenanlagen*

Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden. Eine spezielle Festsetzung ist nicht erforderlich.

In der Planzeichnung sind die Standorte für **Sammelgrube Schmutzwasser** und den **Flüssiggasgastank** ausgewiesen. Von den Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Unzulässig sind von Gebäuden unabhängige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Sie entsprechen nicht der Eigenart des Gebietes bzw. des Baugrundstücks. Eine Festsetzung zum Ausschluss ist deshalb nicht erforderlich.

## 4.4 Maß der Nutzung

Im VBP sind Festsetzungen zu der „von baulichen Anlagen überdeckten Fläche“ und zur „Höhe baulicher Anlagen“ als Elemente des „Maßes der baulichen Nutzung“ erforderlich.

*Vorbemerkungen*

### 4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

In der Planzeichnung wird die Größe der Grundfläche (GR) der neuen zulässigen Gebäude und Gebäudeteile wie folgt festgesetzt.

*Grundfläche (GR)  
Gebäude*

Die Anbauten an die Gaststätte „Bismarckschänke“ (Objekte 1a und 1b) sind nur in der Breite des bestehenden Gebäudes jeweils mit einem Maß von bis zu **5 m** zulässig. Die neue Terrassenüberdachung (Objekt 1c) ist ebenfalls mit **5 m** allerdings nur in der Breite der bestehenden Terrasse zulässig.

Die Größe der Kleinbrauerei (Gebäude 4) wird mit **10 m** auf **21 m** zeichnerisch festgesetzt. Das Nebengebäude (Gebäude 5) ist **6,5 m** tief und **12,5 m** breit.

Die Abmessungen stellen die Obergrenzen für die Außenkanten der Gebäude dar. Das wird durch Text gesichert.

- 4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße für die Gebäude 4 und 5 sowie für die Längen der Anbauten 1a, 1b und 1c dürfen nicht überschritten werden.**

*Textfestsetzung*

Dagegen ist im Interesse der Flexibilität der Regelungen das Unterschreiten der gegebenen Maße in begrenztem Umfang zulässig. Für die Anbauten an bestehende Gebäude sind jeweiligen durch den Bestand gegebenen Breiten verbindlich einzuhalten.

- 5. Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße für die Gebäude 4 und 5 dürfen um bis zu 0,5 m unterschritten werden. Die Breite der Anbauten 1a und 1b müssen der Breite des Gebäudes 1 entsprechen. Die Breite des Anbaus 1c muss der Breite der vorhandenen Terrassenüberdachung entsprechen.**

*Textfestsetzung*

Die für das gesamte Baugrundstück zulässige „von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ ist durch diese Festsetzungen zunächst nur für die Gebäude gedeckelt.

Zusätzlich sind in der Planzeichnung auch die Dimensionen der sonstigen Flächen, die befestigt werden können, festgesetzt.

*Grundfläche (GR)  
sonstige Flächen*

Diese sonstigen überbaubaren Flächen sollen allerdings, wie bereits im Bestand, nicht vollständig überbaut werden dürfen. Ein Teil davon bleibt unbefestigte und damit begrünte Fläche.

Die zulässige Größe aller von baulichen Anlagen überdeckten Fläche (also die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO) wird deshalb gedeckelt. Die Einschränkung erfolgt durch Text.

- 6. Die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im Sinne des § 19 BauNVO darf im Plangebiet insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

*Textfestsetzung*

Damit bleibt die Feingestaltung der Freianlagen der nachfolgenden Planungsebene überlassen. Die Ausweisungen in der Planzeichnung geben die Obergrenzen vor, die nicht überschritten werden sollen.

Im Vergleich mit den bisher geltenden Festsetzungen des VBP wird damit die zulässige überbaubare Fläche nur verhältnismäßig gering im unvermeidbaren Umfang erhöht.

Separate Festsetzungen zur GRZ sind (abweichend von den bisherigen Regelungen gem. 1. Änderung VBP) darüber hinaus nicht erforderlich.

Einzelheiten zu Größe und Umfang der zulässigen Überbauung siehe Bilanz im Anhang.

Zu beachten ist, dass diese Regelungen (noch) keine Aussagen zum Grad der Überbauung beinhalten. Entsprechende weitergehende Bestimmungen zur Reduzierung der Versiegelung finden sich unter der Überschrift „Grünordnerische Festsetzungen“.

### 4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind immer auch Festsetzungen zur dritten Dimension der baulichen Anlagen erforderlich. Die entsprechenden Höhenregelungen beeinflussen auch das Orts- bzw. Landschaftsbild. Im Plangebiet werden die Gebäude entsprechend nur mit einer Höhe zugelassen, die sich am Bestand orientieren.

*Rechtsgrundlagen*

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Fall über Festsetzungen zur Höhe der neu zu errichtenden Bauten bestimmt.

*Höhe  
baulicher Anlagen*

Dabei werden aus gestalterischen Gründen neben den Firsthöhen (FH) auch die Traufhöhen (TH) jeweils als Obergrenzen zeichnerisch in entsprechenden **Nutzungsschablonen** bestimmt.

Die Höhen der Anbauten 1a / 1b sollen nicht von den Dimensionen des Gebäudes 1 (Bismarckschänke) abweichen.

**Gebäude 3**  
**TH max. = 3,4 m**  
**FH max. = 9,6 m**

**Gebäude 4**  
**TH max. = 3,0 m**  
**FH max. = 7,0 m**

**Anbauten 1a / 1b**  
**TH max. = 4,5 m**  
**FH max. = 9,25 m**

Der Anbau an die überdachte Terrasse erfolgt analog den Höhen der bestehenden Terrassenüberdachung.

- 7. Die Höhen des Anbaus 1 c müssen denen der bestehenden Terrassenüberdachung entsprechen.**

*Textfestsetzung*

Für die neuen Gebäude 3 und 4 wird eine Unterschreitung der Festsetzungen zur Höhe zugelassen.

*Noch offen*

- 8. Von den festgesetzten Höhen für die Gebäude 3 und 4 darf unter Beachtung der Regelungen zur Dachneigung um bis zu 0,5 m nach unten abgewichen werden.**

*Textfestsetzung*

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO auch die Bestimmung des unteren Bezugspunktes (HB) unerlässlich.

*Höhenbezug (HB)*

Im vorliegenden Fall wird auf die bestehende Geländehöhe von 54,6 m im abgestellt.

Der **Höhenbezug** (HB) wird in den **Nutzungsschablonen** einheitlich mit **HB = 54,6 m** festgesetzt. Maßgeblich ist das Höhenbezugssystem **DHHN 2016**

*Festsetzung HB*

## 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plan werden zur Definition der „überbaubaren Grundstücksflächen“ geschlossene **Baugrenzen** festgesetzt und **vermasset**. Diese decken sich mit den Flächen der neu ausgewiesenen Objekte.

*Baugrenze*

Die Festsetzungen die unter dem Punkt „Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ beschrieben sind, regeln im VBP auch die „überbaubare Grundstücksfläche“.

Im Interesse einer gewissen Flexibilität der Ausweisung der Standorte der beiden neuen eigenständigen Gebäude werden hinsichtlich der Lage der Baugrenzen Spielräume der Lage zugelassen. Das erfolgt durch Text.

- 9. Von den festgesetzten Standorten der Gebäude 3 und 4 kann um bis zu 2 m abgewichen werden.**

*Textfestsetzung*

Von den vorgegebenen Maßen zur Lage der Flächen kann demnach abgewichen werden.

Auch ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Vordächer) über die festgesetzten Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

## 4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Unter der Überschrift „grünordnerische Festsetzungen“ werden die Festsetzungen zusammengefasst, die insbesondere die Belange Umwelt, Natur und Landschaft betreffen.

*Rechtsgrundlagen*

Durch entsprechende Maßnahmen wird gem. GOP ein Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope erreicht.

*Maßnahmen GOP*

Die Artenwahl der zu pflanzenden Gehölze wurde so getroffen, dass nur heimische Laubgehölze zur Anpflanzung in Frage kommen. Die Pflanzung entwickelt sich so zu einem Futter- und Bruthabitat.

Durch Obstbaumanpflanzungen und Beerensträucher werden die Futterhabitate für Insekten, Vögel und auch Kleinsäuger innerhalb des Geltungsbereichs nicht nur erhalten, sondern nachhaltig erweitert.

Die auf Grund der Blüte der Obstbäume und Beerensträucher, aber auch der von Ulme und Linde sowie der sich daraufhin entsprechend entwickelnden Insektenvorkommen sind wichtig für die Artenvielfalt der Vogelwelt, wie auch für die Kleinsäuger.

Die Standorte der Maßnahmen wurden so gewählt, dass ein strukturiertes Landschaftsbild erhalten und die typische Kämmerung der Landschaft unterstützt wird.

Im Zusammenhang mit der ersten Änderung des VBP waren Pflanzmaßnahmen (Pfl. 3) auf der Fläche geplant, die nunmehr für die Kleinbrauerei (Gebäude 4) benötigt werden. Dort sollten ursprünglich mal drei Kopfweiden in der Qualität STU 14-16 cm gepflanzt werden.

*Pflanzgebote*

Zusätzlich war ein so genannter „Hofbaum“ (Maßnahme Pfl. 1) vorgesehen. Gepflanzt werden sollte eine Sommerlinde (*Tilia Platyphyllos*) oder eine Walnuß (*Juglans Regia*).

Diese beiden „Alt-Maßnahmen“ werden, da noch nicht erfolgt, wie im Grünordnungsplan (GOP) ausgewiesen, rückwirkend als Maßnahme P 1 und P 3 in die 2. Änderung des VBP übernommen.

Das Pflanzen des so genannten „Hofbaumes“ ist Gegenstand der GOP-Maßnahme A 5.

*GOP-Maßnahme*

Die Maßnahme A6 des GOP umfasst das Anlegen einer kleinen Baumreihe an der Ostwand der Kleinbrauerei. Diese besteht aus drei Laubbäumen.

*GOP-Maßnahme A 6*

Die GOP-Maßnahmen A 5 und A 6 übernehmen die typische historische Gestaltung der Gehöfte im Spreewald und tragen weiterhin zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten für die Maßnahmen A 5 und A 6 kann als Ausnahme abgewichen werden, wenn z. B. ein Verschatten von Solaranlagen zu erwarten wäre.

Für die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich durch die zweite Änderung des VBP ergeben, sind ebenfalls Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich vorgesehen.

Mit nachteiligen Auswirkungen in Anspruch genommen bzw. umgewandelt werden insbesondere bisherige Garten-, Wald- und Wiesenflächen.

Auch sind mindestens vier Bäume zu ersetzen, deren Fällung nicht vermeidbar ist.

Der Überbauungsgrad und in der Folge die zulässige Versiegelung erhöhen sich (Größenordnung: siehe Bilanzen im Anhang).

- 10. Für die als „Neupflanzung“ standörtlich festgesetzten und mit P 1 bezeichneten Bäume ist die Art „Flatterulme“ und für den mit P3 bezeichneten „Hofbaum“ ist die Art „Winterlinde“ oder wahlweise eine „Walnuss“ zu verwenden. Für beide Maßnahmen sind Bäume in der Qualität STU 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 2 m abgewichen werden.**

*Textfestsetzung*

Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche des Plangebietes durch folgende Maßnahmen

- Pflanzen von acht zusätzlichen Bäumen (incl. Obstwiese),
- Sichtschutzhecke an Erweiterung Parkplatz.

Die GOP-Maßnahme A4 umfasst die Pflanzung von zwei Laubbäumen, an der nordöstlichen Ecke der Grundstücksgrenze.

*GOP-Maßnahme A 4*

Diese Bäume werden zunehmend mit ihrem Wachstum zum Orientierungspunkt, aber ebenso sind sie zukünftige Bruthabitate für Vögel. Durch diese Großbäume wird auch der Eingriff in den Boden mit ausgeglichen.

Zusätzlich zu den GOP-Vorschlägen werden im VBP südlich des Parkplatzes zu pflanzende Bäume festgesetzt, die aus Klimaschutzgründen der Verschattung des Parkplatzes dienen.

- 11. Für die als „Neupflanzung“ standörtlich festgesetzten und mit P 2 bezeichneten Bäume sind Arten der entsprechenden Pflanzliste in der Qualität STU 14-16 cm zu verwenden. Von den Standorten kann um bis zu einem Meter abgewichen werden.**

*Textfestsetzung*

Darüber hinaus wird die bestehende Sicht abschirmende Hecke um den Parkplatz erweitert.

*GOP-Maßnahme A 1*

Die GOP-Maßnahme A 1, erfolgt als eine Baum-Strauch-Pflanzung in Heckenform zum Parkplatz mit einer Pflanzfläche von rund 90 m<sup>2</sup>. Es werden 2 Groß- und 3 Kleinbäume sowie 15 Sträucher gepflanzt.

Durch diese Pflanzungen erfolgt zwar ein gewisser Sichtschutz, aber auch ein Biotopverbund zum vorhandenen Gehölzbestand. Die Pflanzung entwickelt sich durch die Arten zu einem Nährgehölz für Insekten, Kleinsäuger und Vögel, aber auch zum Fortpflanzungshabitat.

**12. Innerhalb der festgesetzten und mit H 1 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine Hecke aus 15 Sträuchern anzulegen. In diese Fläche sind zwei Groß- und drei Kleinbäume zu integrieren. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.**

*Textfestsetzung*

Die GOP-Maßnahme A 2 umfasst das Anpflanzen einer 2-reihigen Hecke von bedornten Kleinbäumen und Dornensträuchern im nordöstlichen Bereich am Parkplatz auf einer Fläche von 70 m<sup>2</sup>.

*GOP-Maßnahme A 2*

Es erfolgt ein Ausgleich für den Eingriff in den Boden, in Futterhabitate und auch für mögliche Fortpflanzungsstätten zur Unterstützung der Biodiversität.

**13. Innerhalb der festgesetzten und mit H 2 gekennzeichneten Pflanzfläche ist eine Hecke aus 15 Sträuchern anzulegen. In diese Fläche sind bedornnte Kleinbäume zu integrieren. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.**

*Textfestsetzung*

Die im GOP in der Fassung vom März 2026 noch ausgewiesene Maßnahme A 3 (Pflanzung einer Hecke aus 5 Kleinbäumen und 50 Laubsträuchern auf einer Pflanzfläche von rund 75 m<sup>2</sup> entlang der bestehenden Baumreihe der „Schmogrower Straße“) wird im GOP ersatzlos gestrichen.

Die GOP-Maßnahme A 7 umfasst die Pflanzung eines „überschirmten Gebüsches“ südwestlich des Brauereigebäudes mit einer Pflanzfläche von rund 40 m<sup>2</sup>. Es sind 3 Kleinbäume und 10 Sträucher zu pflanzen, um den Eingriff in den Boden und die Biotope auszugleichen.

*GOP-Maßnahme A 7*

**14. Innerhalb der festgesetzten und mit M 1 gekennzeichneten Pflanzfläche sind 10 Sträucher und drei Kleinbäume zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.**

*Textfestsetzung*

Die GOP-Maßnahme A 8 trägt mit der Umsetzung der Pflanzung einer Art „kleinen Streuobstwiese“ im östlichen Grundstücksraum in Annäherung des Standortes der Maßnahme A 4 mit einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> zum Erhalt dieses Biotopelements in der Gemarkung Burg (Spreewald) bei. In die Hauptartenliste sind ausgewählte alte Obstbaumsorten aufgeführt worden, um neben dem Ausgleich auch durch das Obst eine temporäre Besonderheit für die Bewirtung der Gäste nutzen zu können. Die Arten- und Sortenvielfalt an dieser Stelle kann das Interesse für die Natur unterstützen.

*GOP-Maßnahme A 8*

**15. Innerhalb der festgesetzten und mit M 2 gekennzeichneten Pflanzfläche sind sechs Obstgehölze zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Auswahl von mindestens 5 Arten der entsprechenden Pflanzliste.**

*Textfestsetzung*

Die GOP-Maßnahme A 9, das „Anlegen einer Stauden-/Binsen-/Seggenflur“ auf 10 m<sup>2</sup> am Ufer des Fließes, soll u. a. den Eingriff in den Lebensraum ausgleichen.

*GOP-Maßnahme A 9*

Die Maßnahme wird wegen der geringen Größe nicht in den VBP übernommen. Die Maßnahme steht förmlich auch im Widerspruch zur Ausweisung von „Wald“ bzw. „Hoffläche / Weg“. Gegebenenfalls kann das Anliegen im Rahmen der Feinplanung der Freiflächen umgesetzt werden.

Der Plan bindet die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an die Anwendung heimischer Arten. Die entsprechende **Pflanzliste** ist Bestandteil der Festsetzungen.

*Pflanzliste*

Der Bauleitplan übernimmt damit weitgehend die im GOP herausgearbeiteten Maßnahmen.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG auszuschließen kann die so genannte „Bauzeitenregelung“ angewendet werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind gem. GOP als Voraussetzung für die Realisierung der zulässigen Vorhaben nicht zwingend erforderlich.

Zum Erhalt und zur weiteren positiven Entwicklung der Biodiversität im Naturraum und zum Ausgleich von Eingriffen in die Futterhabitate von Vögeln sollen gem. GOP im südlichen Grundstücksbereich in den Gehölzbeständen entlang des Fließes Nisthilfen für Vögel und Quartierhilfen für Fledermäuse angebracht werden. *GOP-Artenschutzmaßnahmen*

Die GOP-Maßnahmen ASM 1 bis ASM 3 schaffen entsprechende Kompensationen und unterstützen vollumfänglich den Erhalt und die Entwicklung der Artenvielfalt.

Mit der GOP-Maßnahme ASM 4, die den Bestand der Fledermausvorkommen unterstützt, werden im Naturraum ebenfalls für die Entwicklung seiner Biodiversität weitere Möglichkeiten geschaffen.

Die Maßnahme ASM 1 ist eine Nisthilfe für den Waldkauz. Sie ist im östlichen Auenwald anzubringen. *ASM 1*

Die Maßnahme ASM 2 umfasst das Anbringen von 2 Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Einfluglochgrößen von 32 bis 36 mm. *ASM 2*

Die Maßnahme ASM 3 ist eine Nisthilfe für Höhlenbrüter mit einer Einfluglochgröße von 46 mm. *ASM 3*

Die Maßnahme ASM 4 ist ein Großraumüberwinterungsquartier für Fledermäuse. Dieses wird im Auenwald angebracht. Damit wird die Fledermauspopulation im Naturraum von Burg (Spreewald). *ASM 4*

Im Plangebiet soll gesichert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert oder genutzt, aber nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird. Das wird durch folgende Festsetzung gesichert. *Versickerungspflicht*

**16. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern.** *Textfestsetzung*

Rechtsgrundlagen sind § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB.

Als weitere Minderungsmaßnahme werden Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von befestigten Oberflächen gefordert. Dabei geht es um die Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Die Nutzung der entsprechenden Anlagen wird durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt. *Minderung der Versiegelung*

**17. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist eine Befestigung von Wegen, Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. Rasensteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil) zulässig, sofern die Nutzung der Flächen dem nicht entgegensteht.** *Textfestsetzung*

Ausgeschlossen sind damit eine vollständige Asphaltierung oder Betonierung als auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie ein Fugenverguss bzw. Oberflächenbefestigungen mit einem Betonunterbau.

Die Vorschrift gilt nicht für den Fall, dass eine vollständige Versiegelung für die Funktion der entsprechenden Fläche erforderlich ist.

## 4.7 Örtliche Bauvorschriften

Die plangebende Gemeinde kann so genannte „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist und auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO in den B-Plan übernehmen. Die Regelungsinhalte, die in einen B-Plan übernommen werden können, sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben. *Rechtsgrundlage*

Der vorliegende zu ändernde VBP kennt bereits entsprechende Regelungen. Dabei geht es insbesondere um

- die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen,
- besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen,
- die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen.

Die Festsetzungen entsprechen gegenwärtig den Vorgaben des § 87 Abs. 1 BbgBO.

Die ursprünglichen Regelungen betreffen das derzeitige Gebäude der „Bismarckschänke“, die westlich angrenzenden Freiflächen und den Parkplatz. *Gebäude 1*

Sie übernehmen weitgehend die Bestimmungen der Gestaltungssatzung der Streusiedlung Burg – Spreewald.

Die Gestaltungsregeln wurden im Rahmen der 1. Änderung des VBP, der das Wirtschaftsgebäude (Gebäude 2) betraf, soweit beibehalten. Es gab nur ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

*Gebäude 2*

So sind für diese Objekt z. B. keine Dachaufbauten (wie Gaupen), keine Anbauten oder keine Fassadenöffnungen auf der Nordseite, zulässig. Allerdings werden Solaranlagen auf dem Dach ausdrücklich zugelassen.

Da die Gebäude 1, 2 und 3, da sie bereits realisiert sind, nicht Gegenstand der 2. Änderung des VBP sind, sind für diese im Rahmen der 2. Änderung des VBP keine Gestaltungsfestsetzungen erforderlich.

Zusätzliche Bestimmungen braucht es nur für die Anbauten an die Bismarckschänke sowie für die Neubauten.

Die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Anbauten 1a, 1b und 1c an das Gebäude 1 (Bismarckschänke), das Gebäude 4 und 5 werden wie folgt präzisiert.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>18. Die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 sowie das Gebäude 4 und 5 sind in Blockbohlenbauweise analog der Ausführung des Gebäudes 1 zu errichten. Für das Gebäude 5 ist auch eine Bretterverschalung zulässig.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>19. Von den festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen für das Gebäude 4 darf nur um jeweils 50 cm nach unten abgewichen werden. Es sind eine Sockelhöhe von maximal 45 cm und eine Drenpelhöhe von maximal 90 cm zulässig. Für die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 ist eine Sockel- und Drenpelhöhe nur in den Maßen des Bestandsgebäudes 1 zulässig.</b>                                                                                                                                                                               | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>20. Für die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 sind die Dachform und die Dachneigung sowie die Dachüberstände des Gebäudes 1 zu übernehmen. Für die Erweiterung der Terrassenüberdachung (Anbau 1c) sind die entsprechenden Parameter der bestehenden Terrassenüberdachung anzuwenden. Für die Anbauten 1a, 1b und 1c sind keine Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachflächenfenster oder Dacheinschnitte zulässig.</b>                                                                                                                      | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>21. Für das Gebäude 4 und 5 sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 46 und 51 Grad mit einem Dachüberstand an der Traufe von 35 cm bis 45 cm und am Ortgang von 20 cm bis 25 cm zulässig. Für die Dacheindeckung dieser Gebäude sind kleinformatischen Dachziegel aus keramischen Baustoffen oder Beton in Farbtönen von ziegelrot bis rotbraun zu verwenden. Als Ausnahme kann das Dach des Gebäudes 5 auch als flach geneigtes Gründach mit einer Substratdicke von mindestens 5 cm ausgeführt werden.</b> | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>22. Die Fassade für die Gebäude 4 und 5 ist als Lochfassaden mit stehenden rechteckigen Einzelfenstern oder als Kopplung von zwei entsprechenden Einzelfenstern auszubilden. Als Ausnahme sind auf der Westfassade des Gebäudes 5 auch Fenstertüren zulässig.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>23. Für den Anbau 1a an das Gebäude 1 ist, zusätzlich zu Fenstern, die den bestehenden Vorgaben für das Gebäude 1 entsprechen, oberhalb der gegebenen Brüstungshöhe auch eine Teilverglasung mit sichtbarer kleinteiliger Konstruktion zulässig. Die einzelnen Glasscheiben dürfen nicht größer als 0,5 m<sup>2</sup> sein.</b>                                                                                                                                                                                                        | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>24. Außentüren der Anbauten 1a und 1b sowie der Gebäude 4 und 5 müssen stehende Formate aufweisen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Textfestsetzung</i> |
| <b>25. Für die Anbauten 1a und 1b an das Gebäude 1 sowie für die Gebäude 4 und 5 sind für die äußere sichtbare Holzfassadenstruktur nur natürliche Brauntöne analog der Farbgestaltung des Gebäudes 1 zulässig. Als Dachdeckung sind für die Anbauten 1a und 1b nur Materialien, Formen und Farben zulässig, die denen des Gebäudes 1 entsprechen. Das gilt auch für die Sockel der Gebäude 4 und 5 sowie der Anbauten.</b>                                                                                                               | <i>Textfestsetzung</i> |

Die für den gesamten Geltungsbereich bereits bestehenden Regelungen hinsichtlich Werbeanlagen bleiben bestehen. Durch die zusätzliche Bebauung ergibt sich kein Bedarf für Ergänzungen. Allerdings werden die Bestimmungen präzisiert.

Werbeanlagen

Werbeanlagen  
gem. Ursprungsplan

Textfestsetzung

- 26. Werbeanlagen und Hinweistafeln sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde sowie bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind im Geltungsbereich unzulässig.**

Fremdwerbung ist auf dem Grundstück demnach weiterhin unzulässig. Schrille, stark leuchtende und blinkende Anlagen sind unzulässig. Das betrifft auch Elemente, die auch als Werbeträger dienen können, wie Sonnenschirme, Markisen u. a. Werbeanlagen, die dem Vorhaben auf dem Grundstück dienen, sind im Rahmen des Umgebungsschutzes des Bismarckturmes mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Auch die nachfolgenden bereits geltenden sonstigen Regelungen für die Freianlagen müssen nicht geändert oder ergänzt werden.

Freianlagen

Einfriedungen sind auf dem Grundstück unzulässig.

Gastanks sollten unterirdisch oder aber in nicht einsehbaren Bereichen aufgestellt werden. Gastanks sind oberirdisch nur zulässig, wenn sie eingegrünt sind.

Freiflächen für Lagerflächen, Abfallflächen und Abfallbehälterflächen sind zur Herstellung eines Sichtschutzes mit Sträuchern zu umpflanzen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen aus gestalterischen Gründen grundsätzlich begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

Ausschluss  
Schottergärten

Im Interesse der Umwelt sind im gesamten Baugebiet so genannte „Schottergärten“ unzulässig.

- 27. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind im Geltungsbereich unzulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)**

Textfestsetzung

Schottergärten bieten kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Ausschluss soll auch dem Klimaschutz dienen. Die Aufheizung der Flächen im Sommer wird durch das Anlegen von begrünten Flächen reduziert.

Sofern die nach § 87 Abs. 1 und 2 erlassenen Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift des § 85 BbgBO verweist, können bei einer entsprechenden Ordnungswidrigkeit Bußgelder erhoben werden.

Verstoß gegen örtliche  
Bauvorschriften

- 28. Verstöße gegen die als „Örtliche Bauvorschrift“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen werden gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu ..... € geahndet. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)**

Textfestsetzung

Aus Sicht der plangebenden Gemeinde ist die festgesetzte Höhe der Geldbuße unter Beachtung der Auswirkungen der Bestimmung angemessen.

Ahndung durch  
Geldbuße

Die „Untere Bauaufsichtsbehörde“ ist für den Vollzug „Verwaltungsbehörde“ im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

## 5 Sonstige Planinhalte

### 5.1 Nachrichtliche Übernahmen

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 aufgenommen,

nachrichtliche  
Übernahmen

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden,
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Für den vorliegenden Bauleitplan sind folgende nachrichtliche Übernahmen erforderlich.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil des Bodendenkmals „Schloßberg Burg“. Darauf wird nachrichtlich hingewiesen.

1. **Das Plangebiet betrifft unmittelbar das Bodendenkmal 120011 Siedlung slawisches Mittelalter, Burgwall Eisenzeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Burgwall slawisches Mittelalter, Burgwall Bronzezeit.**

*nachrichtlich  
Bodendenkmal*

Im nahen Umfeld sind weitere Bodendenkmale ausgewiesen.

Auf die Lage des Baugebietes in einem Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich hingewiesen.

2. **Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Biosphärenreservat Spreewald“.**

*nachrichtlich  
Lage im LSG*

Somit ist ebenfalls das „Biosphärenreservat Spreewald“ betroffen.

Darauf, dass das Plangebiet ein SPA-Gebiet berührt, wird nachrichtlich hingewiesen.

3. **Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des gem. § 33 BNatSchG i.V.m. § 15 BbgNatSchAG national geschützte Vogelschutzgebiet „Special Protection Area“ (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“.**

*nachrichtlich  
Lage im SPA-Gebiet*

Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem „Hochwasserrisikogebiet außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes“ im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.

Diese Tatsache wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich als Text übernommen.

4. **Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet HQ<sub>extrem</sub> außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG.**

*Nachrichtlich  
Hochwasserrisikogebiet  
gem. § 78b Abs. 1 WHG*

Bei Bauvorhaben in entsprechenden Risikogebieten gelten nach § 78b und § 78c WHG die folgenden Maßgaben:

- insbesondere ist der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu beachten,
- Bauten sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten ... soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden,
- die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen (mit einigen Ausnahmen) ist verboten.

Im vorliegenden Fall geht es um ein 200-jähriges Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>), also um eines mit einer relativ geringen Wahrscheinlichkeit.

Im vorliegenden Fall ist durch die Planung das Straßenrecht betroffen. Im Plan werden der **Bereich mit einem Bauverbot (§ 24 BbgStrG)** (Abstand von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante) sowie der **Bereich mit Zustimmungspflicht (§ 24 BbgStrG)** durch den Bau- lastträger (Abstand von 40 m zur äußeren Fahrbahnkante) entlang der Landesstraße Kreisstraße nachrichtlich übernommen.

*Nachrichtlich  
Straßenrecht*

Darüber hinaus bestehen außerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße für Baugrundstücke, die neu angelegt oder geändert werden, Einschränkungen für Zufahrten zur Landesstraße. Maßgeblich ist § 22 BbgStrG.

*Einschränkungen für  
Zufahrten*

## 5.2 Kennzeichnungen / Vermerke / Hinweise

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf spezifische Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin, die die bauliche Nutzung beeinflussen können. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter. Kennzeichnungen

*Kennzeichnungen*

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf weitere 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.

*Vermerke/ Hinweise*

Das Planungsgebiet liegt vollständig in einem Hochwasserrisikogebiet nach § 73 WHG

*Vermerk*

(siehe auch nachrichtliche Übernahme).

Hochwasserrisikogebiet

Diese Tatsache wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6a BauGB vermerkt.

Im B-Plan sind weitere Vermerke nicht erforderlich

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich. Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

*Beachtung  
Zugriffsverbote BNatSchG*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

- 1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Arten, die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallen, nicht beeinträchtigt werden.**

*Hinweis  
Artenschutz*

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

*Maßnahmen zur  
Sicherung*

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

Für die im VBP festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Arten und Sorten der Pflanzliste zu verwenden.

*Hinweis  
Gehölzerlass Brandenburg*

Auch für alle darüber hinaus gehenden Pflanzungen von Gehölzen im Plangebiet ist der „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 anzuwenden.

Ein entsprechender Hinweis hierzu wird in das Plandokument aufgenommen werden.

- 2. Für sonstige Pflanzungen von Gehölzen im Geltungsbereich sind ausschließlich Arten zu verwenden, die in der Anlage 1 des „Erlasses des MLUK zum Vollzug von § 40 des BNatSchG - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 aufgeführt sind.**

*Hinweis  
Verwendung  
gebietsheimischer  
Gehölze*

## 6 Zulässigkeit / Sonstige Belange

### 6.1 Verfahrenswahl

Für den Bauleitplan liegen, wie bereits bei der ersten Planänderung, weiterhin die Voraussetzungen zur Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ nach § 13 Abs. 1 BauGB vor.

*Verfahrenswahl  
Vereinfachtes Verfahren*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um „die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans, dessen Grundzüge nicht berührt werden“.

Das vereinfachte Verfahren kann gem. § 13 Abs. 1 BauGB darüber hinaus nur angewendet werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB Nr. 1 sind erfüllt. Es kann ausgeschlossen werden, dass „UVP-pflichtige“ Vorhaben im Plangebiet zugelassen werden müssen.

*Beachtung „UVP-Pflicht“*

Auch bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte, dass durch den Bauleitplan Natura-2000-Gebiete (Nr. 2) beeinträchtigt werden können.

*Beachtung“ Natura-2000-Gebiete“*

Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten gem. Nr. 3. Es kann ausgeschlossen werden, dass entsprechende Vorhaben im Plangebiet zulassungsfähig sein werden.

*Beachtung „BlmSch-Pflicht“*

Im vorliegenden Fall können die Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB genutzt werden. Entsprechend sind keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB erforderlich. Auf die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

*Verfahrenserleichterungen*

## 6.2 Entwicklung aus dem FNP

Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

*Entwicklungsgebot*

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) kann aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde „entwickelt“ werden.

*Entwicklung aus dem FNP gegeben*

Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes.

Der Begriff „entwickeln“ gewährleistet im Rahmen der Aufstellung eines „verbindlichen Bauleitplanes“ (B-Plan) die gestalterische Freiheit, im Rahmen der Darstellungen des „vorbereitenden Bauleitplanes“ (FNP) eigenständig zu planen. Er gestattet damit, in einem gewissen Maß von den Darstellungen des FNP abzuweichen.

*Begriff „entwickeln“*

Das betrifft sowohl die räumlichen Grenzen der ausgewiesenen Nutzungen als auch die Festsetzung z. B. zu Art und ggfls. zum Maß der Nutzung oder zu den nicht bebaubaren Flächen.

Die Grundkonzeption des FNP der Gemeinde wird im vorliegenden Fall nicht verlassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bewegt sich innerhalb der „Grundzüge“ des FNP.

## 6.3 Beachtung bindene Vorgaben

### 6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

*Ziele der Raumordnung*

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ unter Punkt 2.1.oben in der Begründung.

Eine Zielmitteilung der Raumordnungsbehörde liegt aktuell nicht vor. Die Ziele, die hier relevant sind, hat die Gemeinde zunächst selbst festgestellt.

*Zielmitteilung*

Das Ziel Z 5.2 LEP HR ist wie folgt formuliert:

*Z 5.2 Abs. 1 LEP HR  
(Anschluss neuer  
Siedlungsflächen)*

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Die im Plan neu ausgewiesene Siedlungsfläche schließt an eine bereits vorhandene Siedlungsfläche an, für die über einen verbindlichen Bauleitplan (hier einen VBP) die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen wurden. Die gem. VBP zulässigen Vorhaben sind realisiert.

Es besteht kein Zielkonflikt, da es im vorliegenden Fall nicht darum geht, ein „neues“ Baugebiet bzw. eine „neue“ Siedlungsfläche“ zu entwickeln. Vielmehr wird eine bereits vorhandene Fläche abgerundet.

Im vorliegenden Fall ist eine vorhandene Streu- bzw. Splittersiedlung betroffen, die für die Gemeinde typisch sind.

*Z 5.4 LEP HR  
(Erweiterung von Streu-  
und Splittersiedlungen)*

Gem. Ziel Z 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Der B-Plan vergrößert die Fläche des Grundstücks zwar marginal, die Fläche des Geltungsbereiches des bestehenden VBP (incl. der 1. Änderung) wird allerdings nicht erweitert. Auch die Intensität der baulichen Nutzung auf dem Grundstück selbst wird sich zukünftig nicht erhöhen.

Das Erweitern der Baufläche ist nicht vermeidbar, wenn das geplante Vorhaben realisiert werden soll.

### 6.3.2 Bindende Umweltbelange

Umweltbelange, die das konkrete Planvorhaben betreffen und die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, sind im Punkt 2.1 der Begründung benannt.

*Beachtung bindende Umweltbelange*

Im vorliegenden Fall steht der B-Plan nicht im Konflikt mit entsprechenden Vorgaben.

#### 6.3.2.1 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können.

*Grundlagen*

Ein B-Plan, der

- mit den europäischen Schutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) in Konflikt steht oder
- der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar da ihm rechtliche Gründe entgegenstehen würden. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

*Individueller Artenschutz*

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu untersuchen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich ist.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Die Vorgaben für den gebietsbezogenen Artenschutz (Natura-2000-Gebiete) und das Verhältnis zum BNatSchG finden sich in § 1a Abs. 4 BauGB. Die fachlichen Vorgaben für die Prüfung sind § 34 Abs. 2-5 BNatSchG (Prüfkaskade) zu entnehmen.

Die notwendige Prüfung hinsichtlich des individuellen Artenschutzes ist erfolgt. Die Ergebnisse sind im Grünordnungsplan (GOP) in der Anlage zusammengefasst.

*Keine Konflikte*

Es ist klar erkennbar, dass die Umsetzung der Planung nicht am individuellen Artenschutz scheitern muss.

Auf notwendige CEF-Maßnahmen und die Tatsache, dass deren rechtzeitige Realisierung Voraussetzung für den Vollzug des Planes ist, ist im Plan hingewiesen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung war auch für das betroffene SPA-Gebiet durchzuführen.

*Natura-2000-Gebiete*

Die Vorprüfung zum SPA-Gebiet hat ergeben, dass die o.g. wertbestimmenden Vogelarten ihr Bruthabitat nicht im Geltungsbereich des B-Planes haben.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Grünordnungsplan (GOP) in der Anlage zusammengefasst.

Es werden keine Fortpflanzungsstätten beeinträchtigt oder zerstört bzw. Lebensräume verschlechtert. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht berührt. Somit wird nicht in das Schutzgut eingegriffen.

Auch hinsichtlich des betroffenen SPA-Gebietes stehen der Realisierung der zulässigen Vorhaben offenbar keine Hindernisse entgegen.

*Keine Konflikte*

### 6.3.2.2 Weitere Schutzgebiete

Der Geltungsbereich betrifft ein Landschaftsschutzgebiet (LSG), welches gleichzeitig als Biosphärenreservat ausgewiesen ist. Auf die Lage in diesem Gebiet ist in den Planunterlagen hingewiesen (nachrichtliche Übernahme) worden.

*Nationale Schutzgebiete*

Die Planung bedarf unter den gegebenen Umständen einer Zustimmung des Verordnungsgebers.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die zweite Änderung des VBP nicht im Widerspruch zu den Regelungen des LSG steht. Einzelheiten siehe Anlage.

*Keine Konflikte*

### 6.3.2.3 Weitere bindende Umweltaspekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind gem. GOP geschützte Biotope von der Planung nicht direkt betroffen.

*Geschützte Biotope*

Die Planung berührt unmittelbar ein Bodendenkmal (siehe Punkt 2.1.2). Die Gemeinde geht allerdings davon aus, dass die Erweiterung des bestehenden Grundstücks an dieser Tatsache nicht scheitern muss.

*Bodendenkmal*

Die sonstigen bindenden Vorgaben, die die Umwelt betreffen, stehen der Planumsetzung nicht entgegen.

*Fazit  
Bindungen Umweltrecht*

### 6.3.1 Sonstige Bindungen

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind mit Ausnahme der Vorgaben des Straßenrechts nicht bekannt.

*Straßenrecht*

Auf die entsprechenden Vorgaben ist im VBP nachrichtlich hingewiesen worden. Der 20 m-Bereich mit einem Bauverbot wird von der Gebäudeplanung nicht berührt.

## 6.4 Weitere Belange

### 6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

*Grundsätze der  
Raumordnung*

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.21 zusammengefasst.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert:

*G 5.1 LEP HR  
Innenentwicklung und  
Funktionsmischung*

1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Änderung des VBP folgt diesem Grundsatz. Das bestehende Grundstück wird zukünftig intensiver genutzt.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert:

*G 6.1 LEP HR  
Freiraumentwicklung*

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Die Multifunktionalität des Freiraumes wird durch zusätzliche Grünmaßnahmen verbessert. Der Plan schützt die im Geltungsbereich vorhandenen teilweise wertvollen Freiraumstrukturen.

Der B-Plan nimmt nur Flächen in Anspruch, die nicht intensiv genutzt sind. Die Flächeninanspruchnahme ist auf das erforderliche Maß begrenzt.

Der Grundsatz ist wie folgt formuliert:

**G 8.3 LEP HR**  
*Anpassung an den  
Klimawandel*

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innen-städten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschafts-wasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

Auf die zu erwartenden Klimaveränderungen wird durch das Pflanzen von Bäumen als Schattenspende reagiert. Der Satz 2 ist im vorliegenden Fall nicht relevant.

## 6.4.2 Umweltprüfung

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Wahl des Planverfahrens (hier Verfahren gem. § 13 BauGB) keine förmliche Umweltprüfung erforderlich.

*Umweltprüfung nicht  
erforderlich*

Unabhängig davon hat sich der Plan dennoch mit den Fragen des Umweltschutzes auseinanderzusetzen. Die entsprechenden Untersuchungen zum Bestand, zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben sowie zu möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind durchgeführt worden. Es liegt ein Grünordnungsplan (GOP) vor.

*GOP berücksichtigt*

Alle vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden.

Die Gesamtheit der Kompensationsmaßnahmen ordnet sich den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Biosphärenreservates, Zone III, Entwicklungszone/Harmonische Kulturlandschaft unter.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind Bestandteil des VBP:

*Vermeidungs- und  
Minderungsmaßnahmen*

- Reduzierung der Inanspruchnahme des Außenbereiches (Wald und Wiese) durch geringe Erhöhung der Nutzungsintensität des Baugrundstücks (höhere GRZ) und durch die teilweise Inanspruchnahme des bereits bestehenden Baugrundstücks für die Kapazitätserweiterungen,
- keine Beeinträchtigung der Gewässer,
- Ermöglichen der Nutzung des Dachgeschosses,
- einheitliche spreewaldtypische Architektur für alle Grundstücke,
- zurückhaltende Werbung,
- umweltgerechte Abfallentsorgung und Energieversorgung.

Zur Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. von sonstigen nachteiligen Umweltwirkungen dienen folgende Maßnahmen:

- eine Vollversiegelung von Flächen ist nur zulässig, wenn sie funktionell erforderlich ist (der Großteil der „eigentlich“ überbaubaren Fläche wird nur teilversiegelt),
- Ausschluss Schottergärten,
- Pflanzgebote für Bäume, Hecken und sonstigen Pflanzungen,
- Neuausweisung von Waldfläche in Gewässernähe ,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Aufwertung der nicht überbauten Flächen auf dem Baugrundstück (Garten- und Grünanlage, Teile der „Sonstigen Nutzfläche“,
- Zulässigkeit der Dachbegrünung des neuen Nebengebäudes.

Für die Umweltbelange kann folgendes Fazit gezogen werden.

*Fazit Umwelt*

Es verbleiben bei der Umsetzung der Planung in der Gesamtsicht keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter.

Es bestehen auch keine Konflikte mit umweltrelevanten bindenden Vorgaben wie das SPA-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet sowie den besonderen Artenschutz.

## 6.4.3 Planumsetzung und -verwirklichung

Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen, ...) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers.

*Technische und  
organisatorische  
Umsetzung*

Die entsprechende Realisierungsplanung wird mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Absicherung erfolgt im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der vor dem Satzungsbeschluss für die 2. Änderung des VBP abgeschlossen wird.

Eigene Maßnahmen der Kommune oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Gemeinde werden nicht erforderlich.

## 7 Anhang

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltende Fassung.

|          |                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| BauGB    | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)                                                                           | zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348) |
| BNatSchG | Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)                                                                                                      | zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 29.3.2026 I Nr. 87                                       |
| WHG      | Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)                                                                                                        | zuletzt geändert durch Art. 7 G v. 29.3.2026 I Nr. 84                                       |
| BbgBO    | Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39])                                                     | zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])                 |
| BbgWG    | Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20],                                                        | zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])      |
| BbgDSchG | Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I / 04, [Nr. 09], S. 215) | zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)  |
| BbgKVerf | Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I / 07, [Nr. 19], S. 286)                                                                 | zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 827], S.1) |

## 7.2 Bilanzen

### 7.2.1 Bilanz Flächennutzung

Nachfolgend zeigt sich für die aktuelle Planungskonzeption folgende Flächenbilanz.

| Flächenkategorie                                    | Bestand      |             | Planung      |             | Bilanz       |
|-----------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|                                                     | Fläche (m²)  | Anteil *    | Fläche (m²)  | Anteil *    | Fläche (m²)  |
| Gebäude                                             | 366          | 3,64%       | 756          | 7,51%       | 390          |
| Terrasse                                            | 223          | 2,22%       | 287          | 2,85%       | 64           |
| Sonstige Nutzflächen (Hofffläche, Wege, Grünfläche) | 1327         | 13,19%      | 1172         | 11,65%      | -155         |
| Grünanlage / Pflanzung                              | 878          | 8,73%       | 1039         | 10,33%      | 161          |
| Stellplätze                                         | 409          | 4,06%       | 468          | 4,65%       | 59           |
| Wald                                                | 2881         | 28,63%      | 2824         | 28,07%      | -57          |
| Wasserfläche                                        | 802          | 7,97%       | 802          | 7,97%       | 0            |
| Wiese (incl. Pflanzungen)                           | 3176         | 31,56%      | 2714         | 26,97%      | -462         |
| <b>Summe</b>                                        | <b>10062</b> | <b>100%</b> | <b>10062</b> | <b>100%</b> | <b>+/- 0</b> |

Hinweis: \* Anteil an Fläche Geltungsbereich

#### Übersicht Bestand

#### Übersicht Planung

Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben aufgeführt sind.



### 7.2.2 Bilanz Grundflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf das Baugrundstück die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Der Versiegelungsgrad ist damit allerdings nicht erfasst.

| Flächenkategorie                                                                                                             | Bestand     |                    | Planung     |                    | Bilanz       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
|                                                                                                                              | Fläche (m²) | Überbauungsgrad ** | Fläche (m²) | Überbauungsgrad ** | Fläche (m²)  |
| Größe Baugrundstück<br>(Kategorien: Gebäude, Terrasse, Hofffläche, Wege, Grünfläche, Stellplätze und Grünanlage / Pflanzung) | <b>3203</b> |                    | <b>3722</b> |                    | <b>519</b>   |
| davon überbaut bzw. versiegelt                                                                                               | <b>2012</b> | <b>20%</b>         | <b>2500</b> | <b>25%</b>         | <b>478,6</b> |

## 7.3 Pflanzenliste

### 7.3.1 Bäume und Sträucher

|                          |                                           |                       |
|--------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Wild-Apfel               | <i>Malus sylvestris</i>                   | Maßnahme H 1, H 2, M1 |
| Apfel „Roter Eiserapfel“ | <i>Malus domestica</i> „Roter Eiserapfel“ |                       |
| Apfel „Charlamowsky“     | <i>Malus domestica</i> „Charlamowsky“     |                       |
| Wild-Birne               | <i>Pyrus pyrastra</i>                     |                       |
| Gellerts Butterbirne     | <i>Pyrus com.</i> „Gellerts Butterbirne“  |                       |
| Vogel-Kirsche            | <i>Cerasus avium</i>                      |                       |
| Sauerkirsche             | <i>Köröser Weichsel</i>                   |                       |
| Hauszwetsche             | <i>Prunus domestica</i> „Hauszwetsche“    |                       |
| Stiel-Eiche              | <i>Quercus robur</i>                      |                       |
| Winter-Linde             | <i>Tilia cordata</i>                      |                       |
| Flatter-Ulme             | <i>Ulmus laevis</i>                       |                       |
| Silber-Weide             | <i>Salix alba</i>                         |                       |
| Sal-Weide                | <i>Salix caprea</i>                       |                       |
| Grauweide                | <i>Salix cinerea</i>                      |                       |
| Eingrifflicher Weißdorn  | <i>Crataegus monogyna</i>                 |                       |
| Gemeine Eberesche        | <i>Sorbus aucuparia</i>                   |                       |
| Hasel                    | <i>Corylus avellana</i>                   |                       |
| Blutroter Hartriegel     | <i>Cornus sanguinea</i>                   |                       |
| Faulbaum                 | <i>Rhamnus frangula</i>                   |                       |
| Europ. Pfaffenhütchen    | <i>Euonymus europaea</i>                  |                       |
| Hunds-Rose               | <i>Rosa canina</i>                        |                       |
| Schlehe                  | <i>Prunus spinosa</i>                     |                       |
| Gewöhnlicher Schneeball  | <i>Viburnum opulus</i>                    |                       |

### 7.3.2 Baumgruppen, Baumreihen

|              |                      |              |
|--------------|----------------------|--------------|
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> | Maßnahme P 2 |
| Stiel-Eiche  | <i>Quercus robur</i> |              |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i>  |              |
| Walnuss      | <i>Juglans regia</i> |              |

### 7.3.3 Streuobstwiese

|                                      |                                                      |              |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------|
| Gellerts Butterbirne                 | <i>Pyrus com.</i> „Gellerts Butterbirne“             | Maßnahme M 2 |
| Konferenz-Birne                      | <i>Pyrus com.</i> „Konferenz“                        |              |
| Birne „Claps Liebling“               | <i>Pyrus com.</i> „Claps Liebling“                   |              |
| Süßkirsche                           | <i>Prunus avium</i> „Burlat“                         |              |
| Sauerkir. „Köröser Wei.“             | <i>Prunus cerasus</i> „Köröser Weichsel“             |              |
| Sauerkir. „Rote Maik.“               | <i>Prunus cerasus</i> „Rote Maikirsche“              |              |
| Pfl. Hauszwetsche                    | <i>Prunus domestica</i> „Hauszwetsche“               |              |
| Pfl. „Königin Victoria“              | <i>Prunus domestica</i> „Königin Victoria“           |              |
| Apfel „Gravensteiner“                | <i>Malus dom.</i> „Gravensteiner“                    |              |
| Apfel „Charlamowski“                 | <i>Malus dom.</i> „Charlamowski“                     |              |
| Apfel „Elstar“                       | <i>Malus dom.</i> „Elstar“                           |              |
| Apfel „Goldparmäne“                  | <i>Malus dom.</i> „Goldparmäne“                      |              |
| Apfel „Weizenapfel“                  | <i>Malus dom.</i> „Weizenapfel“                      |              |
| Quitte „Portugiesische Birnenquitte“ | <i>Cydonia oblonga</i> „Portugiesische Birnenquitte“ |              |

## Anlage Grünordnungsplan (GOP)