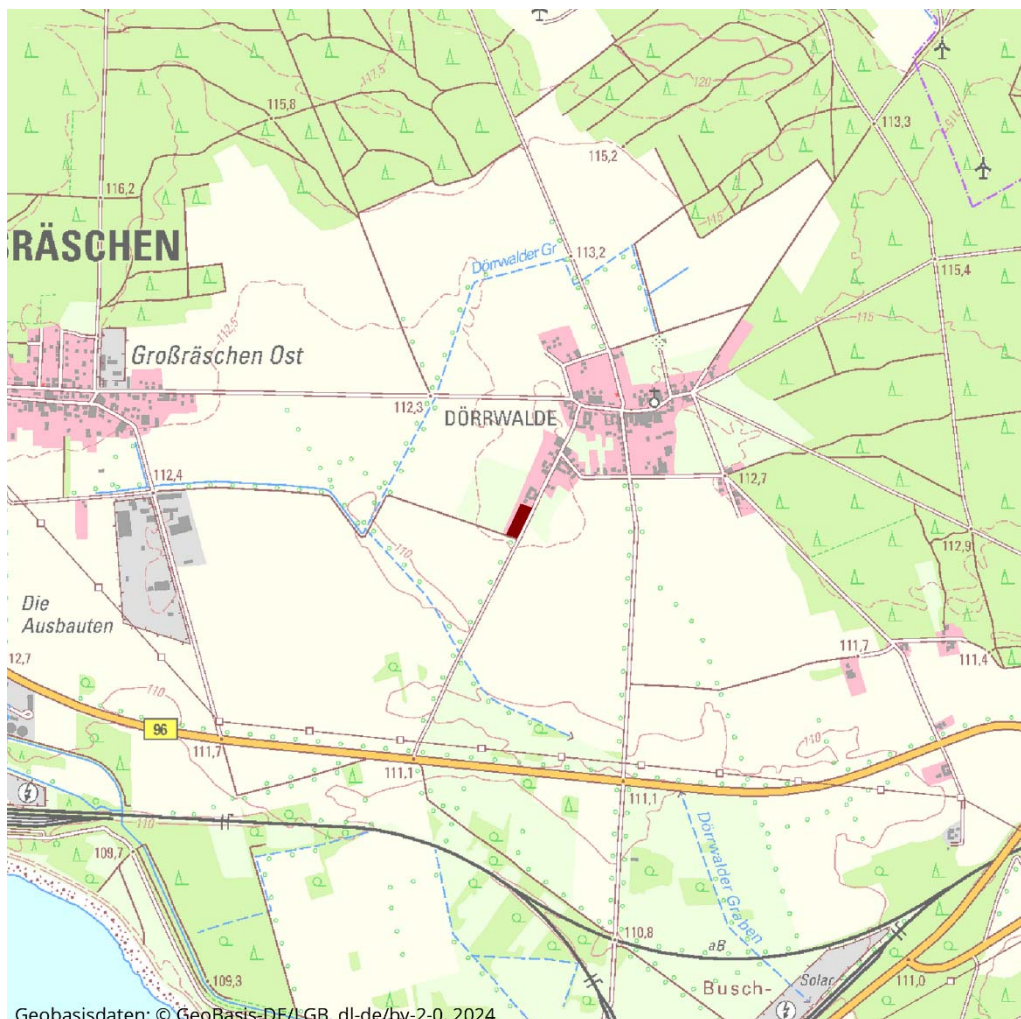


Stadt Großräschen

Begründung (Teil 1)

zum Bebauungsplan Nr. 50

Erweiterung Dörrwalder Mühle



Entwurf September 2025

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Großräschen SG Bauplanung Seestraße 16 01983 Großräschen
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 50 Erweiterung Dörrwalder Mühle
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand September 2025
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Plangrundlage</i>	Vermessungsbüro Dr. Ruge & Lebahn Lauchhammerstraße 6 01987 Schwarzheide
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Oberspreewald-Lausitz
<i>Gemeinde</i>	Großräschen
<i>Gemarkung</i>	Dörrwalde
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstücke</i>	63
<i>Größe Geltungsbereich</i>	ca. 0,46 ha



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Plangebiet	4
1.3 Kartengrundlagen	4
1.4 Planungsgegenstand	5
1.4.1 Anlass	5
2 Planerische Grundlagen	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.1.1 Ziele	6
2.1.2 Grundsätze	7
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen	7
2.3 Formelle Planungen	8
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	10
3 Städtebauliche Randbedingungen	10
3.1 Umweltbedingungen	10
3.2 Erschließung	11
3.2.1 Verkehr	11
3.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	11
3.3 Nutzung	11
4 Vorhabenbeschreibung	12
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
5.1 Geltungsbereich	13
5.2 Flächennutzung	13
5.3 Verkehrsflächen	14
5.4 Art der Nutzung	14
5.5 Maß der Nutzung	15
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche	15
5.5.2 Höhenfestsetzung	16
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.8 Sonstige Festsetzungen	18
5.9 Sonstige Planinhalte	20
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	20
5.9.2 Vermerke / Hinweise	21
5.9.2.1 Hinweise	21
6 Abwägung / Auswirkungen	22
6.1 Entwicklung aus dem FNP	22
6.2 Umweltbelange	22
6.2.1 Besonderer Artenschutz	23
6.2.1.1 Relevanzprüfung	23
6.2.1.2 Betroffenheit	24
6.2.1.3 Maßnahmen	24
6.2.2 Eingriffsbewältigung	24
6.2.3 Sonstige Umweltbelange	25
6.2.3.1 Lärmschutz	25
7 Anhang	26
7.1 Flächen- und Versiegelungsbilanz	26



1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung bezieht sich auf das eingangs im „Impressum“ genannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) als zuständiges Gremium hat am 10.09.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 3 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2020 im „Amtsblatt der Stadt Großräschen“ Jahrgang 30 (2020) Nr. 05/20 ortsüblich bekannt gemacht. *Bekanntmachung*
- 4 Im vorliegenden Fall handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan). *Erstaufstellung*
- 5 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung (UP) und Umweltbericht (UB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*
- 6 Ein Bebauungsplan durchläuft ein vorgeschriebenes, teilweise umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB), Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit beteiligt werden.
- 7 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach derzeitigem Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und die Ergebnisse für die Planungsphase „Entwurf“. *Verfahrensstand aktuell*
- 8 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden wesentlichen Rechtsgrundlagen für das Planvorhaben wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

1.2 Plangebiet

- 9 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Plangebiet*
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dörrwalde und bildet das letzte bebaute Grundstück an der Straße *Zur Mühle*.
Der Geltungsbereich liegt nur teilweise im Außenbereich. Dies betrifft die Flächen, die für die Erweiterung des Mühlengeländes vorgesehen sind. *planungsrechtliche Beurteilung*
Die Mühle mit Speicher und Hofgebäuden liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

1.3 Kartengrundlagen

- 10 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) legen die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan fest. *Plangrundlage*
- 11 Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten oder von der Vermessungsstelle zur Verfügung gestellten Lageplans erstellt. Sie entspricht damit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 19.12.2024. Der Lageplan wurde am 19.12.2024 angefertigt bzw. übergeben.
Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 12 Auf der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss ist ein vermessungs- und katasterrechtlicher Nachweis gemäß „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 angebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt ist. *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

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.

- 13 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 14 Das Grundstück im Geltungsbereich ist mit einer historischen Holländermühle bebaut. Die Mühle ist als Einzeldenkmal in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. *Anlass*
- 15 Der Eigentümer der Mühle und des Geländes hat an diesem Standort in den letzten Jahren einen überregional bekannten Kultur- und Veranstaltungsstandort mit einem ständig wechselnden Veranstaltungsangebot entwickelt.
Darüber hinaus ist der Standort als Außenstelle des Standesamtes berechtigt, auf dem Gelände Trauungen durchzuführen, so dass sich das Mühlengelände als Trauungsort etabliert hat und aufgrund der landschaftlich schönen Lage am Ortsrand und der Kulisse mit der Mühle sehr beliebt ist.
Der Eigentümer hat sich auf die Durchführung dieser Veranstaltungen spezialisiert und das ergänzende Angebot kontinuierlich ausgebaut. So können heute einige Gäste auf dem Mühlengelände übernachten. Die Bewirtung der Veranstaltungen erfolgt durch eine eigene Gastronomie.
- 16 Die innerhalb des Mühlengeländes zur Verfügung stehenden Flächen sind begrenzt, so dass eine behutsame Entwicklung erforderlich ist. Der Eigentümer hat in den letzten Jahren einen Festpavillon errichtet, um insbesondere ein Schlechtwetterangebot in Form einer Festhalle anbieten zu können. Dieser Pavillon hat eine Abnahme als „fliegendes Bauwerk“.
- 17 Der Eigentümer möchte die Zulässigkeit seines Pavillons herbeiführen. Außerdem wird ein Nebengebäude als Lager für den Pavillon benötigt. Derzeit steht dafür ein unansehnlicher Container auf dem Parkplatz. Darüber hinaus möchte der Eigentümer vorausschauend Baurecht schaffen, um bei Bedarf schnell reagieren zu können, um seinen Betrieb an die sich ständig ändernden Bedingungen in der Event- und Veranstaltungsbranche anpassen zu können. *Ziel und Zweck*
- 18 Die planungsrechtlichen Voraussetzungen können nur durch die Aufstellung eines B-Planes geschaffen werden. Mit der sonstigen Satzung zur Schaffung von Baurecht ist dies nicht möglich. *Erforderlichkeit*
- 19 Eine Bauleitplanung bedarf der städtebaulichen Rechtfertigung. *städtebauliche Gründe*
- 20 Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, z. B. dem Flächennutzungsplan, als notwendig anzusehen ist. Der Gemeinde steht insoweit ein weites Planungsermessen zu.
Der Bebauungsplan dient insbesondere folgenden städtebaulichen Zielen:
– Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Einklang mit den wirtschaftlichen, sozialen und umweltschützenden Anforderungen unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Umwelt),
– Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes,
– Sicherung, Erhalt und Entwicklung kultureller und sozialer Angebote und Dienstleistungen (Hochzeit)
– Sicherung, Erhaltung und verträgliche Entwicklung eines baukulturell bedeutsamen Baudenkmals im Einklang mit den Belangen der Baukultur und des Denkmalschutzes.
- 21 Die oben dargestellten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Wohl der Allgemeinheit und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 22 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*

Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil

- das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt
- das Vorhaben nicht privilegiert ist
- eine die unterschiedlichen Interessen (städtebauliche Belange) ausgleichende Entscheidung erforderlich ist.

*Fehlendes
Planungsrecht*

23 Die weiteren geplanten Vorhaben sollen bei Bedarf realisiert werden. Der Pavillon steht bereits und wird in reguläres Baurecht überführt.

24 Um das Vorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele realisieren zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele erreicht werden, soweit die Zweckmäßigkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widersprechende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.

Überplant werden die Flächen, die derzeit für diesen Zweck zur Verfügung stehen und für die eine hinreichend konkrete Umsetzungsperspektive besteht.

Der Geltungsbereich weicht daher vom Aufstellungsbeschluss ab, der noch gegenüberliegende Flächen umfasst. Es wird zunächst nur eine Teilfläche überplant.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

25 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Grundlagen
Raumordnung*

Grundlage ist aktuell:

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

26 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen.

*Grundlagen
Regionalplanung*

27 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind:

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50

2.1.1 Ziele

28 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.

*Ziele
Raumordnung*

Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

- Es ist einem Mittelzentrum zugehörig
- Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes

*Weiterer
Metropolitanraum (WMR)
Mittelzentrum*

29 Die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Umweltbericht zusammengefasst. Dies gilt sinngemäß auch für die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele relevant.

Ziele GL

- » *Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.*

Ziel 3.6 Abs. 3 LEP HR

- » *In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR



» Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Raumordnung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Aus Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant.

*Grundsätze
Raumordnung*

LEP HR

30 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.

31 » Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Grundsatz 3.2 LEP HR

» 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.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

32 » In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum [...] sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Grundsatz 5.8 LEP HR

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen

33 Bei einer Planung sind ggf. weitere fachgesetzliche oder planerische Vorgaben zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. ä. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

34 Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Turmwindmühle“. Es ist unter der ID-Nr.: 09120341 in die Denkmalliste eingetragen.

Denkmalschutz

Das Denkmal "Turmwindmühle", Zur Mühle 20 in Dörrwalde ist in seinem historischen Erscheinungsbild zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass das Denkmal und seine Umgebung durch das Vorhaben in seiner Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Am Denkmal sind Anbauten aus denkmalpflegerischer Sicht nicht zustimmungsfähig. Der Turm ist freizustellen.

PV-Anlagen und Aufbauten sind auf den Bestandsgebäuden unzulässig.

Neubauten haben sich in der Gestaltung dem Denkmal "Turmwindmühle" unterzuordnen und dürfen nicht höher als die vorhandene Firsthöhe des Gästehauses festgelegt werden. Von dieser Einschränkung sind Festzelte und die bestehenden reversibel aufgestellten Verkaufspavillons ausgenommen.

Die Standorte von Neubauten sind so zu wählen, dass die Sicht auf die Mühle durch die Neubauten so wenig wie möglich eingeschränkt wird.

Nur Satteldächer sind zulässig. Dachneigung entsprechend den Bestandsdächern (Gästehaus). Ausgenommen davon sind die Verkaufshütten. Glasierte und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

Fassaden sind mit ruhigen Oberflächen zu versehen, das heißt, es sind keine stark reflektierenden, spiegelnden oder in der Farbigkeit "leuchtenden" Materialien zu verwenden.

Polierte Materialien und Buntsteinputze sind ausgeschlossen, Farbtöne und Material sind den Bestandsgebäuden anzupassen.

Verriehene Putze, Sichtmauerwerk, Holzverschalungen sind zulässig.

35 Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfeldes „Greifenhain“ (Feldes-Nr.: 0157). Die Bergbauberechtigung umfasst den Bodenschatz Braunkohle. Inhaber der Bewilligung ist die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die Bewilligung ist unbefristet.

Bergbau

36 Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen.

Grundwasser



- 37 Die für das Plangebiet zu beachtenden Auflagen aus dem Naturschutz-, Wasser-, Boden-, Immissionsschutz-, Denkmalschutz- und anderen umweltrelevanten Rechtsbereichen sind im Umweltbericht zusammengefasst. *Umweltrecht*

2.3 Formelle Planungen

- 38 Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 39 Für die Gemeinde liegt ein rechtswirksamer FNP vor. Dieser liegt in der Fassung der 8. Änderung mit Stand April 2023 vor.
- Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

40 *Ausschnitt FNP*

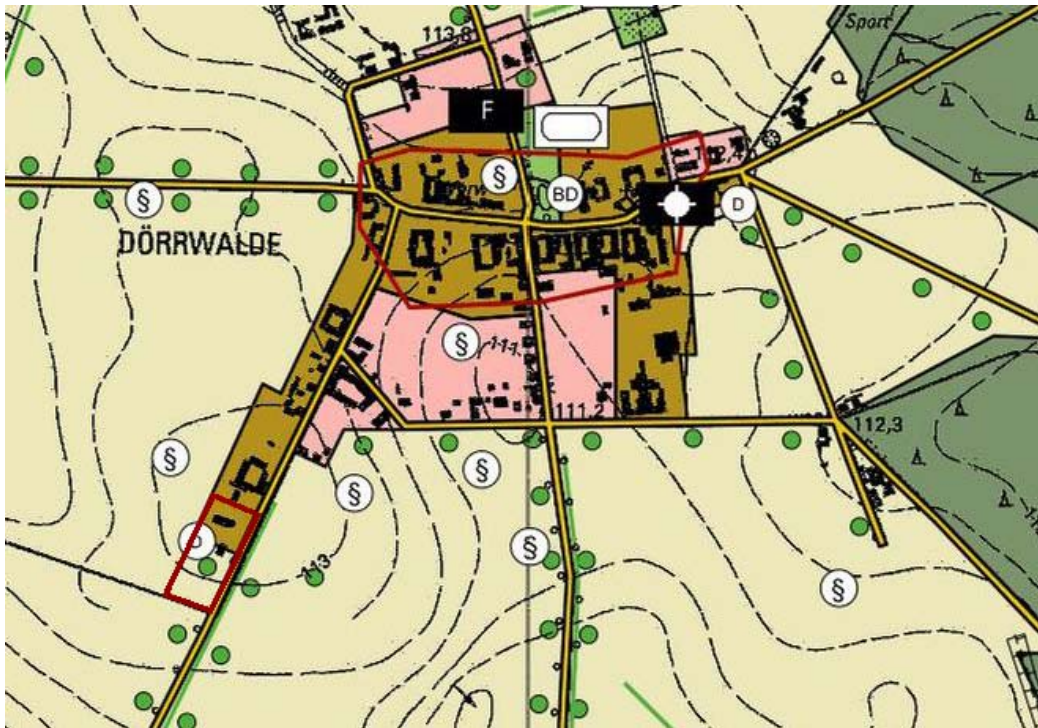
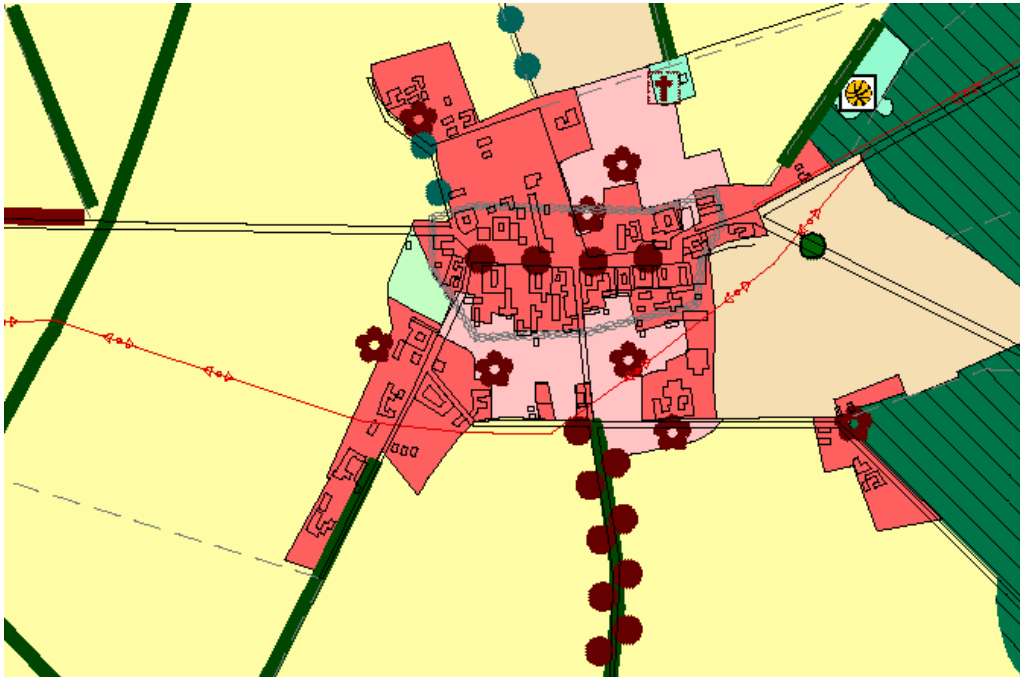


Abb.1 Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans

- 41 Gegenwärtig überarbeitet die Stadt den Flächennutzungsplan (5. Änderung) auf mehreren Teilflächen. Unter anderem wird die Fläche der Dörrwalder Mühle überarbeitet. Im Vorentwurf in der Fassung vom März 2025 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im kommenden Entwurf erfolgt eine Änderung hin zu einer Sonderbaufläche. *1. Entwurf Änderung des Flächennutzungsplanes*
- 42 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen eines Landschaftsplanes zu berücksichtigen. *Landschaftsplan*
- 43 Für die Stadt liegt ein Landschaftsplan in der Fassung vom Mai 2004 vor. *Bestandsplan LP*
- Die Karte Biotop- und Nutzungsstruktur (Anlage 16) des Landschaftsplanes stellt für den Geltungsbereich vollständig eine Siedlungsfläche dar.

44



Ausschnitt LP Anlage 16

Abb. 2 Ausschnitt Anlage 16 Karte Biotop- und Nutzungsstrukturen

45

Der Maßnahmenplan stellt für das Plangebiet weiterhin Siedlungsfläche dar. Zusätzlich wird eine Signatur zur Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen dargestellt.

Maßnahmenplan LP

Ausschnitt LP Anlage 17

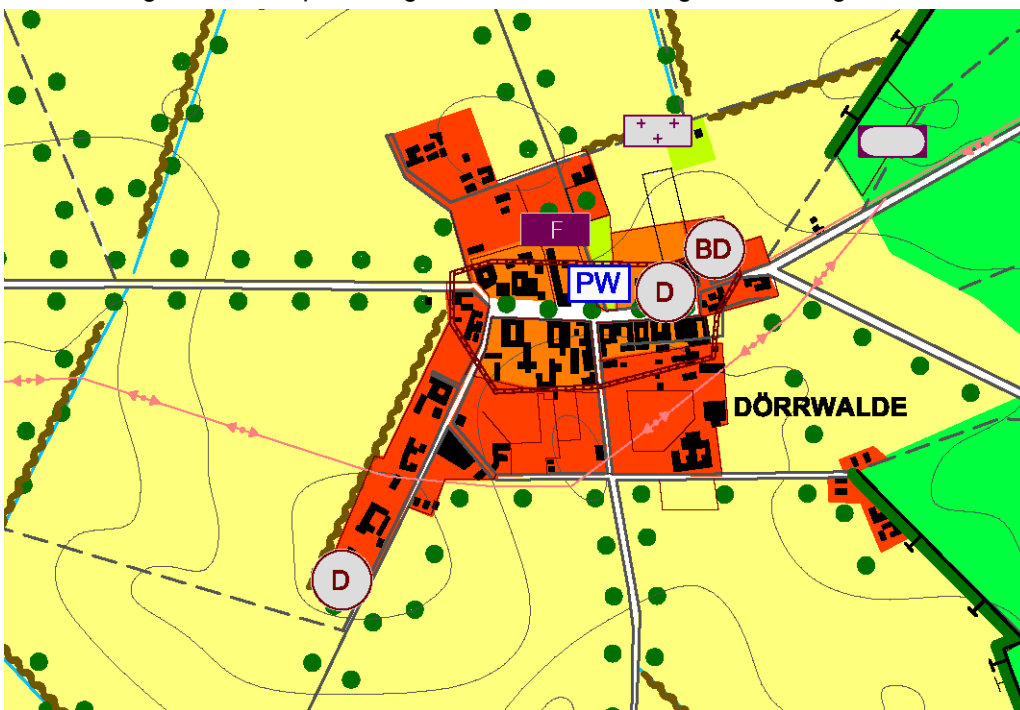


Abb. 3 Ausschnitt Anlage 17 Karte Maßnahmen

Der Landschaftsplan formuliert für Dörrwalde folgende Zielstellungen:

- Beschränkung auf den bestehenden ländlichen Siedlungscharakter in der Bebauung und Verzicht auf Flächenausweisungen
- Orientierung auf eine Rivitalisierung und Verdichtung der geschlossenen Ortslage
- Entwicklung von wegbegleitenden Gehölzsäumen innerhalb der Feldfluren um Dörrwalde

46

Das Plangebiet bzw. seine unmittelbare Umgebung ist nicht von rechtskräftigen Bebauungsplänen betroffen.

B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen



2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 47 Gegebenenfalls vorhandene umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die für das Planvorhaben von Bedeutung sind, werden im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 48 Das Plangebiet berührt keine informellen Planungen bzw. Konzepte der Stadt. *Informelle Planungen und Konzepte*
- 49 Planungen und Vorhaben benachbarter Gemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 50 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das vorliegende Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 51 Weitere laufende oder bestehende Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

- 52 *Standort*



Abb. 4 Luftbild mit Vermessung und Geltungsbereich

3.1 Umweltbedingungen

- 53 Der Ist-Zustand aus Umweltsicht wird im Umweltbericht ausführlich dargestellt und bewertet. *Umweltbedingungen*
- 54 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung Umweltzustand*
Als Anforderung an das Planungskonzept werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich berücksichtigt, soweit der Geltungsbereich betroffen ist. *Maßnahmen*

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

- 55 Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Zur Mühle. Parkplätze sind entlang der Straße Zur Mühle gegenüber der Zufahrt zum Mühlengrundstück vorhanden. Weitere Stellplätze befinden sich auf dem südlichen Grundstücksteil im Geltungsbereich des B-Plans. *motorisierter Verkehr*
- 56 Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht fußläufig über die Haltestelle Dörrwalde in der Ortsmitte. *ÖPNV*
- 57 Auch für Radfahrer ist das Gebiet über die Straße Zur Mühle erreichbar. Ein separater Fußweg ist nicht vorhanden. *Radverkehr / Fußgänger*

3.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 58 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
- 59 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

3.3 Nutzung

- 60 Das Plangebiet ist mit der Mühle und den ehemaligen Mühlennebengebäuden bebaut, die heute andere als die ursprünglich historischen Nutzungen aufweisen. Hier befinden sich ein Gastronomiebetrieb und eine Pension sowie verschiedene Verkaufsstände. Im südlichen Teilbereich befinden sich ein Pavillon und ein Parkplatz. Auf dem Parkplatz steht ein Lagercontainer. *Art der Nutzung Plangebiet*
- Das gesamte Gelände wird für Hochzeiten, Events und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus werden auf dem Gelände standesamtliche Trauungen durch das Standesamt durchgeführt.
- 61 Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Nutzungen keinem klassischen Baugebiet zugeordnet werden. *Art der Nutzung Umfeld*
- Vielmehr handelt es sich planungsrechtlich um eine Vergnügungsstätte bzw. Festhalle, die in einem Mischgebiet nicht mehr verträglich erscheint.
- Die Veranstaltungen sind inhaltlich und auch wirtschaftlich darauf ausgerichtet, einen größeren Personenkreis und auch ein größeres Einzugsgebiet als die Ortslage anzusprechen. Die Nutzung dient damit nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes. Dafür spricht auch die vorhandene Festhalle in Form des Pavillons. Er allein bietet Platz für bis zu 100 Personen. Der Mühlenspeicher bietet zusätzlich Platz für bis zu 50 Personen.
- Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist in einen Nutzungsrahmen eingebettet, der eine andere Qualität und Quantität erfordert, die auch in die Umgebung ausstrahlt.
- 62 In der näheren Umgebung befindet sich nördlich angrenzend ein Wohngrundstück. Planungsrechtlich ist es unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzungen im Umfeld als Mischgebiet einzustufen und deckt sich damit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. *Art der Nutzung Umfeld*
- Das weitere Umfeld stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar.
- 63 Im Plangebiet sind zweigeschossige Häuser mit steilem Satteldach vorhanden. Eine Besonderheit stellt die Turmmühle dar. Aufgrund ihrer ehemaligen Funktion ist sie deutlich höher als die Gebäude im Plangebiet und auch in der Umgebung. Die Mühle stellt eine landschaftswirksame Landmarke dar. Die Gebäude weisen Grundflächen zwischen ca. 15 m (Backhaus) und ca. 250 m² (Mühle mit Mühlenspeicher) auf. *Maß der Nutzung Plangebiet*
- Der Pavillon hat eine Grundfläche von ca. 275 m² und eine Konstruktionshöhe von ca. 6,60 m. Der Pavillon hat eine Genehmigung als so genanntes „fliegendes Bauwerk“. Die Gebäude des Mühlenhofes sind höher (Pension z.B. 7,60 m).
- Unter Berücksichtigung des Parkplatzes und der Flächenbefestigungen um den Mühlenhof weist das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43 (ohne Anrechnung des Pavillons) auf.
- Der Pavillon wird bei der Bestandsermittlung der GRZ nicht berücksichtigt, da er nicht über eine Baugenehmigung verfügt und für die Errichtung im Außenbereich bisher auch keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind.

- 64 Die Umgebung ist von zweigeschossigen Häusern geprägt. Die Grundflächen sind relativ hoch. Prägend sind überwiegend noch Strukturen, die die historische landwirtschaftliche Nutzung widerspiegeln. *Maß der Nutzung
Umfeld*
- 65 Es liegen keine Hinweise vor, dass der Baugrund nicht ausreichend tragfähig ist. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Erkenntnissen tragfähig. *Baugrund*

4 Vorhabenbeschreibung

- 66 Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes und insbesondere für zukünftige Erweiterungen des Mühlengeländes geschaffen werden.
Der vorhandene denkmalgeschützte Gebäudebestand soll erhalten und für zukünftige Entwicklungen gesichert werden. Nur mit einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung können Baudenkmäler langfristig erhalten werden.
- 67 Die Art der Nutzung wird sich gegenüber dem Bestand nicht ändern. Das Areal soll weiterhin als Treffpunkt für kulturelle Veranstaltungen, Feste aller Art, Hochzeiten und andere Veranstaltungen genutzt und ausgebaut werden. *Art der Nutzung*
Dabei sind Entwicklungen im Bestand ebenso wichtig wie die Errichtung neuer Gebäude und baulicher Anlagen, die die vorhandenen Nutzungen qualitativ und quantitativ erweitern und verbessern. *Maß der Nutzung*
Die Höhe der baulichen Anlagen werden die Belange des Denkmalschutzes beachten. Es sollen keine Gebäude errichtet werden, die die Silhouette der Mühle verdecken oder erheblich beeinträchtigen.
- 68 Die Erschließung wird gegenüber dem Bestand nicht verändert. Lediglich die Flächen für den Parkplatz stehen auch zukünftig für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.
An der bestehenden stadttechnischen Erschließung sind keine Änderungen erforderlich oder vorgesehen. *Stadttechnik*
- 69 Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über die belebte Bodenschicht versickert.
- 70 In Bezug auf die Umwelt wird vor allem auf Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gesetzt. Größere Neuversiegelungen gegenüber dem Bestand sind nicht vorgesehen. Die baulichen Entwicklungen werden daher im Wesentlichen durch den Rückbau vorhandener Flächenbefestigungen bzw. durch die Nutzung bereits befestigter Flächen umgesetzt.
Der vorhandene Baumbestand sowie die Gehölzpflanzungen im westlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches bleiben erhalten. *Umweltkonzept*

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

71

Planzeichnung
(relevante Inhalte)



Abb. 5 Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2025

5.1 Geltungsbereich

- 72 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 63 der Flur 2 der Gemarkung Dörrwalde. *Geltungsbereich*
- 73 Der räumliche Geltungsbereich wurde entsprechend den Flurstücksgrenzen festgelegt.

5.2 Flächennutzung

- 74 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen: *Vorbemerkungen*
- Sonstige Sonderbauflächen nach § 11 BauNVO,
 - Flächen zum Erhalt der vorhandenen Gehölzpflanzungen

5.3 Verkehrsflächen

- 75 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.
- 76 Im Plangebiet sind zwar private Stellplatzflächen vorhanden, diese Flächen sollen aber zukünftig ggf. einer baulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Die Errichtung dieser Stellplätze ist innerhalb des Plangebietes als Nebenanlage zulässig.
- 77 Eine Einbeziehung der angrenzenden Straße sowie der straßenbegleitenden Stellplätze ist nicht erforderlich. Die Stadt sieht keine Veranlassung, Verkehrsflächen im B-Plan festzusetzen. *keine Festsetzung von Verkehrsflächen*

5.4 Art der Nutzung

- 78 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 79 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.
- 80 Nach § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. *Unzulässigkeit im Einzelfall*
- Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.
- 81 Es besteht also kein uneingeschränkter Anspruch auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie formal den Festsetzungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.
- 82 Die im Geltungsbereich vorgesehene Nutzung kann keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zugeordnet werden. *Sonstiges Sondergebiet*
- 83 Durch die Kombination der unterschiedlichen Nutzungen Veranstaltungen, Events, Kulturveranstaltungen und Trauungen mit Feierlichkeiten als Außenstelle des Standesamtes sowie Gastronomie und Beherbergung entsteht ein abgegrenzter Bereich mit „eigenem Gepräge“.
- Die kulturellen Veranstaltungen und Events sind inhaltlich und auch wirtschaftlich darauf ausgerichtet, einen größeren Personenkreis und auch einen größeren Einzugsbereich als den der Ortslage anzusprechen. Die Nutzung dient damit nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes. Die einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind wirtschaftlich voneinander abhängig.
- Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist in einen Nutzungsrahmen eingebettet, der eine andere Qualität und Quantität beansprucht, die auch in die Umgebung ausstrahlt und sich zu einem SO-Gebiet verdichtet.
- 84 Das Vorhaben umfasst sehr unterschiedliche Nutzungen, die durch ein übergeordnetes Ziel miteinander verbunden sind.
- 85 Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt sich im Rahmen der „normalen“ Baugebiete auch unter Beachtung des Instrumentariums des § 1 BauNVO nicht verwirklichen.
- 86 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „**Sonstiges Sondergebiet**“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.
- 87 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf. *Zweckbestimmung*
- 88 Ein Sondergebiet, das den Planungszielen der Gemeinde entspricht, findet sich in § 11 BauNVO nicht. Die Aufzählung ist jedoch nicht abschließend. Der Plangeber muss daher ein „eigenes“ Sondergebiet festsetzen, indem er die Zweckbestimmung und darauf aufbauend die allgemeinen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bestimmt.
- 89 Die Zweckbestimmung (in den Baugebietsnormen der §§ 2 bis 9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so eindeutig bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes klar ersichtlich ist.
- 90 Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen und dem Standort abgeleitet werden. *Übergeordnete Zweckbestimmung*
- 91 Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch wie folgt festgelegt: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „**Historische Holländermühle Dörrwalde**“.

- 92 Mit dieser Zweckbestimmung ist allerdings nicht klar definiert, welche Nutzungen und Vorhaben zulässig sein können. Die konkrete Zweckbestimmung wird deshalb durch Text wie folgt festgesetzt.
- 93 **1. Das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" dient der Erhaltung des historischen Mühlenstandortes und der denkmalverträglichen Erweiterung des Standortes und der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeits-, Kultur- und Veranstaltungen für einen erweiterten Personenkreis und für einen größeren Einzugsbereich soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.** **Textfestsetzung**
- Zulässig sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Fest- und Kulturveranstaltungen und sonstigen Veranstaltungen, Trauungen und Schank und Speisewirtschaften. Sonstige Gewerbebetriebe und Freie Berufe sind zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung entsprechen oder ergänzen.**
- Ausnahme sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Unterkünfte für Personal oder den Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet sind.**
- 94 Die übergeordnete Zweckbestimmung „Historische Holländermühle Dörrwalde“ wird in der Festsetzung spezifisch ergänzt. Das Gebiet soll der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeiten, kulturelle Veranstaltungen und Events dienen.
- 95 Die Festsetzung steckt damit den Rahmen der Nutzungsthemen ab, in dem sich die Vorhaben zukünftig bewegen können. Insbesondere soll der Mühlenstandort erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Zweckbestimmung des Gebietes orientiert sich dabei stark an der vorhandenen Nutzung. Diese Zweckbestimmung eröffnet einen großen Spielraum und setzt gleichzeitig Grenzen. Die Festsetzung stellt klar, dass die Nutzungen darauf ausgerichtet sein können, den lokalen bzw. regionalen Bezug deutlich zu erweitern.
- 96 Der Begriff „überwiegend“ verdeutlicht, dass neben den genannten Hauptnutzungen andere Nutzungen nicht generell ausgeschlossen werden sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Diese dürfen natürlich nicht überwiegen. *vorwiegend*
- 97 Der Störgrad des SO-Gebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Vorhaben sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist eine Gebietsverträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet. *Störgrad*
- 98 Innerhalb des Sondergebietes sind dagegen Nutzungen möglich, die einen Ruheanspruch haben, wie z. B. Beherbergung. Diese müssen jedoch durch die entsprechenden Nutzungen aus dem Plangebiet selbst Störungen hinnehmen, die ebenfalls denen eines Mischgebietes entsprechen. *Störempfindlichkeit*
- 99 In einem weiteren Schritt wird die allgemeine Zweckbestimmung durch die Aufzählung von Vorhaben weiter eingeschränkt, um die Ränder der möglichen Nutzungsintensität abzustecken.
- 100 Die Ausnahmen sind nur in einem untergeordneten Umfang im Plangebiet zulassungsfähig. Allerdings besteht ein Recht auf Zulassung, soweit sie eine Ausnahme bleiben und das Gesamtgebiet nicht dominieren. *Ausnahmen*

5.5 Maß der Nutzung

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Grundstücksfläche

- 101 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
- 102 Dabei handelt es sich in der Regel um die „zulässige überbaute Fläche“ (Grundfläche) und die Höhe (dritte Dimension) der baulichen Anlagen.
- 103 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt.
- 104 Nach § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile von baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Die Abgrenzung erfolgt durch das Planzeichen „**Knötchenlinie**“. Die **Endpunkte** der Knötchenlinie sind mit **Koordinaten** *Differenzierung Gliederung*



versehen. Die durch die Knötchenlinie entstehenden Baufelder sind mit „Mühle“ für den Bereich des historischen Mühlenstandortes und mit „Erweiterung“ für den Bereich des bestehenden Parkplatzes und des bestehenden Pavillons bezeichnet.

- 105 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Kenngrößen festgelegt. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 106 Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich nicht wesentlich verändert werden. *Planungsziele*
- 107 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist in einem B-Plan stets die zulässige Grundfläche, d.h. die Grundfläche, festzusetzen. 16 Abs. 2 BauNVO bietet hierfür verschiedene Möglichkeiten. *GRZ*
- 108 Die zulässige Grundfläche wird im Baufeld „Mühle“ durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relative Größe bestimmt. Dies ist ausreichend, um die bestehenden baulichen Anlagen zu erhalten. Eine Bauliche Entwicklung ist in diesem Baufeld, mit Ausnahme der Erhaltung der Mühle und der anderen historischen Gebäude, nicht vorgesehen. *„Mühle“*
- Damit wird das Verhältnis der von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksfläche zur nicht überdeckten Grundstücksfläche gesteuert.
- Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird die GRZ bestandsorientiert festgesetzt.
- 109 Im Baufeld „Erweiterung“ wird zusätzlich über die Festsetzung der Grundfläche (GR) für Hauptgebäude sichergestellt, dass keine zu großen Gebäude errichtet werden dürfen, die weit in die Landschaft wirken und dem Umgebungsschutz des Denkmals beeinträchtigen. *„Erweiterung“*
- Die Festsetzung zur GR orientiert sich am Pavillon, der eine Grundfläche von ca. 275 m² aufweist.
- 110 **2. Für das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für die Sondergebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Erweiterung" wird festgesetzt, dass je Hauptgebäude die Grundfläche (GR) von 300 m² nicht überschritten werden darf.** *Textfestsetzung*
- 111 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Anrechnung Nebenanlagen*
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.
- 112 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Genehmigung von Vorhaben helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, ggf. auszugleichen. *Bagatellklausel*
- 113 Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte weitere Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.
- 114 Die Gemeinde sieht kein Erfordernis die Bagatellklausel einzuschränken.

5.5.2 Höhenfestsetzung

- 115 Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Höhe der baulichen Anlagen*
- 116 Daher ist eine entsprechende Festsetzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann zwingend, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann. *Rechtsgrundlage*
- Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO durch die Festsetzung der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 117 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension im Bereich des Mühlenhofes durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Der Bestand wird gesichert. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf II begrenzt. *Mühlengebäude*

- 118 Die Mühle selbst ist natürlich höher als die umgebenden baulichen Anlagen. Eine Konkretisierung der zulässigen Höhe für die Mühle ist nicht notwendig, da sie keine klassischen Geschosse aufweist.
- 119 Im Baufeld „Erweiterung“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, die eine Höhe aufweisen, die nicht höher ist als die Gebäude des Mühlenhofes. Gebäude, die die Mühle und die historischen Nebengebäude beeinträchtigen oder die Sichtbarkeit verdecken sind unzulässig. Mit der Festsetzung einer Oberkante (OK) von 7,60 m wird zum einen der bestehende Pavillon gesichert und zum anderen die Einhaltung der Planungsziele gewährleistet.
- Die Höhen der Bestandsgebäude sind unter Punkt 3.3 erläutert.

- 120 **3. Für die Baugebietsteiffläche mit der Bezeichnung "Mühle" wird die Anzahl der Geschosse mit II festgesetzt. Für die Baugebietsteiffläche mit der Bezeichnung "Erweiterung" wird die Höhe der baulichen Anlagen (OK) mit 7,60 m über den Höhenbezugspunkt (HB) von 113,0 m üNN festgelegt.** *Textfestsetzung*
- 121 Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf die Oberkante der jeweils als maßgebend bezeichneten Gebäude bzw. Objekte, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Nebenanlagen in sehr untergeordnetem Umfang (wie z. B. Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel ...). Diese können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überschreiten.
- Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.
- 122 Für die Bestimmung der Höhenlage ist die Festlegung eines Bezugspunktes erforderlich. Für diesen Bezugspunkt (HB) wird ein Höhenpunkt außerhalb des Plangebietes (Mitte Straßengrundstück) an der Zufahrt zum heutigen Parkplatz gewählt. Der Höhenbezugspunkt wird mit **HB 113,0 m üNN** über dem amtlichen Höhenbezugssystem festgelegt. *Höhenbezug*

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 123 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 124 Die BauNVO regelt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgesetzt werden kann, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 125 Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen der Absätze 2 und 3 und soweit der B-Plan keine abweichenden Festsetzungen trifft, bestimmt, welche Flächen des Baugrundstücks überbaut werden dürfen und welche nicht.
- 126 Damit wird nicht das Maß der Nutzung, sondern durch räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück bestimmt.
- 127 Städtebauliches Ziel der überbaubaren Grundstücksfläche ist insbesondere die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes.
- 128 Mit einer Baugrenze können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Flächen voneinander abgegrenzt werden, für die die Höhenlage unterschiedlich geregelt werden soll.
- 129 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch geschlossene **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. *Festsetzung von Baugrenzen*
- 130 Im Bereich der Mühlengebäude wird die **Baugrenze** in einem **Abstand von 0,5 m um die bestehenden Gebäude** festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass nachträgliche Anbauten, wie z. B. Dämmungen grundsätzlich möglich sind. Voraussetzung ist natürlich, dass diese denkmalverträglich erfolgen. *„Mühle“*
- 131 **4. Die festgesetzten Baugrenzen im Baufeld "Mühle" gelten nicht für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche ≤ 15,0 m² die Hauptnutzungen sind, wie etwa Verkaufs- und Informationsstände.** *Textfestsetzung*
- 132 Im Baufeld „Erweiterung“ umschließen die Baugrenzen den bestehenden Parkplatz und den Standort des Pavillons. Von den Pflanzflächen wird mindestens 1,0 m eingehalten. Die **Baugrenzen** sind **vermaßt**. *Erweiterung*
- 133 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, *Nebenanlagen*

Stellplätze und Garagen), zulässig, soweit dies im B-Plan nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

- 134 Im vorliegenden Fall wird auf eine einschränkende Regelung verzichtet. Die Baugrenzen gelten somit nur für die Hauptanlagen. Die genannten Anlagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

- 135 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden, soweit relevant, im Folgenden behandelt. *Vorbemerkungen*
- 136 Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plans ggf. festzusetzen sind.
- 137 Grundlage für Pflanzgebote bzw. für Erhaltungsbindungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. *Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen*
- 138 Flächen nach Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.
- 139 Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können nicht für Flächen festgesetzt werden, die als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald überplant werden.
- 140 Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.
- 141 Im Plangebiet sind, insbesondere in der Baugebietsteilfläche „Erweiterung“ entlang der Grundstücksgrenze flächige Gehölzstreifen vorhanden, die dauerhaft zu erhalten sind und die im Rahmen der Baugenehmigung zum bestehenden Parkplatz aus Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen waren. Diese **Gehölzpflanzungen** werden **zeichnerisch** mit dem Planzeichen **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** gesichert. Eine zusätzliche Maßnahmenfestsetzung ist nicht erforderlich. Die Fläche wird zur Verdeutlichung der Wichtigkeit mit einer **privaten Grünfläche** unterlagert und ist damit nicht Teil des Baugebietes. *Gehölzbestand*
- 142 Im Umweltbericht wurde herausgearbeitet, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen und für den Boden erforderlich sind. *Ausgleichsmaßnahmen*
- 143 Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen ist für die Inanspruchnahme von bestehenden Gehölzflächen im Bereich des Pavillons und zum Ausgleich für die Erhöhung des Überbauungsgrades (Schutzgut Boden) erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes, gegenüberliegend vom Pavillon umgesetzt. In der Planzeichnung wird dafür ein Hinweis aufgenommen, siehe Pkt. 5.9.2.1.
- 144 Innerhalb der Baugrenzen ist nach dem Vermessungsplan ein Obstbaum vorhanden, der bei der Ausnutzung der Baugrenze gefällt werden müsste. Der Baum fällt unter den Schutz der Gehölzschutzverordnung des Landkreises. Um diesen Verlust zu kompensieren, sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück erforderlich. *Baumverlust*
- 145 **5. Für das Fällen von Bäumen sind Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen. Je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden) ist ein heimischer standortgerechter Baum, H, 2xv, StU 10 – 12 cm anzupflanzen.** *Textfestsetzung*
- 146 Es wird davon ausgegangen, dass auf dem Grundstück insgesamt noch Platz ist, um einen weiteren Baum anzupflanzen.

5.8 Sonstige Festsetzungen

- 147 Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als bauordnungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den B-Plan übernommen.

Erscheinungsbild aufweisen. Als klein bewertet die Stadt Gebäude oder baulichen Anlagen mit einer Grundfläche < 15 m².

- 153 Zulässig soll nur ein symmetrisches Satteldach (SD) oder ein Walmdach (WD) sein.
In die Kategorie WD gehören auch ein so genanntes „Krüppelwalmdach“ oder ein „Zelt-dach“ (mit einem punktförmigen First).
Nicht zulässig sind damit Flach-, Mansard- oder Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) und andere für das angestrebte Erscheinungsbild „fremde Formen“.
- 154 Um eine zurückhaltende Dachlandschaft zu sichern sind weitere Bestimmungen zur Dachform erforderlich. Die Hauptdachflächen sollen symmetrisch sein. Im Plangebiet sind Dachneigungen von mindestens 20 Grad (Mühlenspeicher) vorhandenen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.
- 155 D. h. konkret:
- das Dach muss zunächst aus mehr als einer Dachfläche bestehen
 - die Dachflächen müssen in Bezug auf eine Achse gegenüber liegend angeordnet sein
 - muss sich in Lage, Neigung, Dimension, Materialität und Farbe gleichen.
- 156 Die Materialität der Oberflächen und insbesondere deren Farbgebung bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebäudes.
Extreme Farbgebung der Wand- und Dachoberflächen soll mit Rücksicht auf das Landschaftsbild und des Baudenkmals, bedingt durch die Randlage zur Landschaft und des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal vermieden werden.
- 157 Hochglänzende Materialien für die Dachdeckung sollten vermieden werden, da solche für das angestrebte Erscheinungsbild untypisch sind und blenden bzw. reflektieren können.
- 158 Im Plangebiet sollen auf Grund der exponierten Lage nur regionaltypische Dachfarben zur Anwendung kommen.

*Vorbemerkung
Oberflächen*

- 159 **6. Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche größer als 15 m² sind im Sondergebiet „Historische Holländermühle Dörrwalde“ als steilgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszubilden. Die Verwendung von hochglänzenden oder spiegelnden Baumaterialien ist für die Dacheindeckung unzulässig. Im Geltungsbereich sind für die Dächer nur Baumaterialien in Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig.
Abweichende Dachformen, Baumaterialien und Farben sind zulässig, wenn die untere Denkmalschutzbehörde zustimmt. Der vorhandene Pavillon ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.**

Textfestsetzung

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 160 Die Festsetzungen des B-Planes werden, soweit erforderlich, durch nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und/oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 161 Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölz-SchVO LK OSL).
- 162 **Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) vom 12.09.2013 (ABI. LK OSL Nr. 11/2013 S.12) ist zu beachten.**
- 163 Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Turmwindmühle“. Es ist unter der ID-Nr.: 09120341 in die Denkmalliste eingetragen. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.
- 164 **Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal "Turmwindmühle". Das Baudenkmal ist nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Die Nutzung hat so zu erfolgen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Änderungen (auch Nutzungsänderung), die dazu geeignet sind, das Erscheinungsbild oder die Substanz zu verändern, sind erlaubnispflichtig. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.**

*Bäume
GehölzSchVO LK OSL*

Baudenkmal



- 165 Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes „Greifenhain“ (Feldes-Nr.: 0157). Die Bergbauberechtigung umfasst den Bodenschatz Braunkohle. Inhaber der Bewilligung ist die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die Bewilligung ist unbefristet. *Bergbau*
- 166 **Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergbauberechtigungsgebietes „Greifenhain“ (Feldesnummer: 0157).**
- 167 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich. *Kennzeichnungen*

5.9.2 Vermerke / Hinweise

- 168 Die Hinweise bzw. Anmerkungen verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die insbesondere bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können nicht abschließend sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, die einschlägigen Vorschriften bei der Bauleitplanung zu ermitteln und zu beachten.
- 169 Vermerke in der Planzeichnung sind nicht erforderlich.

5.9.2.1 Hinweise

- 170 Neben den nachfolgend aufgeführten, standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere Hinweise bei der Planung und Ausführung des Vorhabens zu beachten. Diese sind im Anhang zusammengestellt.
- 171 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, können ggf. Maßnahmen zum Schutz der von den konkreten Vorhaben betroffenen Arten erforderlich werden. *Artenschutz*
- 172 Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah zur Aufstellung des B-Plans realisiert werden.
- 173 Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen. *Hinweis Artenschutz*
- Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.**
- 174 Hierzu zählen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabriss o. Ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne des § 29 BauGB.
Näheres ist dem Umweltbericht und ggf. den Ausführungen zum besonderen Artenschutz zu entnehmen.
- 175 Die Untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 176 Entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Umweltbericht darzustellen.
- 177 Das Brandenburgische Wassergesetz schreibt vor, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*
- Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**
- 178 Das Planungsgebiet liegt vollständig im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung durch den Braunkohlenbergbau. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen. *Grundwasserabsenkung*
- Das Plangebiet ist durch die bergbauliche Grundwasserabsenkung betroffen. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen.**
- 179 Der Umweltbericht hat herausgearbeitet, dass Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen und für den Boden umzusetzen sind. *Ausgleichsmaßnahme außerhalb*
- Durch die Planung wird Baurecht geschaffen, um zusätzlich zum Bestand 356 m² Fläche zu überbauen. Neuanlage der Pflanzfläche aus der Baugenehmigung in der Größenordnung von ca. 80 m².
- 180 Innerhalb des Plangebietes sind dafür keine ausreichenden Flächen vorhanden, sodass der Ausgleich außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Vorhabenträgers umgesetzt

werden müssen. Die Fläche wird dauerhaft grundbuchlich oder auf anderem Wege gesichert. Die Fläche hat eine Größe von ca. 680 m².

181 Die Fläche zur Umsetzung der **Ausgleichsmaßnahmen** liegt direkt gegenüber des Eingriffsgebiets. Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf die Fläche wird mit dem **Planzeichen Nr. 13.1 (T-Linie)** in der Planzeichnung hingewiesen.

182 Der Umweltbericht sieht vor, dass eine von Straßenbäumen überschirmte Gehölzpflanzung umzusetzen ist. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt gesichert. Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis auf die Maßnahme

Auf dem Flurstück: Gemarkung Dörrwalde, Flur 2, Flurstück 61 sind folgende näher erläuterte Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Folge des Vorhabens auf dem Flurstück: Gemarkung Dörrwalde, Flur 2, Flurstück 63 umzusetzen.

Innerhalb der auf der Planzeichnung hingewiesenen Fläche mit der Bezeichnung „Ausgleichsmaßnahmen“ sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- **Anpflanzen von 4 Straßenbäumen in einem Abstand von maximal 5 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie „Zur Mühle“.**
- **Anpflanzen einer flächigen Gehölzpflanzung von 80 m² mit einer Mindestbreite von 5 m bestehend aus heimischen standortgerechten Gehölzen. Die Pflanzdichte beträgt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche. Es sind mindestens fünf unterschiedliche Gehölze zu verwenden.**
- **Anpflanzen einer flächigen Gehölzpflanzung von 315 m² mit einer Mindestbreite von 5 m bestehend aus heimischen standortgerechten Gehölzen. Die Pflanzdichte beträgt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche. Es sind mindestens fünf unterschiedliche Gehölze zu verwenden.**

6 Abwägung / Auswirkungen

6.1 Entwicklung aus dem FNP

183 Der Flächennutzungsplan stellt teilweise eine landwirtschaftliche Nutzfläche und teilweise eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Flächennutzungsplan

Im Entwurf der anstehenden Flächennutzungsplanänderung wird der Geltungsbereich als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Abweichung von den Darstellungen des FNPs beträgt nur knapp 0,5 ha und betrifft eine Fläche, die in der tatsächlichen Nutzung keine landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, sondern eine Fläche mit Nutzungen, für die es Baugenehmigungen gibt und bereits erheblich überbaut sind. Es werden keine unbebauten unberührten Außenbereichsflächen genutzt und überplant. Im Landschaftsplan ist die Fläche richtigerweise als Baufläche dargestellt.

Die Abweichung liegt deutlich im für Flächennutzungspläne typischen Unschärfebereich. Ein FNP-Änderungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Künftige FNP-Änderungen werden die Fläche berücksichtigen.

6.2 Umweltbelange

184 Bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf sind die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet.

Bodenschutzklausel

185 Mit der Überplanung des Grundstücks werden Möglichkeiten zur Innenentwicklung wahrgenommen. Der Standort wird bereits länger genutzt.

Vorrang Innenentwicklung

Standortbedingungen und die Vorprägung des Gebietes lassen es durchaus zu, dass hier im weitesten Sinne und bezogen auf die Maßstabsebene ‚Siedlung‘ von einer ‚Nachverdichtung‘ bestehender, vorgeprägter Strukturen gesprochen werden kann.

186 Flächen mit der Nutzung
– Landwirtschaft,

Umwidmungssperrklausel

- Wohnen,
- Wald

werden nicht beansprucht.

- 187 Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen, wie *Klimaschutzklausel*
- energiesparende Bauweisen,
 - Wärmedämmung und Energieeffizienz,
 - technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien,
 - Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie,
 - Ausschluss bestimmter Energieträger, nicht entgegen.

- 188 Im Plangebiet sind Baudenkmale vorhanden. Die untere Denkmalschutzbehörde hat in seiner Stellungnahme gefordert, gestalterische Festsetzungen aufzunehmen. *Denkmalschutz*
- Nach der Abwägung kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass nur gestalterische Festlegungen im B-Plan hinsichtlich der Dachform und Dachmaterialität und seinen Eigenschaften treffen. Das Dach gehört zu den prägendsten Merkmalen und ist weithin in die Landschaft wirkend. Wohingegen die Materialität und die Farblichkeit eher lokal wirkt, da das Grundstück weitgehend eingegrünt ist. Auf diese sonstigen bestimmenden Eigenschaften kann die untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Bauantrags Einfluss nehmen. Das Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

6.2.1 Besonderer Artenschutz

- 189 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.

Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.

- 190 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann. Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

- 191 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
 - Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
 - ggf. Ausnahmeprüfung

- 192 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

6.2.1.1 Relevanzprüfung

- 193 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.

In der Bestandsaufnahme des Umweltberichts sind die wertgebenden Arten aufgeführt. *„relevante Arten“*

Im Plangebiet sind, unter Beachtung der zu erwartenden Auswirkungen, auf Grund der vorhandenen Lebensräume (Bäume, ggf. Baumhöhlen, Sträucher) und Habitatemente mit großer Wahrscheinlichkeit demnach nur die Artengruppen:

- Vogelarten der baum- und strauchbrütenden Gilden sowie der Gilde der Nischen- und Höhlenbrüter,

- Säugetiere (Fledermaus ...) vorhabenrelevant.

6.2.1.2 Betroffenheit

Im Ergebnis muss festgestellt werden, ob durch die zulässigen Vorhaben für einzelne Arten Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind.

- 194 Verstöße gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot können mit Sicherheit ausgeschlossen bzw. bei der Vorhabenrealisierung (Stichwort: Bauzeitenregelung) abgewendet werden.
- 195 Mit der Realisierung von Vorhaben ist unweigerlich die Veränderung bzw. der Verlust des bestehenden Lebensraumes verbunden. Das lässt sich nicht vermeiden.
Im vorliegenden Fall ist nicht von einer erheblichen Entwertung des Lebensraums auszugehen.

6.2.1.3 Maßnahmen

- 196 Sobald Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.
- 197 Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen, wenn ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein muss, um den günstigen Erhaltungszustand betroffener Arten weiterhin zu wahren.

6.2.1.3.1 Vermeidung und Minderung

- 198 Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind auch im Rahmen des speziellen Artenschutzes geeignet, Verbotstatbestände abzuwehren.
- 199 Besondere Maßnahmen sind auf Ebene dieses Bebauungsplanes nicht umzusetzen.
Sinnvoll sind Maßnahmen erst auf der nachfolgenden Planungsebene umzusetzen, wenn die konkreten Eingriffsstandorte und die möglichen Arten bekannt sind. Denkbar sind Folgende:
- Bauzeitenbeschränkung (betrifft die Baufeldfreimachung und die eigentliche Bauzeit) Maßnahme speziell für Brutvögel
 - Erhalt und Schutz bestimmter Flächen, Lebensräume und Habitatelemente vor einer Inanspruchnahme, Maßnahme speziell für alle relevanten Arten, Vogelarten
 - baubedingt: Vermeidung erheblicher Beunruhigungen (Immissionen)
 - Betriebsstopp bei Kollisionsgefahren
 - Schaffung von Ausweichquartieren im Umfeld (Fledermäuse, in Höhlen oder in Spalten brütenden Vogelarten)

6.2.1.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

- 200 Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an anderer Stelle kompensieren
- 201 Durch die im Plan getroffenen Regelungen i. V. m. mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können drohende Verbotstatbestände abgewendet werden.
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.2 Eingriffsbewältigung

- 202 Im Rahmen der Bestandsermittlung und auch zur Abarbeitung der Eingriffsbewältigung hat die Gemeinde keinen Anlass dafür gesehen, Fachgutachten oder konkrete Erhebungen durchführen zu lassen.
- 203 Im vorliegenden Fall werden keine ökologisch wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Am bestehenden Nutzungsbestand erfolgen keine wesentlichen Änderungen durch die Planung. Es werden nur vorgeprägte Flächen beansprucht.

6.2.3 Sonstige Umweltbelange

6.2.3.1 Lärmschutz

- 204 Im Bestand sind Vorhaben und Nutzungen vorhanden, von denen Emissionen (Lärm) ausgehen, die in das Umfeld wirken. Der Betreiber betreibt ein Monitoringsystem um nachzuweisen, dass bei Veranstaltungen nachts der Richtwert von 45 dB(A) außerhalb des Pavillons an der nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Das Monitoring-system ist zur Selbstkontrolle der Feiernden installiert.
- 205 Zu beachten ist, dass dem Sondergebiet der Störgrad eines Mischgebiets beigemessen wird (durch Festsetzung gesichert).
- 206 Mit der Festsetzungsmethodik ist sichergestellt, dass aus planerischer Sicht keine Im-missionsschutzprobleme entstehen werden können. Probleme können nur dann entstehen, wenn im Betrieb die Einhaltung der Richtwerte nicht sichergestellt wird.

Anhang

7.1 Flächen- und Versiegelungsbilanz

207	Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Flächenbilanz Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
		Fläche (m ²)	Anteil in (%)	Fläche (m ²)	Anteil (%)	Fläche (m ²)	
	Mischgebiet	4122	91	0	0	-4122	
	GR Gebäude	479 *					
	GR Wege und Nebenanlagen	1266					
	GR Summe	1744 *	43				
	Maßnahmenfläche intern	400	9	322	7	-78	
	Sondergebiet „Holländermühle“	0	0	4200	93	+4200	
	GR Summe	1744 *	43	2100	50	+356	
	Maßnahmenfläche extern			680		+680	
	Summe	4520		4520		0	
208	* ohne Pavillon (GR 275 m ²)						

