

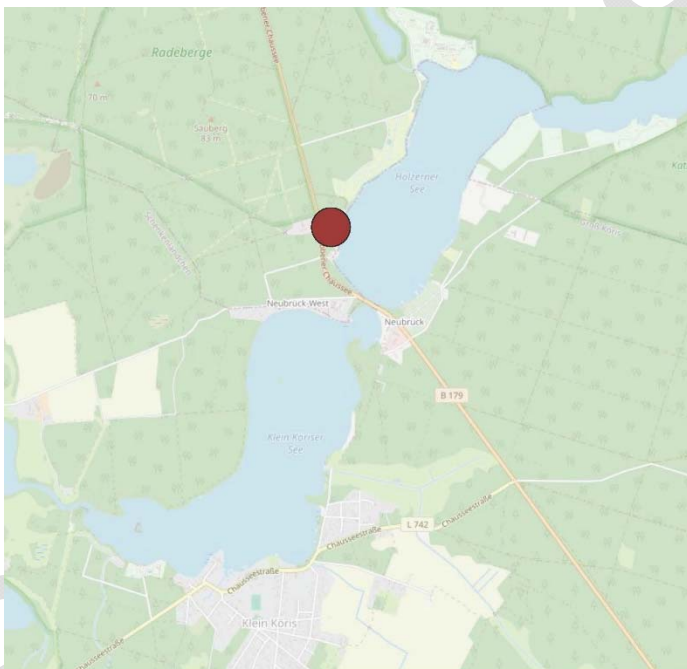
Gemeinde

# Heidesee

Ortsteil Gräbendorf

Bebauungsplan

„Neubrücker Marina am Hölzernen See“



Vorentwurf Stand April 2025

Begründung Teil 1

# Inhalt

<b>1 Planvorhaben .....</b>	<b>2</b>
1.1 Verfahren	2
1.2 Plangebiet	2
1.3 Planungsgegenstand	3
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	3
1.3.2 Aufgabe	4
<b>2 Planerische Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Bindende Vorgaben	4
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	7
<b>3 Planungskonzept .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Rechtsverbindliche Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
4.1 Geltungsbereich	12
4.2 Verkehrsflächen	12
4.3 Art der baulichen Nutzung	12
4.3.1 Sondergebiet	13
4.3.2 Baurecht auf Zeit	14
4.3.3 Sonstige zulässige Nutzungen	14
4.4 Maß der Nutzung	15
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	15
4.4.2 Höhenmaße	16
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
4.6.1 Bauweise	17
4.6.2 Maße der Baugrundstücke	17
4.6.3 Grünflächen / Wasserflächen / Wald	17
4.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	18
4.6.5 Technische Infrastruktur	18
4.6.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
4.6.7 Regelungen zum Immissionsschutz	19
<b>5 Sonstige Planinhalte.....</b>	<b>20</b>
<b>6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen .....</b>	<b>21</b>
6.1 Entwicklung aus dem FNP	21
6.2 Beachtung bindene Vorgaben	21
6.3 Pflanzliste	21
<b>Umweltbericht .....</b>	<b>22</b>

# 1 Planvorhaben

## 1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Neubrücker Marina am Hölzernen See“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Heidesee im Ortsteil Gräbendorf.

*Planvorhaben*

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie ggfls. die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

*Rechtsgrundlagen*

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

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in dem insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

*Regelverfahren*

Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 02.03.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

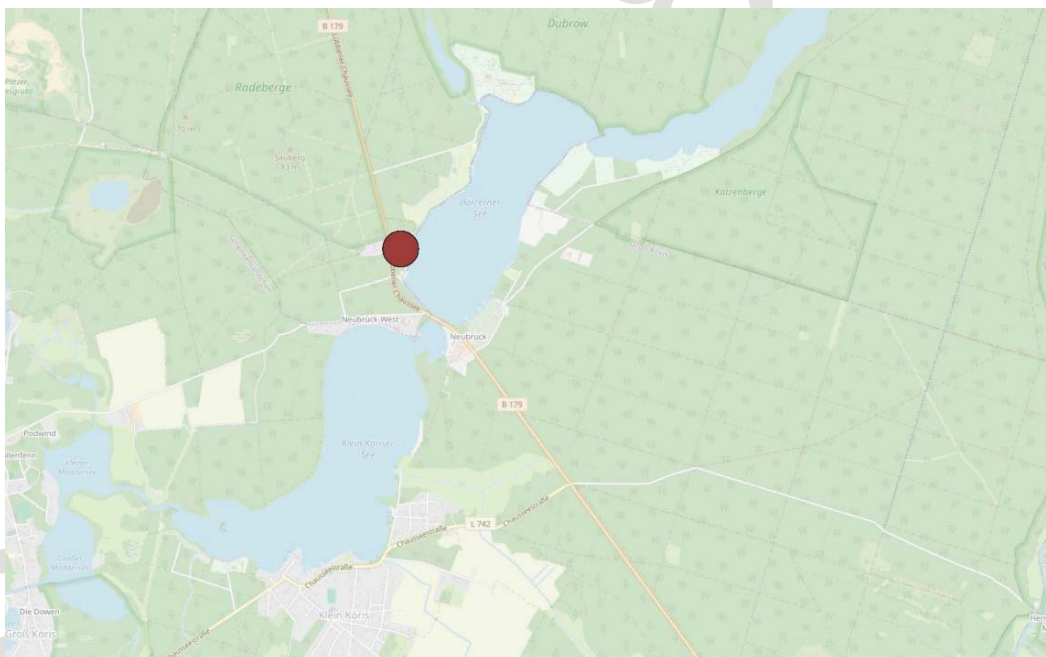
*Aufstellungsbeschluss*

Der Aufstellungsbeschluss ist am 10.05.2023 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde Heidesee festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf.

*Verfahrensstand aktuell  
Vorentwurf*

## 1.2 Plangebiet



*Übersicht  
Lage des Plangebietes  
© GeoBasis-DE / LGB*

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Gemeindegebietes südlich des Ortsteils Gräbendorf zwischen der Bundesstraße B 179 und dem „Hölzernen See“ in der Flur 11 der Gemarkung Gräbendorf unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Groß Körös.

*Lage*

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,3 ha.

*Flächengröße*

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich (noch) der Kategorie „Außenbereich“ (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen.

*planungsrechtliche  
Beurteilung*

Aktuell fällt die Fläche zum Teil auch noch unter Bergrecht (dazu siehe Punkt 2.1 „Bindende Vorgaben“ unten).

## 1.3 Planungsgegenstand

### 1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Der Eigentümer der bisher zum Teil bergbaulich genutzten und in Teilen bebauten Fläche unmittelbar am Hölzernen See beabsichtigt, das Areal nach der Entlassung aus dem Bergrecht als Erholungsgebiet zu entwickeln. *Anlass*

Er hat bei der Gemeinde einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

Das Planungsgebiet soll gem. Aufstellungsbeschluss künftig als Marina sowie als Grün- und Erholungsfläche durch die Einwohner und Besucher genutzt werden. So soll mit dem Hölzernen See das Potential an naturnahen Erholungsgebieten um neue Facetten und Angebote bereichert werden. Das B-Plan-Gebiet bietet aufgrund seiner in ein Umfeld von Freizeit- und Erholungsnutzungen eingebetteten Lage die Möglichkeit, einer landschaftsbezogenen und naturverbundenen Erholung und hat den Anspruch, sich in das Gesamtbild des Landschaftsraumes durch landschaftsgerechte Gestaltung so weit wie möglich einzufügen. Allgemein soll mit diesem Vorhaben das örtlich wichtige Wirtschaftsfeld des Tourismus und der Erholung gezielt gestärkt werden.

Die Planungsabsichten decken sich mit denen der Gemeinde Heideseer, die ebenfalls das Ostufer des Hölzernen Sees durch das Anlegen einer Marina touristisch weiterentwickeln will. Ein entsprechendes Konzept als Grundlage für die Planung liegt vor. *Gemeindliches Interesse*

Das Plananliegen entspricht den Entwicklungszielen der Gemeinde hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Teil des Gemeindeterritoriums.

Welche städtebaulichen Ziele sich eine plangebende Gemeinde für ihre Bauleitplanung setzt, liegt grundsätzlich in ihrem weit gefassten planerischen Ermessen. Es ist also eine eigenständige Entscheidung des Plangebers, wie er seine Planungshoheit handhabt und welche Konzeption er ihr zugrunde legt. Maßgeblich ist das Interesse der Gemeinde an einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Strategisches Ziel der Gemeinde ist ein naturnaher und naturhaltiger Tourismus, der auf einer möglichst ganzjährige Entwicklung des Qualitätstourismus aufbaut. Sie ist dabei auf private Investitionen angewiesen.

Die damit verbundene Erhöhung der Zahl der Übernachtungen, der Übernachtungsdauer sowie des Übernachtungsstandards erhöht die Umsätze, verkürzt die „Winterpause“ und bringt den Akteuren Planungssicherheit. Das verbessert gleichzeitig die Bedingungen für die Ansiedlung von Dienstleistern oder für den Ausbau der Infrastruktur.

In der ländlich geprägten Region bietet der Wassertourismus der Gemeinde eine wirtschaftliche Chance. In den gewässerreichen Bundesländern erfüllt er eine wichtige Funktion für den Erhalt und die weitere Schaffung von Arbeitsplätzen. Es werden direkt und indirekt Einnahmen generiert.

Eine touristische Infrastruktur verbessert auch die Lebensbedingungen der Bürger und hilft, die Versorgungseinrichtungen in der Region „am Leben“ zu halten. Sie hilft die Attraktivität der Region für die Einwohner zu erhöhen und kann so den Bevölkerungsrückgang reduzieren.

Um das vorhandene wassertouristische Potenzial für die Gemeinde optimal nutzen zu können, muss sie langfristig in eine entsprechende hochwertige Infrastruktur investieren. Die Errichtung einer Marina in Verbindung mit einer hochwertigen modernen Ferienhausanlage ist dafür ein wesentlicher Baustein.

Durch die geplante Marina mit Ferienhäusern ist eine erhebliche Steigerung der touristischen Umsätze für die Region zu erwarten. Zusätzliche Aufträge an lokale Handwerksbetriebe und Lebensmittelversorger (Bäcker, Getränke, Fleischer, ...) kommen hinzu.

Die Realisierung des Planvorhabens kann also einen Beitrag zur weiteren Verbesserung der Angebote für die wassergebundenen Erholung in der Gemeinde leisten.

Die gemeindlichen Ziele stehen im Einklang mit den Zielen des Tourismusverbandes Dahme-Seenland und der Wassertourismusinitiative Brandenburg Süd-Ost (WISO).

Die Nutzungskonzeption der Marina mit der Anbindung an eine ganzjährig nutzbaren Ferienhaussiedlung lässt sich für die Gemeinde Heideseer nur am aktuell beplanten Standort realisieren.

In der Gemeinde Heidensee existieren keine sonstigen verfügbaren Flächen am Wasser, die zur Schaffung eines Standortes für eine Marina geeignet sind und die gleichzeitig erheblich vorbelastet sind.

### 1.3.2 Aufgabe

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

*Aufgabe*

Der Bedarf an Erholungsangeboten auf der ehemaligen z. T. durch den Bergbau in Anspruch genommenen Fläche soll zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf. Die Ergebnisse der Planung sollen in den Abschlussbetriebsplan (ABP) einfließen.

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

*Neuaufstellung B-Plan*

Beplant wird die zur Verfügung stehende ehemalige Bergbaufläche und ein Teil der südlich angrenzenden Fortfläche bis zum Anschluss an die dort bereits vorhandene Bebauung.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Bindende Vorgaben

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der

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

*Raumordnung  
Grundlagen*

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

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- dem Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023,

zukünftig weitere Vorgaben ergeben.

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

*Bindung an Ziele der  
Raumordnung*

Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine Mitteilungen zu den Zielen der Raumordnung vor.

*keine Zielmitteilung*

Der Freiraumverbund ist durch den Geltungsbereich offensichtlich nicht betroffen. Vorrangflächen für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe sind nicht ausgewiesen.

Im Rahmen einer Bauleitplanung sind ggfls. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

*Sonstige bindende  
Vorgaben*

Für das Plangebiet entsprechend zu beachtende Bindungen oder Restriktionen auf der Basis des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind (soweit solche bestehen) im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft auch den „besonderen Artenschutz“.

*Umweltrecht*

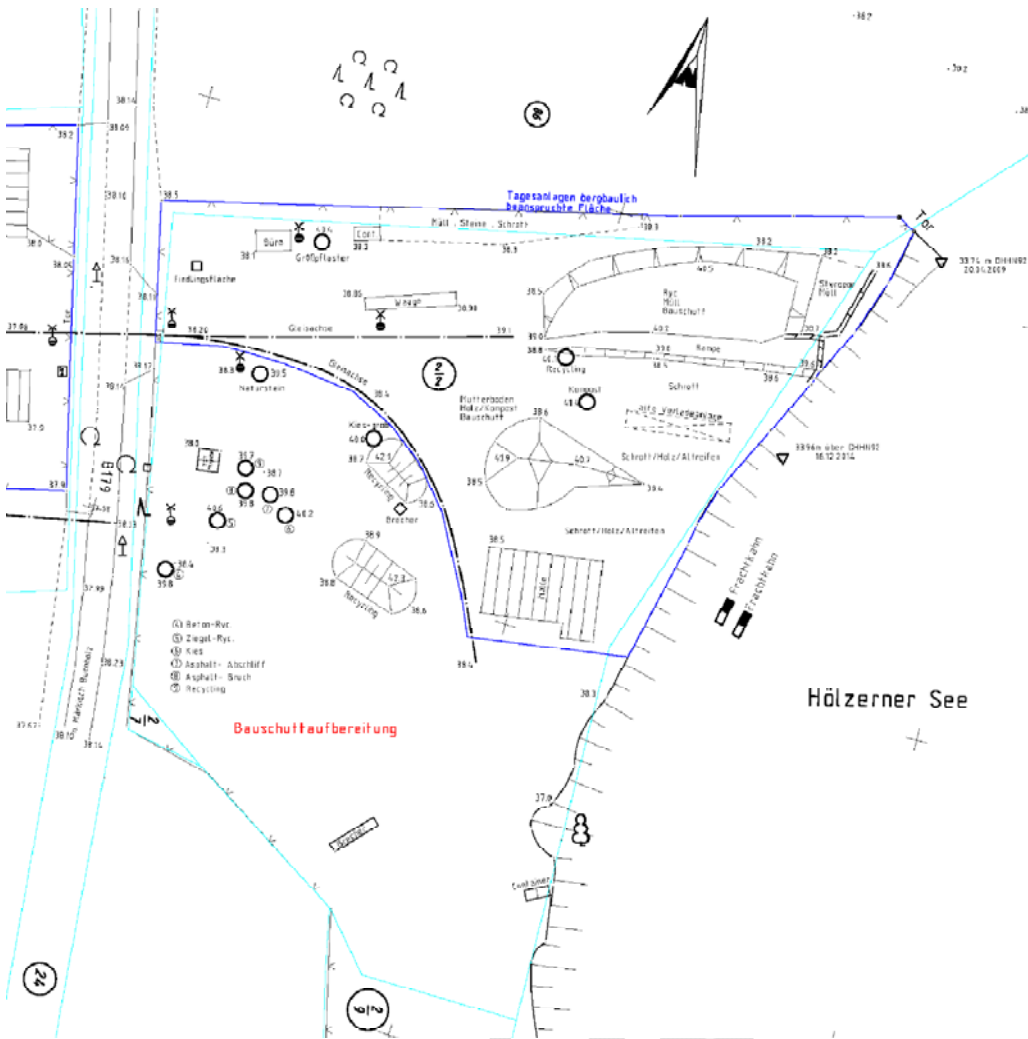
Im vorliegenden Fall ist aus Umweltsicht insbesondere die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dahme-Heideseen“ relevant.

*Lage im LSG*

Das Plangebiet betrifft im nördlichen Teil Flächen, die unter das Bergrecht fallen. Dabei handelt es sich um die „Tagesanlagen des ehemaligen Kiessandtagebaus Pätz an der B-179“.

*Bergrecht*

Übersicht Teilfläche unter Bergaufsicht



Für die Fläche besteht (noch) Bergaufsicht. Die Bergaufsicht endet erst nach der Durchführung des Abschlussbetriebsplanes (ABP) oder entsprechender Anordnungen der zuständigen Behörde. Dieser Zeitpunkt ist erreicht, wenn nach allgemeiner Erfahrung nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagerstätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden.

*Bergaufsicht*

Die bergbaulichen Tätigkeiten sind am Standort eingestellt. Wiedernutzbarmachungsziel vor der bauplanerischen Nachnutzung für die ehemalige Verladefläche des Kiessandgewinnungsbetriebes Pätz ist die fachgerechte Beräumung der Fläche und die Wiederherstellung der öffentlichen Sicherheit.

Für diesen Bereich wird, als Voraussetzung für die geplante Nachnutzung, ein Abschlussbetriebsplan (ABP) aufgestellt. In Verbindung mit dem B-Plan geht es um den Teil-ABP Nr. 1 „Verladefläche - Kiessandtagebau Pätz-Heidesee (Steine – Erden: p 034)“ in der Gemeinde Gräbendorf, Flur 11, Flurstück 2/2 (teilweise) mit einer Größe von rund 1 ha.

*Abschlussbetriebsplan (ABP)*

Ziel des ABP ist es, den entsprechenden Teil der ehemaligen Betriebsstätte aus der Bergaufsicht zu entlassen und die Nachnutzung als Teil eines Erholungsgebietes zu ermöglichen.

Das Plangebiet grenzt, außerhalb einer Ortsdurchfahrt (OD), unmittelbar an die Bundesstraße B 179. Daher sind die Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) von 40 m sowie Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) von 100 m jeweils ab Fahrbahnkante zu beachten.

*Verkehrsrecht*

Außerhalb von Ortsdurchfahrten gelten Einschränkungen für Zufahrten oder Zugänge von Anliegergrundstücken zu Bundes- als auch zu Landes- und Kreisstraßen. Diese betreffen insbesondere Änderungen des bisherigen Zustandes durch die Planung von Baugrundstücken.

## 2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	<i>Planungen</i>
Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.	<i>Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung</i>
Die rechtlichen Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“.	<i>Plangrundlagen</i>
Im Rahmen der vorliegenden Planung sind nach Ansicht der Gemeinde folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>– G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung,</li><li>– G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen,</li><li>– G 6.1 Freiraumentwicklung.</li></ul>	<i>Grundsätze LEP HR</i>
Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ im weiteren Text dieser Begründung.	
Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.	<i>Flächennutzungsplan</i>
Für die Gemeinde besteht bisher kein rechtswirksamer FNP. Aktuell läuft parallel das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde	<i>kein FNP vorhanden</i>
Im vorliegenden aktuellen FNP-Entwurf ist die Fläche des B-Planes als „Sonderbaufläche für die Erholung“ ausgewiesen. Der Bereich in Ufernähe ist als Grünfläche dargestellt.	
Die Konfliktlösung ist im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.	
Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine sonstigen städtebauliche Satzungen oder formelle Planungen.	<i>B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen oder formelle Planungen</i>
Die Gemeindevertretung Heidesee hat 2019 ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) beschlossen. Dieses hat der B-Plan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.	<i>Gemeindeentwicklungskonzept</i>
Das GEK soll insbesondere Grundlage und „Etappe“ bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde sein.	
Bereits im Zuge der Aufstellung des GEK wurde von der Gemeinde die Entwicklung eines touristischen Hafens (Marina) auf dem ehemaligen Betriebsgelände anvisiert.	
Sonstige Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.	<i>Planungen Nachbargemeinden</i>
Sonstige zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt.	<i>Sonstige fachliche Belange</i>

## 2.3 Städtebauliche Randbedingungen



Standort /

Luftbild

© GeoBasis-DE / LGB

25

Das Geländere relief im Plangebiet ist schwach in Richtung See geneigt. Die Geländeoberfläche fällt mit einer Höhendifferenz von rund 1,5 m nach Südosten ab. Dort beträgt die Geländehöhe oberhalb der Böschung des Sees rund 36,5 m. Der Uferbereich des Sees, der aber nur zu einem geringen Teil im Geltungsbereich liegt, ist insgesamt als relativ stark geneigte Böschung ausgeprägt. Die Wasseroberfläche liegt gem. Vermessungsunterlage auf einer Höhe von rund 33,8 m. Auf Grund der vorangegangenen Nutzung finden sich im Gebiet einige so genannte „Haufwerke“.

*Natürliche  
Geländeeigenschaften*

Aus Umweltsicht sind folgende Planungsbedingungen relevant:

- Lage am „Hölzernen See“ (Landeswasserstraße),
- Lage an einer Bundesstraße,
- Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung auf einem Teil der Fläche,
- teilweise forstliche Nutzung der Fläche.

*Natur und Landschaft*

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf weitere Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

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

Unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße B 179. Das Grundstück des ehemaligen Betriebsgeländes besitzt im Norden eine Zufahrt von dieser Bundesstraße. Südlich in einem Abstand von rund 270 m besteht eine weitere Grundstücksanbindung an die B 179. *Straßenverkehr*

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Der Standort berührt mit dem „Hölzernen See“ ein schiffbares Landesgewässer. *Wasserstraße*

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld erreichbar. Eine spezielle Infrastruktur für den nicht-motorisierten Verkehr ist im Plangebiet bzw. seinem relevanten Umfeld allerdings nicht vorhanden. Es stehen abseits der Bundesstraße nur Waldwege zur Verfügung. *Nicht-motorisierter Verkehr*

Eine unmittelbare Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist nicht gegeben. *Öffentlicher Nahverkehr*

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind keine relevanten Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden, die sich auf die Planung erheblich auswirken könnten. *Stadttechnik*

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

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes finden sich folgende Nutzungen *Umfeld*

- Gewässer,
- Wald,
- Gewerbegrundstück (Brache, ehem. Tagesanlagen Kiessandtagebau Pätz),
- Standort der Wasserschutzpolizei.

Im Plangebiet selbst besteht nur auf einer Teilfläche im Norden eine bauliche Nutzung. Dabei handelt es sich um einen Teil der ehemalige Tagesanlagen des Kiessandtagebaus Pätz, die nicht mehr in Nutzung sind. *Plangebiet*

Im Zusammenhang mit der Rohstoffaufbereitung und -verfrachtung wurden im Bereich der ehemaligen Tagesanlagen im Bereich des ABP die nachstehenden baulichen Anlagen errichtet

- Bürogebäude (massiv),
- Lagerhalle (Stahl- Holzaufbau),
- Lkw – Waage mit Betonrampe,
- Verladeanlagen,
- Transportwege,
- Gleisanlage.

Außerhalb der Fläche des ABP wurde Bauschutt aufbereitet. Diese Fläche ist ebenfalls als Gewerbebrache einzustufen.

Ein Teil des Plangebietes wird forstlich genutzt.

# 3 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst. Grundlage bildet das nachstehende Gestaltungskonzept.



Gestaltungskonzept  
Arch. Stauß  
Vorplanung

Die Fläche im Plangebiet wird zukünftig zum großen Teil baulich genutzt werden. Im Bereich der Marina, entlang des Sees, entlang der Bundesstraße und im Süden verbleiben einige Grün- bzw. Waldflächen. Zur Bundesstraße hin werden die Erholungsgrundstücke durch einen begrünten Wall abgeschirmt.

Struktur

Es ist vorgesehen, nördlich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich, eine Marina zur wassertouristischen Entwicklung der Region zu etablieren.

Marina

Im Zusammenhang mit der Marina sind, neben den Bootsanlegestellen auf dem Wasser, landseitig im Plangebiet die Errichtung einer Tankstelle für Motorboote, der Bau einer Slipanlage, eines Bootskranes und von Entsorgungseinrichtungen geplant. Im Gebiet sind auch eine gastronomische Einrichtung, eine Pension, ein Sanitärpunkt sowie Grün- und Spielplatzflächen vorgesehen. Auf den öffentlichen Parkflächen sollen auch Kurzzeit-Caravan-Stellplätze angeboten werden. Serviceangebote (u. a. Fahrradverleih und -reparatur, Ladestationen) werden den Standort bereichern.

Das Plangebiet soll zukünftig, der touristischen Erholung dienen. Es soll ein locker strukturierte kleinteilige Ferienhausanlage entstehen, die einerseits die Gewässernähe respektiert und andererseits diese als Alleinstellungsmerkmal nutzt.

Ferienhausgrundstücke

Die Bebauung wird, mit Ausnahme der Anlagen, die mit der Marina verbunden sind, einen möglichst großen Abstand zum See einhalten. Dieser wird allerdings dadurch reglementiert, dass andererseits die Bebauung nicht näher als 40 m an die Bundesstraße heranrücken darf. Gleichzeitig sind die Immissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße zu berücksichtigen. Das Ferienhausgebiet wird parzelliert.

Die äußere verkehrliche Erschließung wird vollständig über die im Norden bestehende Anbindung an die Bundesstraße gewährleistet.

*Verkehrerschließung*

Aus dem Ferienhausgebiet heraus sind, zusätzlich zum Bereich der Marina im Norden, weitere direkte fußläufige Zugänge zum Seeufer bzw. zum Gewässer vorgesehen.

Im Innern ist ein zentral verlaufender Anliegerweg geplant. Dieser wird als Mischverkehrsfläche gestaltet. Im Zusammenhang mit der geplanten Marina entstehen im Norden die erforderlichen öffentlichen Stellplätze.

Für die Umsetzung der konkreten Planungsziele bestehen „normale“ Anforderungen an die stadttechnische Erschließung.

*Stadttechnische Erschließung*

Das bedeutet, dass folgende Medien vorhanden sein müssen

- eine Trinkwasserversorgung,
- eine Schmutzwasserentsorgung,
- eine Niederschlagsentwässerung,
- eine Stromversorgung.

Dafür sind die entsprechenden Anlagen neu zu errichten. Zentrale Netze stehen insbesondere für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung nicht zur Verfügung. Die Wärmeversorgung soll klimaneutral dezentral gewährleistet werden.

Zusätzlich ist die Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Da sich die Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe zum Hölzernen See befindet, wird sichergestellt, dass die Feuerwehr das Löschwasser direkt von dort entnehmen kann. Dafür ist eine befestigte Entnahmestelle im Bereich der nördlichen Slip-Rampe geplant. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Die Standorte für eine lokale Kläranlage bzw. die Trinkwassergewinnung kann gegenwärtig noch nicht bestimmt werden.

Die Gestaltung des Baugebietes als Ganzes als auch die der Grundstücke und Gebäude wird die Lage im Landschaftsschutzgebiet berücksichtigen.

Für das Projekt werden vorwiegend ungenutzte gewerbliche Konversionsflächen, aber darüber hinaus auch forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen in Anspruch genommen.

*Umweltkonzept*

Im Gebiet sind einige wertvollen Strukturen und Lebensräume vorhanden, die größtenteils erhalten werden.

Die Intensität der baulichen Nutzung der Baugebietsfläche wird, da relativ große Grundstücke geschnitten werden auf denen nur ein verhältnismäßig geringer Anteil überbaut werden darf, klar begrenzt. Darüber hinaus werden zusätzlich Grünflächen festgesetzt.

Das bestehende Landschaftsbild, welches einerseits durch die Gewerbebrache und andererseits durch Wald geprägt ist, wird neu gestaltet. Zusätzlich zum Erhalt der Gehölzstrukturen sind umfangreiche zusätzliche Pflanzungen vorgesehen, um das Gebiet in die Landschaft einzubinden.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

*Plan- und Kartengrundlagen*

Der Lageplan wurde im Oktober 2022 übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Oktober 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte im August 2022.

Das Lagesystem der Kartengrundlage für die Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

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

*Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

Es wird zusätzlich auf topographische Karten, Luftbilder 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.



Planzeichnung

Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.

## 4.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die Flurstücke, die für die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden. Einbezogen sind auch Flächen, die nicht wesentlich verändert werden sollen, wie Wald- und Wasserflächen.

*Wahl Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

*Abgrenzung*

- Im Norden durch Wald,
- im Osten durch der „Hölzernen See“,
- im Süden durch das Grundstück der Wasserschutzpolizei
- und im Westen durch die Bundesstraße B 179.

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

## 4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Eine Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

*Rechtsgrundlage*

Die verkehrliche Erschließung der Bau- und sonstigen Grundstücke im Plangebiet wird über neu zu bildende **private Verkehrsfläche (PV)** gewährleistet.

*Private Verkehrsfläche*

Diese Straße bindet im Norden an die angrenzende Bundesstraße an. Sie führt bis zur geplanten Marina. Die Erholungsgrundstücke im Plangebiet werden ebenfalls über eine neu zu bildende **private Straßenverkehrsfläche (PV)** erschlossen.

Im B-Plan wird nur das Grundstück für die Verkehrsflächen festgesetzt. Detaillierte Regelungen zur Aufteilung des Straßengrundstückes sind nicht erforderlich.

Die festgesetzte Verkehrsfläche umfasst jeweils den gesamten Straßenraum, einschließlich Verkehrsanlagen (wie Fahrbahn oder Gehbahn), Straßenbegleitgrün, Trassen für die Stadttechnik, Versickerungsmulde, Böschungen, u. dgl. Die Straßenbegrenzungslinie bzw. die Grenze der privaten Verkehrsfläche ist also nicht mit der Grenze der Fahrbahn identisch.

Im Plangebiet sind auch Parkplatzkapazitäten und Fußwege vorgesehen. Diese werden als **private Verkehrsfläche** mit der entsprechenden **besonderen Zweckbestimmung** „**Parkfläche**“ bzw. „**Fußweg**“ ausgewiesen.

*Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße werden im B-Plan nur der bereits bestehende Anbindepunkt an die Bundesstraße als **Einfahrtsbereich** festgelegt.

*Ein- und Ausfahrten*

Die Breite des Straßenraumes der neu zu bildenden Hauptzufahrtsstraße im Norden (**Planstraße A**) wird insgesamt mit **9,0 m** festgesetzt. Die Privatstraße (**Planstraße B**) erhält eine Breite von **8,5 m**.

*Dimensionen*

Die Dimensionen sind ausreichend, um eine Mischverkehrsfläche für den Zielverkehr, die Versickerungsmulden bzw. das Straßenbegleitgrün incl. der Trassen für die erforderlichen stadtechnischen Medien und der Baumstandorte, aufzunehmen.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

*Rechtsgrundlagen*

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

### 4.3.1 Sondergebiet

Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sondergebiete*

Nur ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO entspricht den planerischen Zielen hinsichtlich der Ansiedlung von touristischen Unterkünften.

Für den Bereich der Marina, soweit er den Geltungsbereich betrifft, muss die plangebende Gemeinde ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO definieren.

Es ist hierfür also ein „eigenes“ Gebiet definieren, indem die Zweckbestimmung und darauf aufbauend die allgemein oder ggfls. die nur als Ausnahme zulässigen Nutzungen durch die Gemeinde definiert werden.

Für **Sondergebiete, die der Erholung dienen**, sind im B-Plan die **Zweckbestimmung** und die Art der Nutzung festzusetzen. Im vorliegenden Fall wird im Plangebiet ein **Ferienhausgebiet** gem. § 10 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. *Sondergebiet für die Erholung Ferienhausgebiet*

Im B-Plan kann gem. § 10 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gem. § 10 Abs. 4 BauNVO sind in einem Ferienhausgebiet Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. *Definition Ferienhaus*

Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sind im Ferienhausgebiet nicht erforderlich. Solche können im Bereich der Marina untergebracht werden, um unnötige Störungen fernzuhalten. *Sonstige Anlagen und Einrichtungen nicht zulässig*

Anlagen für sportliche Zwecke sind innerhalb des Ferienhausgebietes ebenfalls nicht erforderlich. Dafür können die ausgewiesenen Grünflächen genutzt werden, soweit Störungen nicht zu erwarten sind. Der Schwerpunkt im Gebiet soll auf dem Freizeitwohnen liegen.

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

Der Bereich der **Marina** wird als **Sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Graphisch werden der **land- und der wasserseitige Teil** des SO-Gebietes unterschieden. *Marina*

Als Marina wird ein Hafen bezeichnet, dessen Anlagen und Einrichtungen schwerpunktmäßig auf die Bedürfnisse der Freizeitschifffahrt, seien es Segel- oder Motorboote, ausgerichtet ist.

Die Infrastruktur einer Marina besteht wasserseitig z. B. aus

- Liegeplätzen für Gäste und Dauerliegeplätze,
- einer Slipanlage, bzw. einem Kran,
- Schiffstankstelle, Ladestation,
- Anschlüssen für die Versorgung mit Strom und Trinkwasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser (Fäkalien) und Müll.

Landseitig finden sich

- sanitäre Anlagen (Duschen, Toiletten, Baby-Wickelraum, ...) und Hauswirtschaftsräume (Waschmaschine und Wäschetrockner, Geschirrspüler, ...),
- Landliegeplätze für Boote,
- ein Parkplatz für PKW und Bootstrailer,
- Übernachtungsangebote in Form von Standplätzen für Caravans / Wohnmobile oder eines Campingplatzes,
- Kinderspielplatz, Badestelle, Grün- und Gartenanlagen,
- ein zentrales Gebäude mit Restaurant, mit Räumen für die Verwaltung (Hafenmeister, Werkstatt, Lager, ...) mit einer Dienstwohnung, Ferienwohnungen, mit Räumen für sonstige Dienstleistungen und Angebote (Wellness- und Freizeitangebote, Segel- Motorbootschule, Boots-, Fahrrad-, Scooterverleih, und ähnliche Anlagen und Einrichtungen),

Die wasserseitigen Anlagen der Marina befinden sich nicht bzw. nur zum Teil innerhalb

des Geltungsbereiches des B-Planes. Landseitig sind ein zentrales Gebäude sowie Grün- und Freiflächen geplant, welche vorwiegend dem Bootssport aber auch anderen Nutzergruppen zur Erholung dienen sollen.

Die Art der Nutzung wird durch Text wie folgt näher konkretisiert.

*Art der Nutzung*

- 1. Im „Sonstigen Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Marina“ sind Gebäude, sonstige Anlagen und Einrichtungen für den freizeitmäßig betriebenen Bootssport allgemein zulässig, soweit von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen. Als Ausnahme sind tourismusaffine Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Wohnungen und Unterkünfte für Personal und Touristen, zulässig.**

*Textfestsetzung*

Auf Grund der Lage des Plangebietes und mit Rücksicht auf die Erholungsnutzungen im Umfeld sind nur nicht wesentlich störende Nutzungen zulässig. Damit entspricht der Bereich der Marina dem Störgrad eines Mischgebietes.

Neben Nutzungen, die dem Bootssport dienen, sind auch ergänzende als Ausnahme zulässig. Diese können auch unabhängig vom Betreiber der Marina z. B. gewerblich oder freiberuflich betrieben werden.

Um den Betrieb der Marina und des Ferienhausgebietes zu sichern und aus Sicherheitsgründen sind als Ausnahme Wohnungen für das Personal erforderlich. Darüber hinaus sollen ergänzend einzelne Unterkünfte für Touristen (z. B. als Ferienapartment oder als Standplatz für Wohnmobile oder Caravans) nicht ausgeschlossen werden.

### 4.3.2 Baurecht auf Zeit

Im vorliegenden Fall kann nicht die gesamte als Sondergebiet festgesetzte Fläche uneingeschränkt genutzt werden. Im Norden fällt ein Teil des Gebietes unter Bergrecht. Die Nutzung dieser Teilfläche ist also nur unter der Voraussetzung möglich, dass das Areal aus dem Bergrecht entlassen wird.

Die nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässigen Festsetzungen können gem. § 9 Abs. 2 BauGB grundsätzlich befristet oder an bestimmte Bedingungen geknüpft werden.

*Baurecht auf Zeit*

Folgende Anwendungsfälle werden dabei unterschieden:

- Anlagen oder Nutzungen sind nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig,
- Anlagen oder Nutzungen sind bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig (auflösende Bedingung),
- Anlagen oder Nutzungen sind bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig (aufschiebende Bedingung).

Die Teilfläche, die unter Bergaufsicht fällt, kann erst gem. B-Plan genutzt werden, wenn sie vom Bergamt als der zuständigen Behörde durch eine entsprechende Anordnung freigegeben ist.

*Bergrecht*

- 2. Die im B-Plan ausgewiesene Nutzung der Flächen, die unter die Bergaufsicht fallend und die entsprechend gekennzeichnet sind, ist erst zulässig, wenn das Landesbergamt diese Fläche aus der Bergaufsicht entlassen hat. (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

*Textfestsetzung*

Die Nutzung der ursprünglich für die Kiesverladung beanspruchten Fläche ist an die auflösende Bedingung gebunden, dass nicht mehr damit zu rechnen ist, dass durch den bergbaulichen Betrieb Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe und für Lagerstätten, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden und die zuständige Behörde die Fläche aus der bergbaulichen Nutzung förmlich entlassen hat.

### 4.3.3 Sonstige zulässige Nutzungen

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

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig. In Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind Stellplätze und Garagen allerdings nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die BauNVO erlaubt gem. § 12 Abs.6 BauNVO abweichende Regelungen zu.

*Stellplätze und Garagen*

Der B-Plan weist Parkplätze insbesondere für Besucher separat aus. Unabhängig davon

sollen innerhalb der als Ferienhausgebiet festgesetzten Flächen Stellplätze nicht ausgeschlossen werden.

Im B-Plan wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

*sonstige Nebenanlagen*

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen.

## 4.4 Maß der Nutzung

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

*Rechtsgrundlagen*

Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche und zu deren Höhe sind als Elemente des Maßes der baulichen Nutzung in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO stets erforderlich.

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

### 4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Zur Bestimmung der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden.

*Vorbemerkungen*

Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan für beide Baugebiete durch das Festsetzen einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird eine lockere Bebauung mit relativ großen Baugrundstücken und einem hohen Freiflächenanteil angestrebt.

*GRZ  
Ferienhausgebiet*

Die maximal zulässige GRZ für das Ferienhausgebiet wird einheitlich mit **GRZ 0,2** zeichnerisch festgesetzt.

Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO für die Obergrenze der GRZ für ein Ferienhausgebiet von 0,2 wird somit eingehalten.

Die GRZ für den Bereich der Marina wird dagegen mit **GRZ 0,7** festgesetzt. Das unterschreitet den Orientierungswert für sonstige SO-Gebiete gem. § 17 BauNVO.

*GRZ Marina*

Für den festgesetzten Bereich der Marina bedeutet das, dass bis zu 630 m<sup>2</sup> überbaut werden können. Der Rest bleibt Grün- bzw. im speziellen Fall förmlich Wasserfläche. Zu beachten ist hierbei, dass die Böschung eines Gewässers Teil der jeweiligen Wasserfläche ist, real aber begrünt ist.

Das Ferienhausgebiet wird nur locker bebaut. Für das Funktionieren der Marina ist wegen der geringen Flächengröße aus funktionellen Gründen ein höherer Überbauungsgrad erforderlich. Insgesamt ist für das Plangebiet sichergestellt, dass sich die beiden Baugebiete in die Landschaft einfügen und eine relativ hohe Naturnähe erreicht wird. Auch die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur ist gesichert.

Speziell kann gem. § 10 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche (GR) der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird auf dieser Grundlage die GR der Ferienhäuser im Ferienhausgebiet mit Rücksicht auf die landschaftlichen Gegebenheiten gedeckelt.

**3. Die Größe der Grundfläche (GR) der Ferienhäuser im Ferienhausgebiet darf jeweils eine Grundfläche von 145 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.** *Textfestsetzung*

Eine entsprechende Regelung für das Gebiet der Marina ist nicht erforderlich. Dort ist die Größe der zulässigen Gebäude durch die Baugrenze i. V. m. der GRZ limitiert.

Nebenanlagen dürfen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ um bis zu 50% überschreiten, wenn der B-Plan keine Regelungen vorgibt. Ohne besondere Voraussetzungen können im B-Plan gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allerdings abweichende Bestimmungen „nach oben“ oder „nach unten“ hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeiten nach Satz 2 getroffen werden.

Im vorliegenden Fall sind mit Blick auf die landschaftlichen Rahmenbedingungen und das Funktionieren des Baugebietes Festsetzungen erforderlich, die die gesetzlichen Bestimmungen zur Überschreitung der GRZ abändern. Die Größe der Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird gedeckelt. *Deckelung der GRZ*

**4. Im Ferienhausgebiet darf je Grundstück die Grundfläche (GR) der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal 50 m<sup>2</sup> betragen.** *Textfestsetzung*

Das bedeutet, dass, wenn ein Ferienhaus mit einer Grundfläche von 100m<sup>2</sup> zuzüglich von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen von 50 m<sup>2</sup> errichtet werden soll, das jeweilige Baugrundstück eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> braucht.

Das bedeutet, dass die festgesetzte GRZ im Gebiet nicht überschritten wird.

#### 4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich. *Rechtsgrundlagen*

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan über die Zahl der Vollgeschosse geregelt. *Ferienhausgebiet  
Zahl der Vollgeschosse*

Im Ferienhausgebiet ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse, da extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten sind, zur Regelung der Bauhöhen ausreichend, um den Planungszielen gerecht zu werden. Gleichzeitig bietet diese Regelung eine für die Bauleitplanung angemessene Flexibilität.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Der § 20 Abs. 1 BauNVO verweist dazu auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die Höhe der geplanten Bebauung soll nicht wesentlich von der im ländlichen Raum üblichen abweichen. Deshalb werden im gesamten Ferienhausgebiet nur Gebäude mit **maximal zwei Vollgeschossen (II)** zugelassen.

Die Höhendimension der baulichen Anlagen im Bereich der Marina wird dagegen über Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geregelt. Das Bestimmen der Zahl der Vollgeschosse wäre bei dem geplanten Funktionsgebäude zu ungenau, da durchaus hohe Geschosshöhen nicht ausgeschlossen werden können. *Marina OK max.*

Im Sonstigen Sondergebiet für die Marina werden bauliche Hauptanlagen entsprechend nur mit einer Gesamthöhe von maximal 13 m (**OK max. 13 m**) zugelassen.

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 im öffentlichen Straßenraum im Bereich des Wendeparkes abgestellt, da diese im Zuge der Planverwirklichung nicht wesentlich abgeändert werden soll.

Der **Höhenbezug** wird für das Gebiet der Marina mit 38,2 m (**HB = 38,2 m**) festgesetzt. Maßgeblich ist das Höhenbezugssystem\_DHHN 2016.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind teilweise Bestandteil der **Nutz- Nutzungsschablone**  
**zungsschablonen** in der Planzeichnung.

## 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

*Rechtsgrundlagen*

Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung beeinflusst, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die entsprechenden Regelungen beziehen sich allerdings nur auf die baulichen Hauptanlagen, nicht aber auf die zulässigen sonstigen Anlagen, soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Um eine kleinteilige lockere Bebauung zu sichern, werden die Standorte der Ferienhäuser als auch des Funktionsgebäudes der Marina durch **Baugrenzen** festgelegt.

*Baugrenze*

Die Lage und Dimension richtet sich nach dem Gestaltungskonzept, welches die Grundlage für den B-Plan ist. Beachtet ist auch die Anbauverbotszone der Bundesstraße.

Für die Standorte der Ferienhäuser, die mit 12x12m geplant sind, sind jeweils einzelne Baufenster durch die Baugrenzen bestimmt.

*Maße der Baufenster*

Die **Maße** der Baufenster betragen **12,5 m x 12,5 m**. Es ergeben sich also geringe Spielräume für die Vorhabenplanung. Auf Grund der gedeckelten Größe der GR können die Baufenster nicht vollständig genutzt werden.

Das Gebäude der Marina kann ebenfalls maximal **12,5 m** breit werden. Die Länge liegt, wegen der Form des geplanten Gebäudes bei **20 m plus 13,5 m**.

Es verbleiben gewisse Spielräume für die Lage auf den Grundstücken bzw. für die Gebäudeformen.

## 4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

### 4.6.1 Bauweise

Die Bauweise kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO festgesetzt werden. Die entsprechenden Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der detaillierten Regelungen zur Stellung der Gebäude keine Festsetzung zur Bauweise erforderlich. Eine offene lockere Bebauung ist gesichert. Auch können keine großflächigen überdimensionierten Gebäude entstehen.

### 4.6.2 Maße der Baugrundstücke

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke in einem B-Plan vorgegeben werden.

Um einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken wird auf dieser im Ferienhausgebiet eine Mindestbreite der Grundstücke Grundlage festgesetzt.

- 5. Die Baugrundstücke im Ferienhausgebiet müssen eine Breite von mindestens 20 m zu der Planstraße B aufweisen.**

*Textfestsetzung*

Maßgeblich ist hier die Straße, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. Im vorliegenden Fall ist das die Planstraße B.

### 4.6.3 Grünflächen / Wasserflächen / Wald

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem B-Plan Grünflächen festgesetzt werden.

*Grünflächen*

Grünflächen sind selbstständige Nutzungen mit einem „grünen Charakter“, d. h. sie sind weit überwiegend begrünt. Bauliche Anlagen können nur einen geringen Flächenanteil in Anspruch nehmen und dürfen das Gebiet nicht prägen.

Die Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche ist im B-Plan i. d. R. näher zu bestimmen.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig „Grün“ sein. Nicht nur für den jeweiligen Zweck erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche, die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb der jeweiligen Grünflächen grundsätzlich zulässig.

*Bebauung zulässig*

Im B-Plangebiet werden entsprechend den planerischen Zielen **private Grünflächen (PG 1 und PG 2)** mit der Zweckbestimmung **Spiel- und Technikbereich** bzw. mit der Zweckbestimmung **Gehölzfläche** festgesetzt.

*Öffentliche Grünfläche*

Der Bereich entlang der Bundesstraße, der den Lärmschutzwall aufnehmen soll, wird als **private Grünfläche (PG)** mit der Zweckbestimmung **Immissionsschutzgrün** ausgewiesen.

*Private Grünfläche*

In § 9 Abs. 1 Nr. 16a findet sich u. a. die rechtliche Basis für das Festsetzen von **Wasserflächen** in einem B-Plan.

*Wasserflächen*

Als Grenze eines Gewässers zur landseitigen Nutzung wird die Oberkante der Böschung angesetzt. Diese liegt nur im Norden innerhalb des Geltungsbereiches.

In einem Bebauungsplan können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b **Flächen für Wald** festgesetzt werden.

*Wald*

Im vorliegenden Fall geht es um bestehende Waldflächen im Süden, die nicht umgewandelt werden.

#### 4.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Neben den Hauptgebäuden und -anlagen sind im Plangebiet Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig.

*Flächen für Nebenanlagen*

Allerdings sind bis die Standorte dieser Anlagen nicht bestimmt. Die Standorte können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden.

- 6. Im Ferienhausgebiet dürfen Stellplätze und Nebengebäude nur in einem Bereich von bis zu 20 m von der Grenze der Planstraße B eingeordnet werden.**

*Textfestsetzung*

Im vorliegenden Fall soll sichergestellt werden, dass die notwendigen Stellplätze der Feriehäuser in Straßennähe eingeordnet werden, um die damit verbundenen Versiegelungen zu minimieren und um die rückwärtigen zusammenhängenden Gartenflächen der Erholungsgrundstücke von störenden Fahrzeugen und Bauten freizuhalten.

#### 4.6.5 Technische Infrastruktur

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spiel- und Technikbereich** wird die für den Standort erforderliche **Kleinkläranlage** unterirdisch eingeordnet. Daneben kann der Bereich weitere technische Anlagen, wie eine **Trafostation** und bei Bedarf weitere aufnehmen. Der „grüne Charakter“ der Fläche bleibt erhalten.

Die Anlagen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im B-Plan festgesetzt.

#### 4.6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis so genannte „grünordnerische“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde.

*Rechtsgrundlagen*

Neben der Ausweisung der Grünflächen als wesentlicher Baustein der Minderung der Auswirkungen auf die Umwelt, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Dabei geht es um den **Erhalt des Baumbestandes** und um das **Pflanzen von Bäumen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB als Einzelobjekte. Die entsprechenden Standorte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

*Baumerhalt  
Pflanzbindung*

- 7. Von den in der Planzeichnung standörtlich festgesetzten zu pflanzenden Bäumen kann jeweils um bis zu 5 m abgewichen werden.**

*Textfestsetzung*

Für den Bereich der Planstraße A sowie die Parkplatzflächen werden Baumpflanzungen festgesetzt.

*Baumpflanzung*

- 8. Entlang der Planstraße A sind straßenbegleitend 7 Bäume in Reihe mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m zu pflanzen. Im Bereich der privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum pro 5 Stellflächen zu pflanzen.**

*Textfestsetzung*

Zusätzlich werden für die privaten Grünflächen PG 1 und PG 2 unterschiedliche Festsetzungen für Gehölzpflanzungen ausgewiesen. Die entsprechenden Flächen sind mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichnet.

- 9. Auf der privaten Grünfläche PG 1 sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume ohne Standortbindung zu pflanzen. Die private Grünfläche PG 2 ist locker mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gehölzdichte: 1 Gehölz je 6 m<sup>2</sup>, 20% Baumanteil.**

*Textfestsetzung*

Im Interesse der Flexibilität der Planung kann im Rahmen der Fachplanung von den vorgegebenen Standorten abgewichen werden.

Zusätzlich soll der Lärmschutzwall landschaftsgerecht gestaltet und bepflanzt werden. Diese Komplexmaßnahme wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV festgesetzt.

*Gestaltung  
Lärmschutzwall*

- 10. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV festgesetzten Fläche sind zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäumen je 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche ein Baum in der Qualität Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 10 –12 und 20 Sträucher in der Qualität Strauch, verpflanzt, 4 - 6Tr, H 60 - 100 cm ohne Standortbindung zu pflanzen. Zu verwenden sind insgesamt jeweils mindestens 10 verschiedene Arten der Pflanzliste. Innerhalb der Maßnahmenfläche sind mindestens drei Flächen mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m<sup>2</sup> von Gehölzen freizuhalten und als Blühwiese bzw. Extensiv-Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.**

*Textfestsetzung*

Der Lärmschutzbereich soll landschaftsgerecht und naturnah durch den Wall und die Pflanzung gestaltet werden. In diese Flächen können Habitate für Reptilien integriert werden.

Zur besseren Einbindung des Standortes in die Landschaft sind auch auf den Ferienhausgrundstücken Bäume zu pflanzen. Die Maßnahme dient auch der Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels.

*Baumpflanzung auf den  
Ferienhausgrundstücken*

- 11. Auf den Ferienhausgrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche jeweils ein Baum in der Qualität Hochstamm, 3xv, mit Ballen, StU 10 –12 zu pflanzen. Davon ist je Baugrundstück ein Baum straßenbegleitend zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste. Alternativ sind je 1 m<sup>2</sup> angefangener überbauter Grundstücksfläche 2 m<sup>2</sup> Gehölzfläche mit einer Gehölzdichte von mind. 0,5 Gehölze je m<sup>2</sup> und / oder 3 m<sup>2</sup> extensiv genutzte Wiese (Blühwiese), Kraut- und Staudensaum anzulegen.**

*Textfestsetzung*

Auf den Grundstücken verbleiben ausreichend Flächen zur freien Gestaltung und Nutzung für die Erholung. Auf einem durchschnittlichen Grundstück (Größe ab 600m<sup>2</sup>) müssten insgesamt 3 Bäume gepflanzt werden.

#### **4.6.7 Regelungen zum Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen sind schädliche Umweltwirkungen „soweit wie möglich“ zu vermeiden (Vorsorgegrundsatz).

*Immissionskonflikt  
Verkehrslärm*

Das geplante Erholungsgebiet grenzt unmittelbar an die relativ stark befahrene Bundesstraße B 179. Entsprechend ergeben sich Störungen durch Verkehrslärm, die reduziert werden müssen.

Wenn ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, wie das im vorliegenden Fall gegeben ist, sind der planenden Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 in einem B-Plan folgende Festsetzungsmöglichkeiten gegeben.

*Maßnahmen nach § 9  
Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- Schutzflächen zum Sichern eines Abstandes zwischen einer gefährlichen oder einer empfindlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung,
- Flächen für besondere Anlagen (z. B. Lärmschutzanlagen) und
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen,

- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffenden baulichen und sonstigen (bau-) technische Vorkehrungen.

Im vorliegenden Fall soll die stöempfindliche Nutzung vom Verkehrslärm durch einen **Lärmschutzwall** abgeschirmt werden. Innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Grünfläche ist ein Wall mit einer organischen Form, d. h. mit unterschiedlicher Breite und Höhen anzulegen.

*Lärmschutzwall*

Die Höhen des Walls sollen sich **zwischen 2 m und 3,5 m** bewegen. Sie werden im B-Plan als **Höhenlage** gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Höhen werden als absolute Höhe gem. Höhenbezugssystem (DHHN 2016) festgesetzt.

Neben der erforderlichen Schutzwirkung vor dem Verkehrslärm soll der Wall dazu beitragen, dass sich das Gebiet harmonisch in die Landschaft einfügt.

*Einbindung in die Landschaft*

## 5 Sonstige Planinhalte

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

Nachrichtliche Übernahmen sind verbindliche Ergebnisse oder Festsetzungen aus anderen Planungsverfahren.

*Nachrichtliche Übernahmen*

Im B-Plan wird auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG) hingewiesen.

**Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Dahme-Heideseen“.**

*Nachrichtlich Lage im LSG*

Aufgrund der Lage im LSG ist eine Genehmigung oder Befreiung gemäß § 26 BNatSchG i. V. m. § 4 und § 7 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“ vom 11. Juni 1998 zuletzt geändert durch Verordnung vom 30. März 2016 erforderlich.

Im B-Plan wird die Abgrenzung der Fläche, für die noch **Bergaufsicht** besteht, nachrichtlich übernommen.

*Nachrichtlich Bergaufsicht*

Für den (noch) unter Bergaufsicht fallenden Teil des Plangebietes wird als Voraussetzung für die im B-Plan festgesetzte Nachnutzung ein Abschlussbetriebsplan (ABP) aufgestellt.

*Aufstellung ABP*

Daran, dass die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden, besteht kein Zweifel. Mit den Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB (Baurecht auf Zeit) sind die höherrangigen Rechte gewahrt.

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

*Kennzeichnungen*

Daher sind die **Anbauverbotszone** (gem. § 9 Abs. 1 FStrG) von **40 m** sowie **Anbaubeschränkungszone** (gem. § 9 Abs. 2 FStrG) von **100 m** jeweils ab Fahrbahnkante der Bundesstraße zu beachten.

*Bundesstraße*

Die verweisen auf 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.

*Hinweise / Vermerke*

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind zum gegebenen Zeitpunkt u. U. Maßnahmen zum Schutz von betroffenen Arten erforderlich. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

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

*Hinweis Artenschutz*

Neben der eigentlichen Baumaßnahme, fallen auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie die Baufeldfreimachung, Gehölzbesichtigungen o. ä.) darunter.

## 6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

### 6.1 Entwicklung aus dem FNP

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde zu entwickeln.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" kann nicht aus dem FNP der Gemeinde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Es liegt noch kein wirksamer FNP vor.

*keine Entwicklung aus dem FNP möglich*

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

*Parallelverfahren*

Aktuell läuft das Verfahren zur Aufstellung eines FNP für die gesamte Gemeinde Heidensee. Der Geltungsbereich des B-Planes wird im FNP zukünftig als Sonderbaufläche für die Erholung dargestellt.

Der im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) entwickelte Bebauungsplan steht also dem zukünftigen FNP nicht entgegen.

### 6.2 Beachtung bindene Vorgaben

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“ oben in der Begründung.

Eine Zielmitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung liegt aktuell noch nicht vor. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Eine Zielmitteilung liegt zum gegenwärtigen Planstand noch nicht vor.

Die bindenden Vorgaben, die die Umwelt betreffen, sind beachtet (siehe nachfolgend Punkt Umweltprüfung).

*Umweltrecht*

Weitere bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

*Sonstige Bindungen*

### 6.3 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Hybriden agg.
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina agg.

Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra agg.
Korb-Weide	Salix viminalis
Hohe Weide	Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Teil 2 der Begründung dieser als Anlage beigefügt.