

Lübbenau / Spreewald

Lubnjow/Blota

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10/1/09

„Dubkow-Mühle“

Begründung



© GeoBasis-DE / LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Vorentwurf Mai 2024

Impressum

<i>Plangeber</i>	Lübbenau / Spreewald Kirchplatz 1 03222 Lübbenau/Spreewald
<i>Planvorhaben</i>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10/1/09 „Dubkow-Mühle“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf Stand Mai 2024
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Umweltfachbeiträge</i>	LUTRA Büro für Umweltplanung Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Vermessung</i>	Vermessungsassessor Falko Marr Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Plangebiet	5
1.3 Planungsgegenstand	5
2 Planerische Grundlagen	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Sonstige bindende Vorgaben	7
2.3 Planungen und sonstige Vorgaben	7
2.3.1 Grundsätze der Raumordnung	7
2.3.2 Formelle Planungen	8
2.3.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	8
3 Städtebauliche Randbedingungen	9
3.1 Standort	9
3.2 Nutzung	9
3.3 Erschließung	11
3.4 Umweltbedingungen	11
4 Konzept / VEP	11
4.1 Geplante Flächennutzung	11
4.2 Geplante bauliche Entwicklung	14
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen (VBP)	16
5.1 Kartengrundlage	16
5.2 Geltungsbereiche	17
5.3 Verkehrsflächen	18
5.4 Art der baulichen Nutzung	18
5.4.1 Nutzung der Flächen	19
5.4.2 Gebäude / bauliche Anlagen	21
5.5 Maß der baulichen Nutzung	23
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	24
5.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	24
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.9 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	27



5.10 Vermerke / Hinweise	27
6 Zulässigkeit / sonstige Auswirkungen	28
6.1 Entwicklung aus dem FNP	28
6.2 Beachtung bindene Vorgaben	29
6.2.1 Ziele der Raumordnung	29
6.2.2 Bindende Umweltbelange	29
6.3 Weitere Auswirkungen	30
6.3.1 Grundsätze der Raumordnung	30
6.3.2 Planungsgrundsätze	30
6.3.3 Umweltbelange	30
6.3.4 Weitere Auswirkungen	31
7 Umweltbericht	32
7.1 Einleitung	32
7.1.1 Gegenstand der Umweltprüfung	32
7.1.2 Inhalt und Ziele der Planung	33
7.1.3 Ziele des Umweltschutzes	34
7.2 Umweltwirkungen	38
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	38
7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	43
7.2.3 Maßnahmen	46
7.2.4 Auswirkungen auf Schutzobjekte	48
7.3 Zusätzliche Angaben	48
7.3.1 Referenzliste der Quellen	48
7.3.1 Technische Verfahren	49
7.3.2 Überwachungsmaßnahmen	49
7.3.3 Zusammenfassung	49
8 Anhang	51
8.1 Bilanz Flächennutzung	51
8.2 Bilanz Grundflächen	51
8.3 Rechtsgrundlagen (Auszug)	52

1 Einführung

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das Planvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10/1/09 „Dubkow-Mühle“ der Lübbenau / Spreewald. *Planvorhaben*

1.1 Verfahren

- 2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium der Stadt Lübbenau / Spreewald hat am 29.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

Mit Beschluss vom 27.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss ergänzt. Der räumliche Geltungsbereich wurde erweitert.



Geltungsbereich gem. Beschluss vom Nov. 2020

© GeoBasis-DE / LGB

Geltungsbereich Alt ——— Geltungsbereich Neu ······

- 3 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*
- 4 Für das Vorhaben soll gem. Aufstellungsbeschluss Baurecht auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) geschaffen werden. *Vorhabenbezogener Bebauungsplan*
- 5 Die Vorhabenträgerin hat im März 2020 einen aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und mit der Stadt abgestimmt. *Voraussetzungen erfüllt*
- Sie ist bereit und in der Lage, auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Sie wird alle Planungs- und Durchführungskosten übernehmen.
- Der vorgelegte VEP enthält eine hinreichend detaillierte Darstellung des Vorhabens selbst sowie für dessen Erschließung.
- 6 Im vorliegenden Fall bilden die Projektpläne den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).
- 7 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden. *Besonderheiten VBP*
- 8 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensstand*
- Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Vorentwurf“. *Aktuell Vorentwurf*
- 9 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen aktuellen Rechtsgrundlagen wird am Ende des Verfahrens erstellt. *Rechtsgrundlagen*

- 10 Der Abschluss eines Durchführungsvertrages ist zwingende Voraussetzung für die Wirksamkeit des VBP. *Durchführungsvertrag*

Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regeln.

1.2 Plangebiet

- 11 Das Plangebiet befindet sich im Spreewald rund 1 km südöstlich des Stadtteils Leipe. Es grenzt direkt an die Spree sowie an die Verbindungsstraße Leipe – Burg / Spreewald (K6628). *Lage des Plangebietes*

Der ehemalige Mühlenstandort liegt außerhalb des Siedlungszusammenhanges unmittelbar der Gemarkungsgrenze zur Stadt Vetschau / Spreewald (Flurstück 29/3 der Flur 9 der Gemarkung Raddusch).

Die Lage des Standortes im Stadtgebiet ist im nachfolgenden Bild dargestellt.



© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich umfasst größtenteils einen Teil des Flurstücks 199 der Flur 7 in der Gemarkung Leipe. Weiterhin sind die Flurstücke 47, 192, 198 und 228 betroffen.

- 12 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*
- 13 Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes (VBP) umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha. *Flächengröße*

1.3 Planungsgegenstand

- 14 Die „Dubkow-Mühle“ ist eine Hofstelle am Standort der gleichnamigen ehemaligen Mühle im Spreewald auf der traditionell eine Gaststätte betrieben und Beherbergungsmöglichkeiten für Spreewaldtouristen angeboten werden. *Anlass*

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den Standort als Landwirtschaftsstelle, Gastwirtschaft und Beherbergungsstätte zu erhalten. Dazu sind Anpassungen an die entsprechenden Anforderungen der Nutzer und geringe Kapazitätserweiterungen erforderlich, die im Rahmen der gegebenen bauplanungsrechtlichen Situation nicht umsetzbar sind.

Die Vorhabenträgerin ist bereits im März 2009 an die Stadt mit der Bitte herangetreten, für das Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

Die entsprechenden Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens konnten erst im Jahre 2019 zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lübbenau / Spreewald vertraglich abgesichert werden.

- 15 Vom Vorhabenträger werden folgende Hauptziele angestrebt: *Ziel und Zweck*
- Erweiterung des Gastraumes der „Dubkow-Mühle“,
 - Schaffung von Freisitzflächen für den gastronomischen Bereich,

- Umnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes für die Beherbergung,
- Neubau eines Sozialtraktes für das Personal,
- Ersatzbau eines Nebengebäudes für Lager, Büro, Garage, ...,
- grünordnerische Gestaltung der Hofstelle,
- Schaffung der erforderlichen Stellplätze.

Einzelheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellt.

- 16 Dieses Anliegen wird von der Stadt unterstützt. Es liegt, wie der nunmehr gesicherte Rad-Fußweg über die Spree, im öffentlichen Interesse. *Öffentliches Interesse*
- Der Erhalt dieses historischen Siedlungsbereiches mit der bestehenden Nutzung ist also auch Ziel der kommunalen Planung.
- 17 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*
- Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil der Geltungsbereich vollständig im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt.
- Gleichzeitig sind Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. Der Geltungsbereich grenzt zudem unmittelbar an die Spree.
- 18 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt und der gesetzlichen Vorgaben verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 12 BauGB durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
- Da ein abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, besteht Handlungsbedarf für das Verfahren.
- Überplant wird im Wesentlichen nur der Bereich des Grundstücks, der sich bereits in Nutzung befindet und der nicht durch Wald oder durch andere aus Umweltsicht wertvolle Strukturen eingenommen wird.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 19 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*
- Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.
- 20 Grundlagen sind aktuell *Grundlagen Landesplanung*
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 21 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- 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 Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022
- zukünftig Vorgaben ergeben.
- 22 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor. *Zielmitteilung GL*



- 23 Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung sind folgende: *Ziele*
- Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen
Die neue Siedlungsfläche schließt an kein vorhandenes Siedlungsgebiet an.
 - Z 5.4 LEP HR Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
Die Dubkow-Mühle ist als Splittersiedlung zu betrachten. Eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Erweiterung der Splittersiedlung ist zu vermeiden.
 - Z 6.2 LEP HR Freiraumverbund
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR.

24 In der Stellungnahme der Raumordnung wird davon ausgegangen, dass, bezogen auf den LEP HR, für das Planvorhaben kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist

25 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*

2.2 Sonstige bindende Vorgaben

26 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 fachgesetzliche Vorgaben*

Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.

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

28 Von besonderer Bedeutung sind die Lage in mehreren Schutzgebietskategorien nach dem Naturschutzrecht sowie im (noch) festgesetzten Überschwemmungsgebiet Oberspreewald.

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt. *weitere Bindungen*

2.3 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Planungen*

2.3.1 Grundsätze der Raumordnung

29 Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. *Raumordnung*

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

30 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. *Grundsatz G 6.1 Abs. 1*
Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR

31 Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung. *Grundsatz G 6.1 Abs. 2*
Grundsatz 6.1 Abs. 2 LEP HR

32 In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen. *Grundsatz 8.4 LEP HR*

- 33 Relevante Grundsätze der Regionalplanung sind gegenwärtig nicht erkennbar. *Regionalplanung*
Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ im weiteren Text dieser Begründung.
- 34 Neben den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sind sonstige Erfordernisse der Raumordnung (wie Ergebnisse von Raumordnungsverfahren, sonstiger förmlicher landesplanerischer Verfahren u. dgl.) aktuell nicht bekannt. *sonstige Erfordernisse der Raumordnung*

2.3.2 Formelle Planungen

- 35 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
Für die Stadt Lübbenau besteht kein wirksamer Flächennutzungsplan. Der B-Plan kann demzufolge nicht aus einem FNP entwickelt werden.
- 36 Dennoch ist es zulässig, den hier gegenständlichen vorhabenbezogenen B-Plan aufzustellen. Die Konfliktlösung ist im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.
- 37 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine sonstigen städtebauliche Satzungen oder formelle Planungen. *B-Pläne
sonstige städtebauliche Satzungen*
Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein. *Sonstige Satzungen*
- 38 Im vorliegenden Fall gilt das insbesondere für die Stellplatzsatzung der Stadt.

2.3.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

- 39 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*
- 40 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Stadt durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen der Nachbargemeinden*
- 41 Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt. *weitere fachliche Belange*

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Standort



Standort im Luftbild

© GeoBasis-DE/LGB

- 42 Die Oberfläche des Plangebietes ist relativ eben. Die Siedlungsfläche wurde im Laufe der Jahrhunderte gegenüber dem Umfeld nur gering um etwa 0,5 – 1 m angehoben. Die Höhe der Planfläche bewegt sich im Bereich um die 51,5 m.

*Natürliche
Geländeeigenschaften*

3.2 Nutzung

- 43 Die Flächen im Geltungsbereich werden größtenteils bereits als Siedlungsfläche genutzt. Im nördlichen Teil hat sich allerdings der ursprüngliche Auwald weitgehend erhalten. Die Waldfläche ist praktisch ohne Nutzung.

Nutzung

Auf dem Grundstück eine wird Gaststätte betrieben, an die Fremdenzimmer für Touristen angebunden sind. Daneben existieren ergänzend untergeordnete Einrichtungen, die vorrangig den Gästen dienen, wie ein Paddelbootverleih, ein Fahrradverleih, ...

Die Eigentümerfamilie wohnt mit drei Generationen ebenfalls auf dem Grundstück.

Neben den Angeboten für Touristen wird am Standort Landwirtschaft in Form von Weidewirtschaft auf den umliegenden Wiesenflächen betrieben. Die notwendigen baulichen Anlagen befinden sich im Nordwesten des Grundstücks.

- 44 Im nachfolgenden Bild sind die Nutzung der einzelnen Teilflächen und die bestehende Bebauung im Planbereich dargestellt (siehe auch Anlage im Format A3).



Die Flächen, die förmlich bauplanungsrechtlich dem so genannten Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, betreffen hier (neben den Gehölz- und den Wasserflächen) die Teile des Grundstücks, die eindeutig der Landwirtschaft zuzuordnen sind.

Als faktisches „Baugrundstück“ können dagegen die bestehenden Hof- und Grünflächen sowie die internen Verkehrsflächen zusammengefasst werden.

Diese nehmen rund die Hälfte der Fläche ein.

- 45 In der Kategorie „Hofffläche“ konzentrieren sich die Bestandsgebäude. Diese Kategorie nimmt zusätzlich die inneren Wege und sonstige befestigte Flächen auf. Der Hofffläche zugeordnet sind aber auch einige begrünte nicht befestigte Flächen. *Hofffläche*
- 46 Von der Hofffläche werden die Teile des Grundstückes unterschieden, die ausschließlich dem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb (im Außenbereich) dienen. *Landwirtschaft*
- 47 Das Baugrundstück ist an zwei Stellen an die Ortsverbindungsstraße angebunden. Beide Zuwegungen münden in teilweise befestigte Stellplätze. Die entsprechenden ausschließlich dem internen Verkehr dienenden Flächen werden auf Grund ihrer Funktion separat ausgewiesen. *interne Verkehrsflächen*
- 48 Als „Grünfläche“ werden die teilweise parkartig oder eher naturnah gehaltenen vorwiegend begrünten Nutzflächen zusammengefasst, die für den Standort Funktionen aufnehmen. Die innerhalb dieser Flächen bestehende Überbauung ist nur von geringem Gewicht. *Grünfläche*
- 49 Teil des beschlossenen Geltungsbereiches sind auch Flächen, die überwiegend mit Bäumen und sonstigen Gehölzen bewachsen sind und die keiner Nutzung unterliegen. Diese sind Bestandteil des die Dubkow-Mühle teilweise umgebenden Waldes. *Gehölzflächen*
- 50 Ein Teil der Spree sowie der das Grundstück querende Graben sind als Wasserfläche dargestellt. *Wasserfläche*

3.3 Erschließung

- 51 Das Plangebiet ist durch die im Nordosten angrenzende Ortsverbindung Burg / Spreewald – Leipe verkehrlich erschlossen. *Verkehrerschließung extern*
- Zusätzlich ist das Areal über den auf der Ortsverbindung ausgewiesenen Radweg mit dem Umfeld (Gemeinde Burg / Spreewald, Raddusch, ...) und direkt mit der Stadt Lübbenu / Spreewald (über Leipe) verbunden.
- 52 Der die Spree im Bereich der Schleuse querende separate öffentliche Rad- Fußweg verläuft im Osten des Plangebietes weitgehend unabhängig von der inneren Erschließung. *öffentlicher Rad- Fußweg*
- 53 Die notwendigen stadttechnischen Anlagen sind am Standort vorhanden. *Stadttechnik*
- Eine Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist vorhanden. *Trinkwasser / Strom*
- Die Telekommunikation ist gewährleistet. *Telekommunikation*
- Das Niederschlagswasser versickert vor Ort. *Niederschlagswasser*
- Nach derzeitigen Kenntnisstand erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes dezentral über eine Kleinkläranlage. *Schmutzwasser*
- Die Bemessung der Anlage erfolgt entsprechend der maximal in der Hauptsaison anfallenden Schmutzwassermenge. Fetthaltiges Abwasser aus dem Küchenbetrieb ist über einen Fettabscheider vorzubehandeln, bevor es der Kleinkläranlage zugeführt wird.

3.4 Umweltbedingungen

- 54 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. *Umweltbedingungen*
- Es handelt sich aus Umweltsicht um einen sensiblen Standort. Zusammenfassend muss im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter mit hoher Bedeutung gesprochen werden.

4 Konzept / VEP

Nachfolgend werden die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erläutert, die mit dem Abschluss des Verfahrens Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) werden.

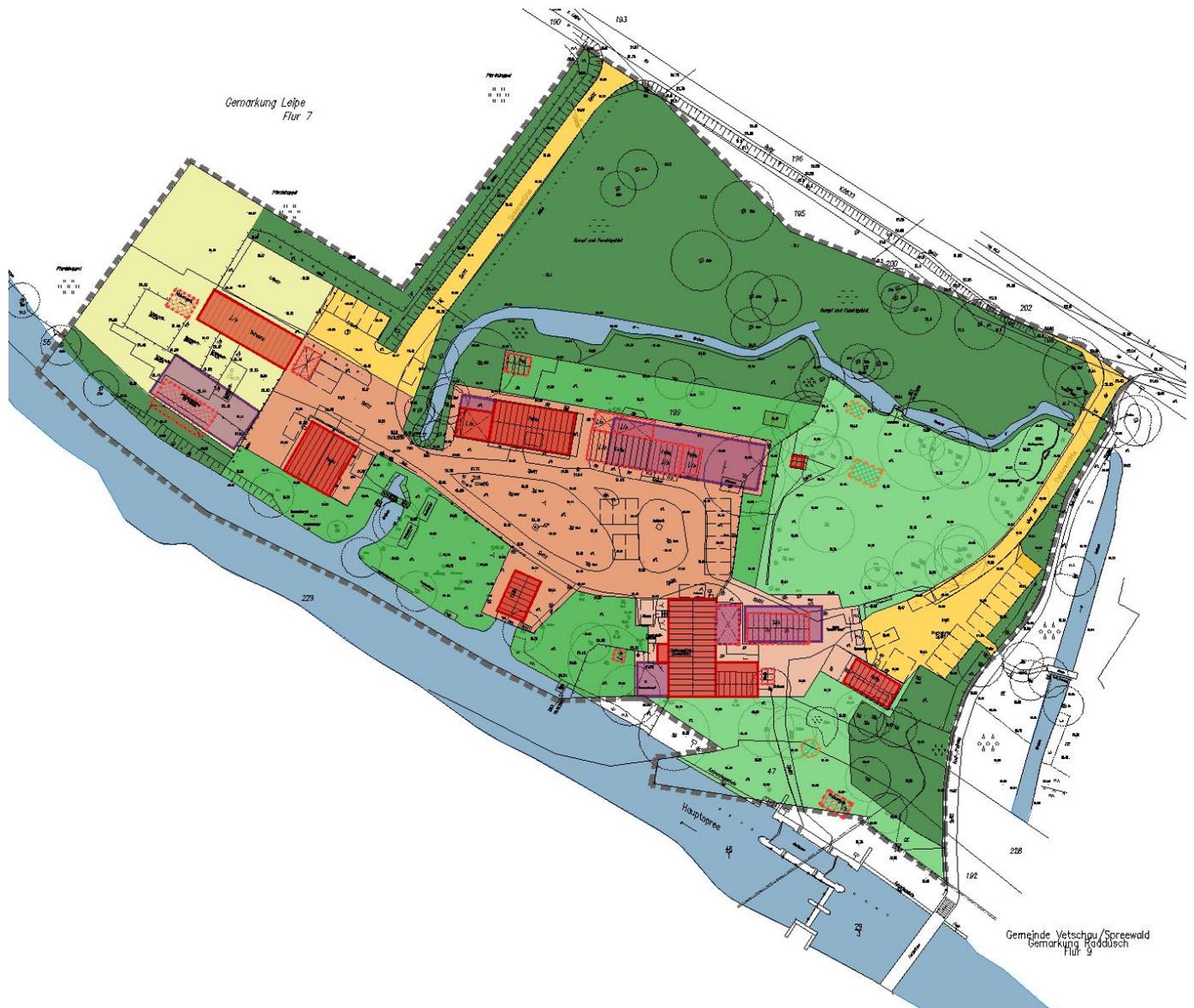
- 55 Beplant wird im Wesentlichen nur der Teilbereich des Grundstücks der Dubkow-Mühle, der bereits seit Generationen in Nutzung ist. Lediglich im Westen werden Flächen hinzugenommen, die heute für den Landwirtschaftsbetrieb erforderlich sind und für deren Nutzung und teilweise Bebauung bereits entsprechende Genehmigungen vorliegen. *Konzeptbeschreibung*
- Die Bereiche, die bisher eher naturnah erhalten wurden, werden in ihrem ursprünglichen Zustand belassen.
- Durch die Planung kommt es in der Gesamtsicht zu keiner Extensivierung der Nutzung der im Geltungsbereich. Im Gegenteil können, gemessen am Ist-Zustand, Teilflächen der Natur zurückgegeben werden.
- Einzelheiten können auch den beigefügten Karten (Anlagen) entnommen werden.

4.1 Geplante Flächennutzung

- 56 Die vier Hauptelemente der bestehenden Nutzung, d. h. der Gaststättenbetrieb, die Fremdenbeherbergung, das Wohnen für die Eigentümer und (eingeschränkt) für Mitarbeiter, sowie der bestehende Landwirtschaftsbetrieb im Außenbereich werden beibehalten. *Nutzung*
- 57 Entsprechend wird das Grundstück weiterhin in die Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind und in die, die als Baugrundstück genutzt werden, eingeteilt. *Flächen*
- Die entsprechenden Kategorien sind im Punkt „Flächennutzung“ eingangs beschrieben.
- Das Baugrundstück wird zusätzlich in den Teil, der für die Öffentlichkeit weitgehend uneingeschränkt nutzbar ist und den, der nur den Feriengästen bzw. dem Betreiber zugeordnet ist, unterteilt.
- Diese Untergliederung gilt nicht nur für die Hof-, sondern auch für die Grünflächen.

Im nachfolgenden Bild ist die geplant Aufteilung der Nutzflächen dargestellt.

Bild
Geplante Flächennutzung



	Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)		halböffentliche Grünfläche als Teil des Baugrundstücks (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal)	Legende
	Außenbereich (Gehölz- bzw. Waldfläche, Landwirtschaft)		Erhalt Gebäude (überbaute Fläche)	
	Wasserfläche		Ehemalige Gebäude (Rückbau bereits vollzogen)	
	Baugrundstück halbprivate Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal	Planung		
	Baugrundstück halböffentliche Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Tagesgäste		Rückbau Gebäude	
	Baugrundstück Verkehrsfläche intensiv genutzt (teilversiegelt)		Neubau Gebäude	
	halbprivate Grünfläche als Teil des Baugrundstücks (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Kurzbesucher)		Einordnung Stellplätze	

58 Von der Hoffläche werden die Teile des Grundstückes unterschieden, die ausschließlich dem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Kategorie Außenbereich Landwirtschaft

Die entsprechenden Flächen bleiben dem „Außenbereich“ zugeordnet. Landwirtschaftliche Betriebe stellen eine im Außenbereich „privilegierte Nutzung“ dar, die sich schon deshalb vom „Rest“ des Planbereiches deutlich abhebt.

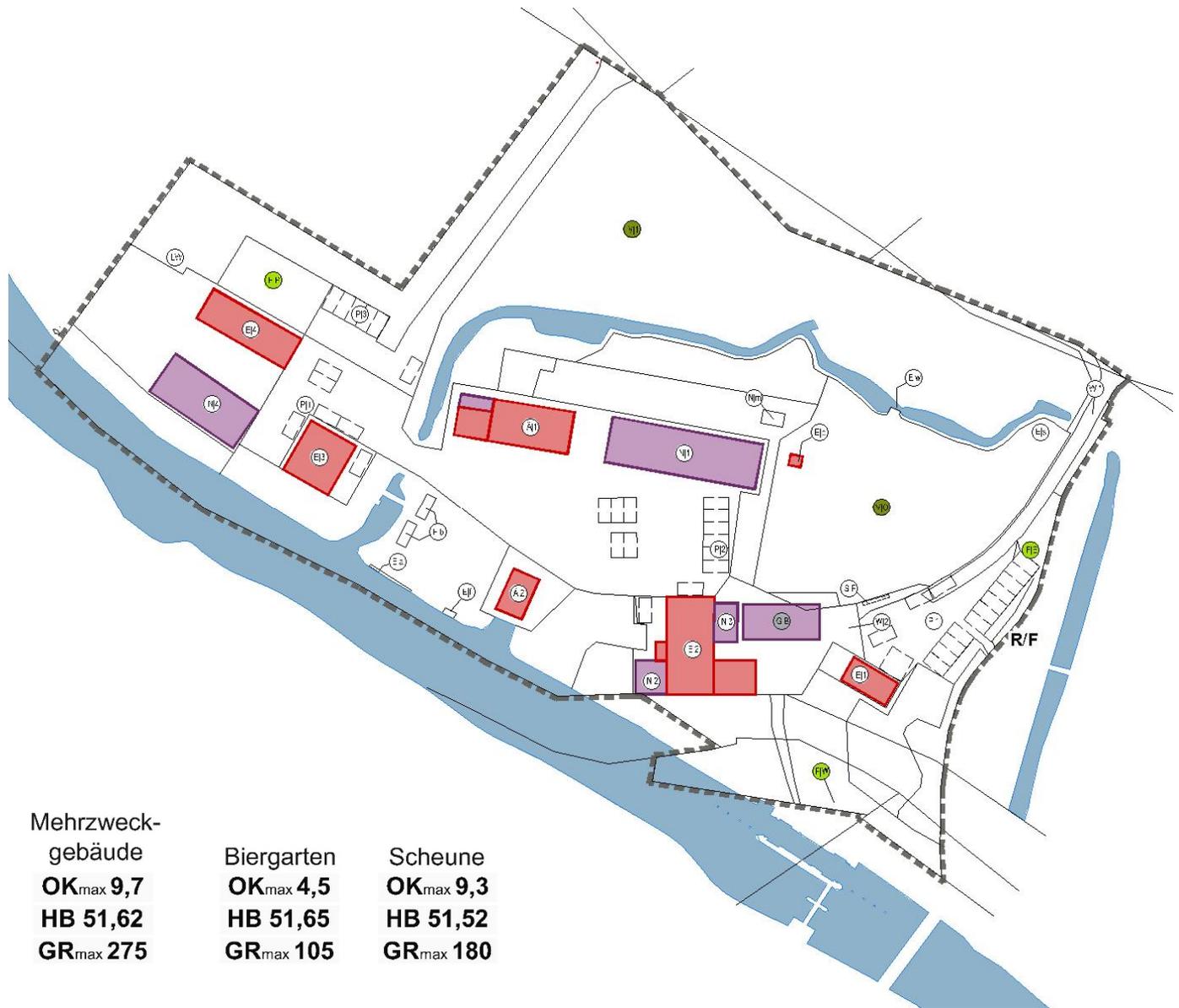


Teilweise handelt es sich um Weideflächen aber auch um landwirtschaftliche Gebäude bzw. entsprechend genutzte Freiflächen, die teilweise befestigt sind.

- 59 Ein Teil des beschlossenen Geltungsbereiches wird von Flächen, die überwiegend mit Bäumen und sonstigen Gehölzen bewachsen sind und die keiner Nutzung unterliegen, beansprucht. *Kategorie Gehölz- bzw. Waldflächen*
- Je nach Größe und Ausstattung können diese als Wald oder als Flurgehölz eingeordnet werden.
- 60 Ein Teil der Spree, sowie der das Grundstück querende Graben, sind als Wasserfläche dargestellt. *Kategorie Wasserfläche*
- 61 Diese drei vorgenannten Kategorien liegen, unabhängig davon, ob sie sich innerhalb oder außerhalb des Plangebietes befinden, gemeinsam auch in Zukunft im sogenannten Außenbereich gem. § 35 BauGB. *Außenbereich*
- 62 Die nachfolgend aufgeführten vier Flächenkategorien bilden im vorliegenden Fall dagegen gemeinsam das Baugrundstück bzw. Baugebiet. *Baugrundstück*
- 63 In der Kategorie „halbprivate Hoffläche“ konzentrieren sich die Gebäude, die den Feiengästen, dem Wohnen und der Bewirtschaftung des Grundstückes (mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nutzung) dienen. *Kategorie Baugrundstück halbprivate Hoffläche*
- Diese Kategorie nimmt zusätzlich die inneren Wege, die Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf. Der Hoffläche zugeordnet sind aber auch einige begrünte nicht befestigte Flächen, wie Beete, Rasenflächen u. dgl. In der Gesamtsicht ist diese Flächen zu annähernd gleiche Teilen teilbegrünt bzw. teilweise überbaut.
- Die Fläche soll weiterhin einen halbprivaten Charakter besitzen. D. h. nicht jedermann kann den Bereich nutzen.
- Er ist den Feriengästen, Bewohnern (Eigentümerfamilie) und dem Personal vorbehalten. Innerhalb der halbprivate Hoffläche werden im wesentlichen auch die inneren betrieblichen und wirtschaftlichen Abläufe für die Dubkow-Mühle abgewickelt.
- 64 In der Kategorie „halböffentliche Hoffläche“ geht es im Wesentlichen um den öffentlichen Gaststättenbetrieb. Dort ist das ehemalige Mühlengebäude, welches nunmehr als Gaststätte fungiert, eingeordnet. *Kategorie Baugrundstück halböffentliche Hoffläche*
- Als eine Art „Ausnahme“ liegt auch ein Gebäude, welches als Ferienunterkunft dient, innerhalb dieser Fläche.
- Die „halböffentliche Hoffläche“ ist weitgehend befestigt; allerdings sind auch in dieser Kategorie begrünte Flächen vorhanden.
- Die Fläche ist über den Tag praktisch für jedermann zugänglich.
- 65 Von der Hoffläche werden die Verkehrsflächen unterschieden. *Kategorie Baugrundstück Verkehrsflächen*
- Das Baugrundstück ist an zwei Punkten an die angrenzende Ortsverbindungsstraße angebunden.
- Beide Anbindungen münden in Stellplätze. Diese sind weitgehend befestigt. Dabei handelt es sich allerdings um eine „Teilverseglung“ in Form von wassergebundenen z. B. Schotterflächen.
- Die entsprechenden, ausschließlich dem internen Verkehr dienenden, Flächen werden auf Grund ihrer Funktion separat ausgewiesen.
- 66 Als „halbprivate“ bzw. „halböffentliche Grünfläche“ werden die teilweise parkartig oder eher naturnah gehaltenen vorwiegend begrünten und unbefestigten Nutzflächen zusammengefasst, die für den Standort entsprechende ergänzende Funktionen, entweder für den halbprivaten oder den halböffentlichen Bereich aufnehmen. *Kategorie Baugrundstück halbprivate / halböffentliche Grünfläche*
- Es geht um die Uferbereiche der Spree und um die garten- bzw. parkartig gestaltete Nutzflächen im Innern.
- Die innerhalb dieser Flächen bestehende Überbauung ist nur von geringem Gewicht. Der überwiegende Großteil dieser Flächen bleibt unbefestigt.

4.2 Geplante bauliche Entwicklung

Bild
Geplante bauliche Entwicklung / Nutzung



Mehrzweck-
gebäude
OK_{max} 9,7
HB 51,62
GR_{max} 275

Biergarten
OK_{max} 4,5
HB 51,65
GR_{max} 105

Scheune
OK_{max} 9,3
HB 51,52
GR_{max} 180

OK_{max} 9,7
HB 51,62
GR_{max} 275

maximale Höhe Neubau in Meter
Höhenbezug vorhandene Geländeoberfläche
maximale Grundfläche Neubau in Quadratmeter

Erhalt

- (E)b** Erhalt | historisches Backhaus
- (E)w** Erhalt | Objekt Wasserrad
- (E)s** Erhalt | Steingarten im VEP dauerhaft gesichert
- (E b)** Erhalt | Bootslander / Lagerplatz Padelboote (je 10m²)
- (E)a** Erhalt | Anlegestelle Padelboote
- (E)F** Erhalt | Objekt Fischkasten
- (E)1** Erhalt genehmigte Anlage | Schleusenwärterhäuschen, Nutzung FeWo mit 3 Zimmern
- (E)2** Erhalt genehmigte Anlage | Gaststätte Nutzung: jetzige Nutzung eine 3-Raumwohnung, eine 2-Raumwohnung, im VEP dann eine Mitarbeiterwohnung und ein Besprechungsbereich (ehem. 2-Raumwohnung) EG: Rezeption, Aufenthaltsraum, öff. WC 1. Behinderten WC
- (E)3** Erhalt genehmigte Anlage | Wohnhaus für Vater der Eigentümerin
- (E)4** Erhalt | Pferdestall Landwirtschaft

Neuplanung

- (N)1** Neuplanung | Mehrzweckgebäude
Enthaltende Nutzung:
-Dachgeschoss: zwei Wohneinheiten
-Erdgeschoss: 3 Garagen, Werkstatt, Lager, Ruheraum, Hauswirtschafts- Hausarbeitsraum
- (N)2** Neubau | Erweiterung Gastraum (Schlepdach, Fachwerkbau, ausgemauert)
- (N)3** Neubau | Erweiterung Gastraum durch Wintergarten
- (N)4** Neubau | Scheune als Ersatz für vorhandenes Zelt um landwirtschaftliche Geräte aus dem sichtbaren Bereich zu entfernen und das Zelt durch eine sich einfügende Holzscheune zu ersetzen
- (N)m** Neubau | Mülllagerplatz wird versetzt auf neue Position (mit Holz verkleidet)

Änderung

- (A)1** Änderung / Nutzungsänderung | Spreewaldhaus, Wohnnutzung zu Ferienwohnungen inklusive Erweiterung der Fahrradgarage auf 11,5m Breite
- (A)2** Änderung / Nutzungsänderung | Bootshaus, Nutzung: Kahngarage für Boote und Kähne + Ferierzimmer drüber (Hierfür Nutzungsänderung notwendig)

Stellplätze

- (P)1** Parkplatz für Gastronomie | Entsieglung vorh. Stellflächen
- (P)2** Parkplatz Mitarbeiter unbefestigt
- (P)3** Parkplatz für Gäste FeWo
- (P)4** Parkplatz für Gäste FeWo
- (S)F** Stellplatz | Fahrräder

Flächennutzung

- (F)E** Fläche | Entsieglung ehem. Stellplätze (ca. 200m² zurückgewonnen)
- (F)P** Fläche | Bewegungsplatz Pferde / Schauplatz (196m²)
- (F)W** Fläche | Entsieglung durch Abriss Gebäude Wasserwirtschaft (19m²)
- (V)O** Vegetation | Entwicklung Obstwiese, mit Wildwiese
- (V)1** Vegetation | Schutz des bestehenden Auenwandes

Sonstiges

- (L)W** Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- (G)B** Fläche Gastronomie außen | Biergarten mit Windschutz (Pergola), Sonnenschutz, Bestuhlung 105m² 7m*15m
- (W)1** Werbung | Schild Dubkowmühle (Erhalt bestehendes Schild ggf. durch Genehmigung Werbeanlage über 2m²)
- (W)2** Werbung | Schild Dubkowmühle (Erhalt bestehendes Schild ggf. durch Genehmigung Werbeanlage über 2m²)

Legende

67 Hinsichtlich der Erschließungssituation sind keine erheblichen Veränderungen geplant. *Erschließung*

Die äußere verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird beibehalten. Das Grundstück bleibt weiterhin über die zwei getrennten Anbindungen erschlossen.

Der bestehende Rad- Fußweg im Osten wird ebenfalls erhalten und als öffentlicher Weg dauerhaft rechtlich gesichert.

Die gem. Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

68 Grundsätzliche Änderungen hinsichtlich der stadttechnischen Erschließung sind nicht erforderlich. *Stadttechnik*

Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht.

Die schadlose Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt auch in Zukunft über die bestehende Kleinkläranlage.

69 Die Umweltsituation als Ganzes wird nicht grundsätzlich verändert. Teilweise sind Verbesserungen zu erzielen. *Umwelt*

Die auf großen Teilflächen vorhandenen flächigen Gehölzbestände werden geschützt.

Rund die Hälfte der Fläche, die als Baugrundstück eingestuft werden kann, ist weiterhin praktisch als Grünfläche in Nutzung.

Erhebliche Veränderungen im Hinblick auf die überbaute Grundstücksfläche sind, gemessen am Ist-Zustand, nicht vorgesehen. Der Überbauungsgrad wird nur geringfügig verändert.

Neue Gebäude werden als Ersatzbauten konzipiert. Sie ordnen sich gestalterisch der Landschaft unter. Das Landschaftsbild wird nur marginal verändert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes der Vorhabenrealisierung nicht entgegenstehen werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt.



5 Rechtsverbindliche Festsetzungen (VBP)

5.1 Kartengrundlage

- 70 Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plangrundlage*
- Der Stand der Vermessung ist November 2020. *Stand*
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugs-system der Planunterlage ist DHHN 92. *Lage- und Höhensystem*
- 71 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB) der Landesvermes-sung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

Bild
Planzeichnung VBP

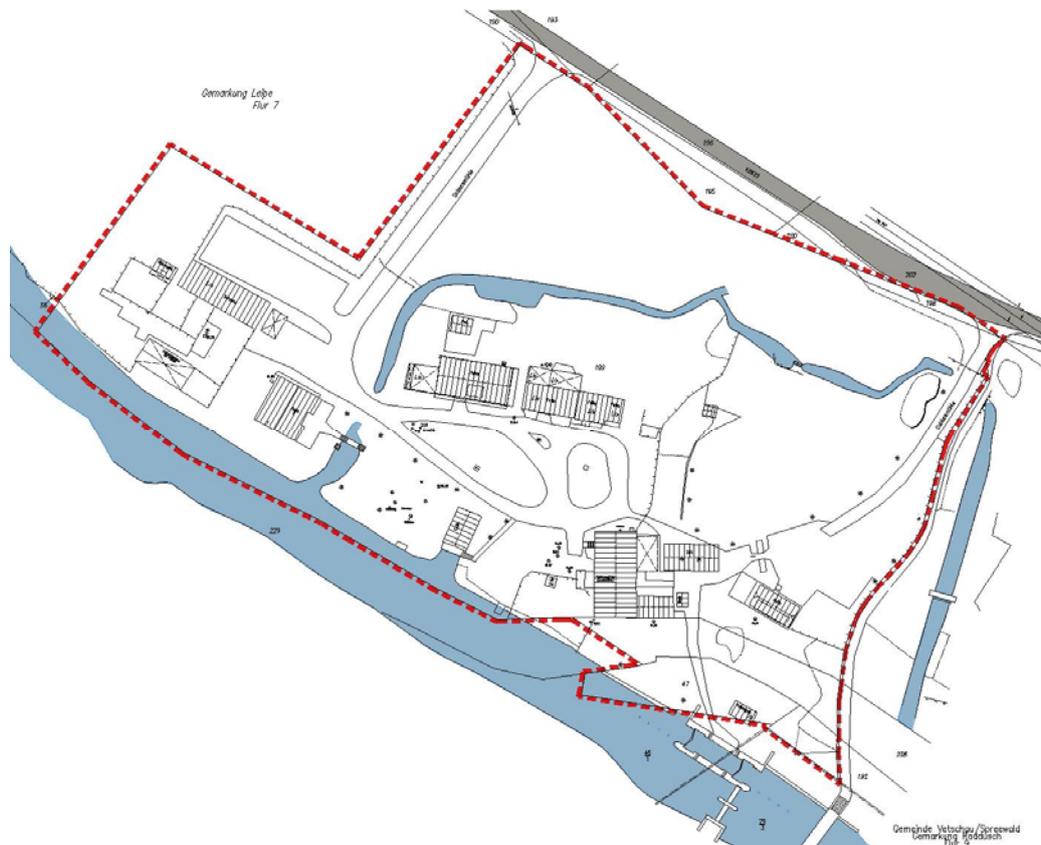


	Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)		halböffentliche Grünfläche als Teil des Baugrundstückes (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal)	Legende
	Außenbereich (Gehölz- bzw. Waldfläche, Landwirtschaft)		Erhalt Gebäude (überbaute Fläche)	
	Wasserfläche		Ehemalige Gebäude (Rückbau bereits vollzogen)	
	Baugrundstück halprivate Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal	Planung		
	Baugrundstück halböffentliche Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Tagesgäste		Rückbau Gebäude	
	Baugrundstück Verkehrsfläche intensiv genutzt (teilversiegelt)		Neubau Gebäude	
	halprivate Grünfläche als Teil des Baugrundstücks (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Kurzbesucher)		Einordnung Stellplätze	
	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)		Umgrenzung der Überschwemmungsfläche HQ100	
	Fläche für Wald		Umgrenzung von Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad/Fußweg			

5.2 Geltungsbereiche

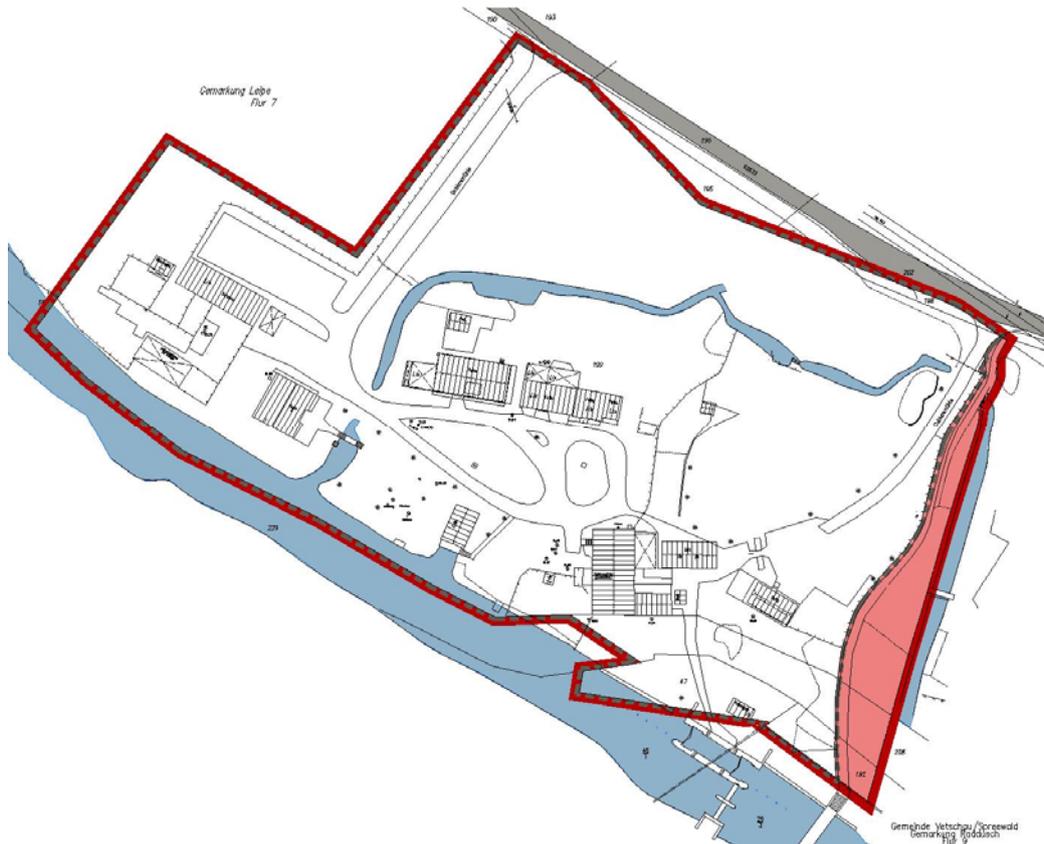
- 72 Der **Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes** (VEP) deckt sich mit dem Bereich der Dubkow-Mühle, der praktisch nicht uneingeschränkt öffentlich ist. *Bereich des VEP*
- 73 Der **Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (VBP) wurde gem. § 12 Abs. 4 BauGB gegenüber dem VEP geringfügig vergrößert. *Geltungsbereich VBP*

Die Stadt macht damit von der Möglichkeit Gebrauch, einzelne weitere Flächen in den Bereich des VBP aufzunehmen. Diese sind im Bild unten farbig hervorgehoben.



*Bild
Abgrenzung VEP*

- 74 Die Abgrenzung des VEP und die des VBP sind im vorliegenden fall nicht identisch.



Das Plangebiet des VBP wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Ortsverbindungsstraße Leipe – Burg / Spreewald,
- im Osten durch einen Graben,
- im Süden durch die Spree und
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen.

75 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte, soweit das möglich ist, entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Zusätzlich folgt die Abgrenzung bestehenden Nutzungsgrenzen.

5.3 Verkehrsflächen

76 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. *Ermächtigung*

77 Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über die bestehende an das Grundstück angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen gewährleistet.

Diese liegt im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches. Lediglich im Bereich der östlichen Grundstückszufahrt ist ein Teil der dort festgesetzten Verkehrsfläche als Teil des Straßengrundstücks und damit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuordnen.

Der im Geltungsbereich des VBP liegende Teil des öffentlichen Rad- Fußweges wird als **öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** hier **Rad- Fußweg (RF)** festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsfläche

5.4 Art der baulichen Nutzung

78 Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung ist der VBP nur für die zum VEP hinzugenommenen Flächen an die BauNVO gebunden. *Rechtsgrundlagen*

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden.

Für die Fläche des VEP kann also die Art der Nutzung dem Einzelfall entsprechend angepasst und zweckmäßig geregelt werden.

Auf die gegebenen Möglichkeiten der Regelung in § 12 Abs. 3a BauGB, den VEP relativ „allgemein“ zu formulieren, wird im vorliegenden Verfahren nicht zurückgegriffen.

Eine Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, ist nicht erforderlich.

Der vorgelegte VEP enthält eine hinreichend detaillierte Darstellung des Vorhabens selbst sowie für die innere Erschließung. Der Vorhabenbezug ist gewahrt, wobei den Regelungen im Interesse der Zukunftsfähigkeit der Planung eine gewisse Flexibilität zugestanden wird.

Maßnahmen zur äußeren Erschließung sind nicht erforderlich.

5.4.1 Nutzung der Flächen

79 Der VEP wird mit seinen Inhalten vollständig Bestandteil des VBP. Die einzelnen Planinhalte sind im Punkt 4 oben beschrieben. Änderungen oder Ergänzungen zu diesen Aussagen sieht der VBP nicht vor.

80 Grundsätzlich ist der Geltungsbereich des VBP in Teilflächen, welche gemeinsam als Baugrundstück im Sinne der BauNVO gelten und solche, die weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen sind, aufgeteilt. *Grundstruktur*

81 Zum Baugrundstück gehören folgende im VEP/VBP ausgewiesenen Teilflächen *Baugrundstück*

- halbprivate Hoffläche,
- halböffentliche Hoffläche,
- Verkehrsflächen,
- halbprivate Grünfläche,
- halböffentliche Grünfläche.

Diese Kategorien würden in einem „normalen“ Angebots-B-Plan gemeinsam ein Sondergebiet für die Erholung bilden.

82 Von diesem Baugebiet zu unterscheiden sind die folgenden Teilflächen, die weiterhin Bestandteil des Außenbereiches bleiben *Außenbereich*

- Wald,
- Landwirtschaftsfläche,
- Wasserfläche.

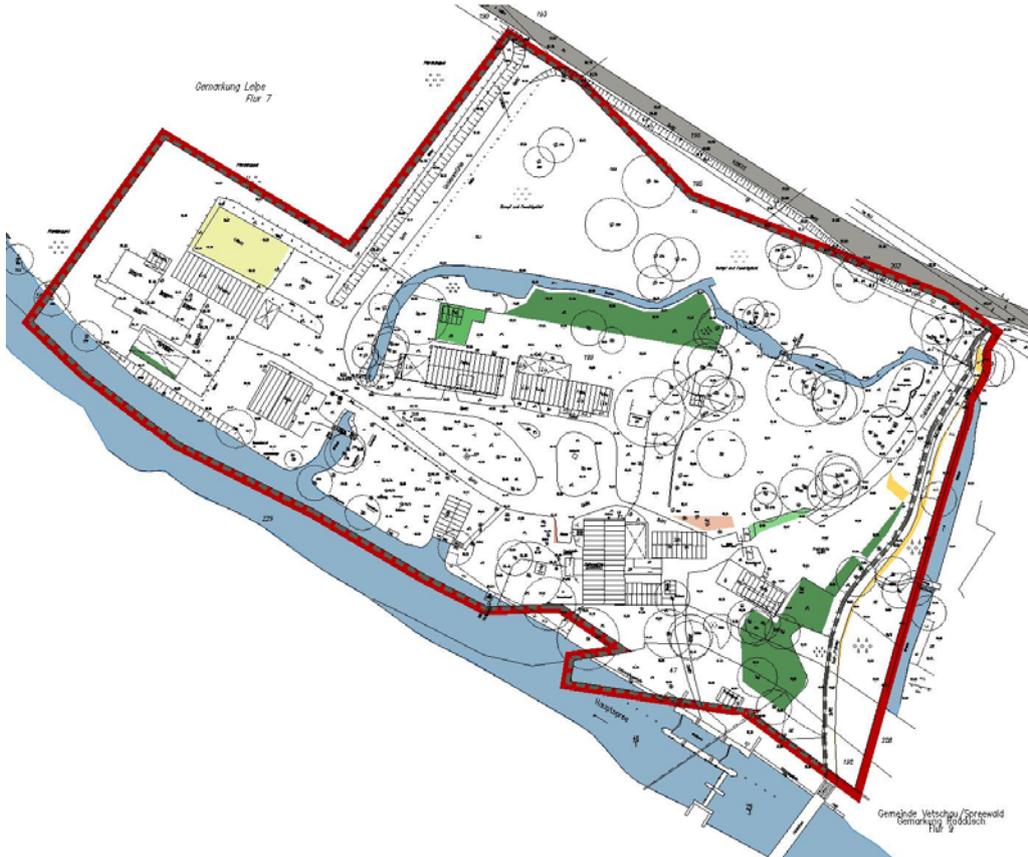
Dabei spielt die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Rad- Fußweg) außerhalb des VEP eine Sonderrolle, da sich diese Fläche von der Verkehrsfläche auf dem Baugrundstück unterscheidet und Teil des Außenbereiches ist.



*Bild
Abgrenzung
Siedlungsfläche und
Außenbereich*

83 Die bestehende Nutzung der Flächen im Plangebiet wird nur geringfügig geändert.

Änderung der bestehenden Flächennutzung

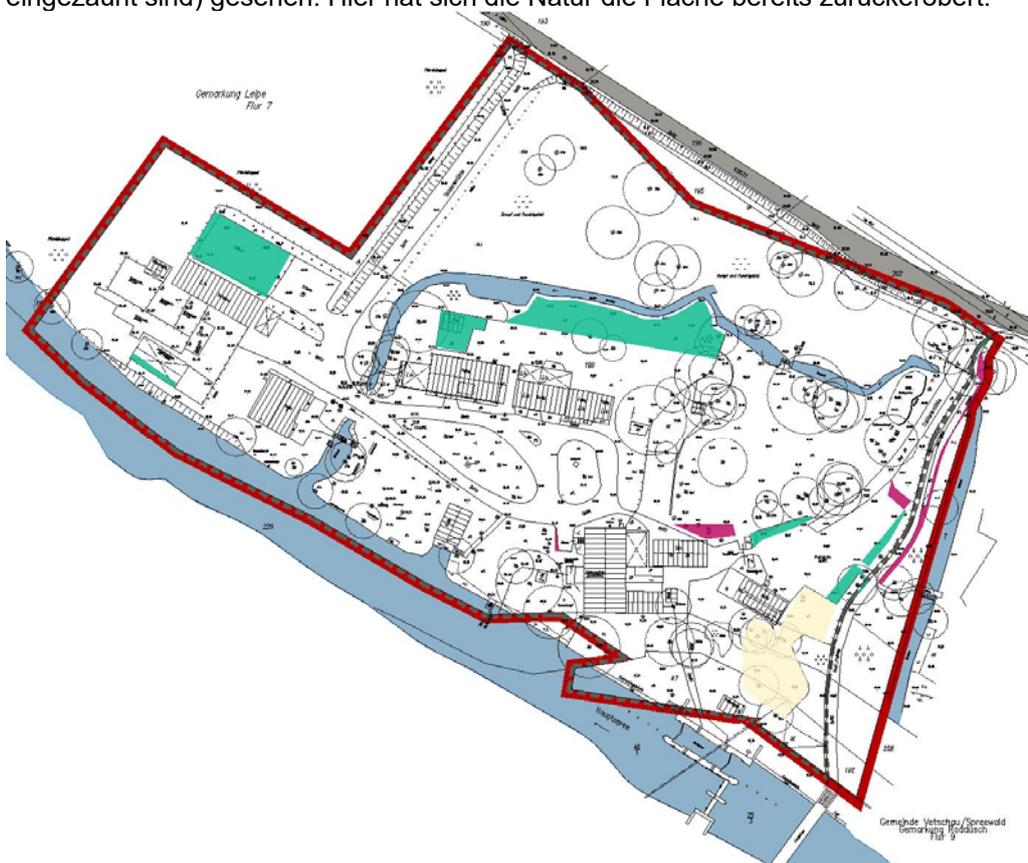


84 Dadurch ergeben sich für den Großteil der Flächen Verbesserungen für die Natur (im Bild unten grün markiert), da z. B. bisher genutzte Flächen nunmehr dem Außenbereich zugeordnet werden. *Bewertung*

Nur punktuell werden sich Nachteile ergeben (rot markiert).

Als „neutral“ (gelb markiert) wird die „Rückgabe“ ehemaliger Gartenflächen (die noch eingezäunt sind) gesehen. Hier hat sich die Natur die Fläche bereits zurückerobert.

*Bild
Bewertung*

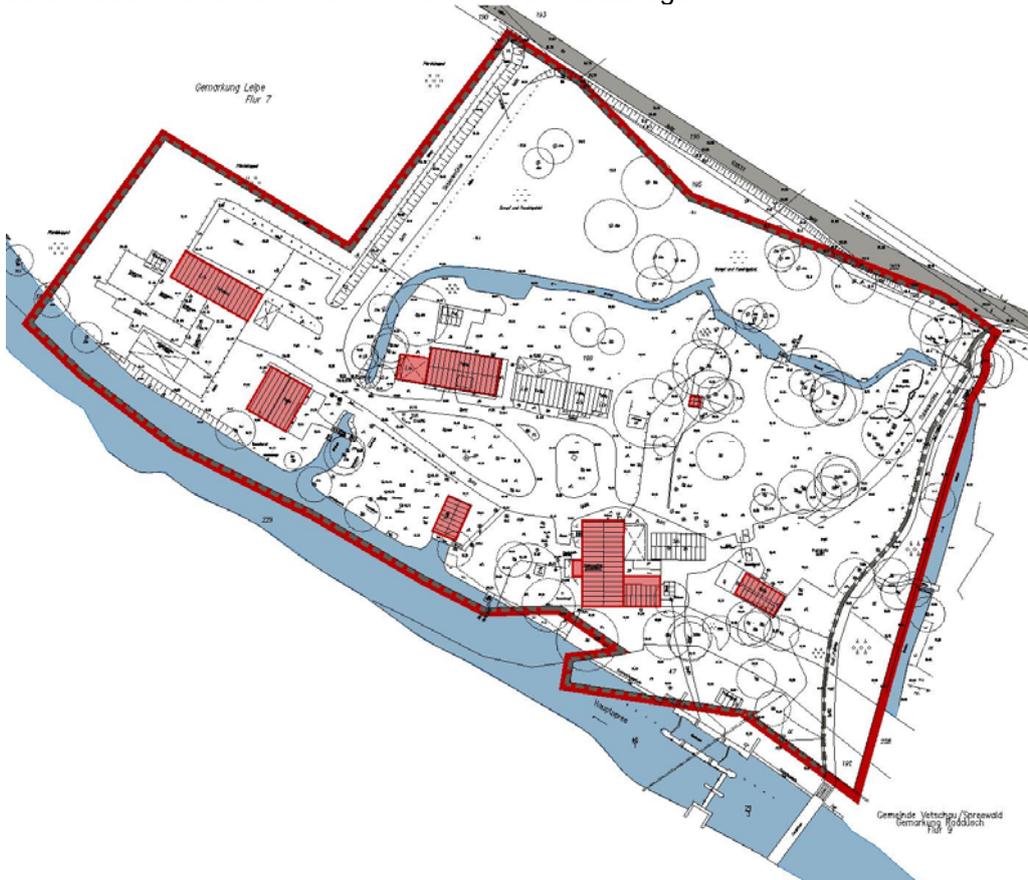


5.4.2 Gebäude / bauliche Anlagen

85 Die geplante Nutzung der einzelnen Flächen im Bereich des VEP ist oben im Punkt 4.1 bereits beschrieben. Dem ist ebenfalls nichts hinzuzufügen.

Geplante bauliche Entwicklung

*Bild
Erhalt bauliche Anlage*



86 Der Großteil der bestehenden Objekte wird als bauliche Anlage mit der bestehenden Nutzung erhalten. Folgende Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des Baugrundstücks sind betroffen

Erhalt

- historisches Backhaus,
- Steingarten,
- Bootsständer /Lagerplatz Paddelboote,
- Anlegestelle Paddelboote,
- Fischkasten,
- Schleusenwärterhäuschen,
- Wohnhaus.

Zusätzlich wird der Pferdestall (landwirtschaftliche Nutzung) erhalten.

87 Folgende bestehende Objekte sollen als Gebäude erhalten, aber umgenutzt werden

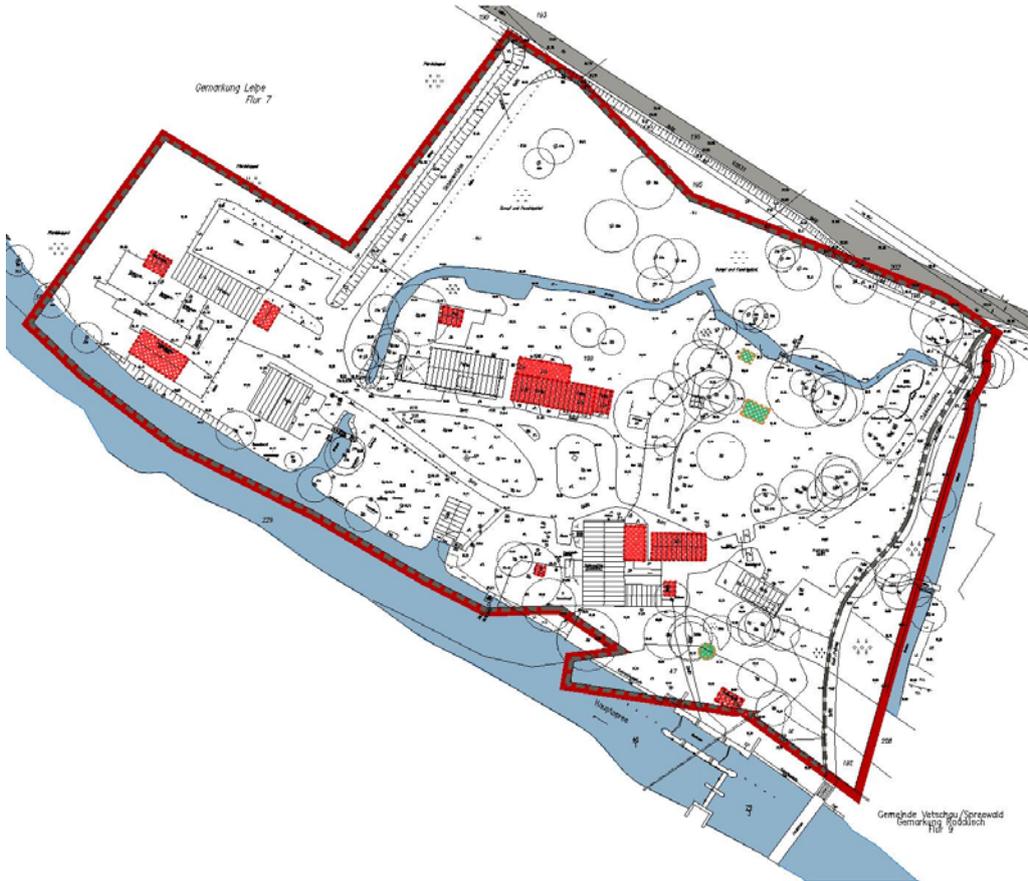
Änderung

- Spreewaldhaus: bestehende Wohnnutzung zu Ferienwohnungen inklusive Erweiterung der Fahrradgarage auf Hausbreite,
- Bootshaus: Kahngarage für Boote und Kähne und zusätzlich Ferienzimmer im Obergeschoss.

88 Im nachfolgenden Bild sind die baulichen Anlagen zusammengefasst, die zurückgebaut werden sollen. Diese werden größtenteils durch neue moderne Anlagen ersetzt.

Rückbau

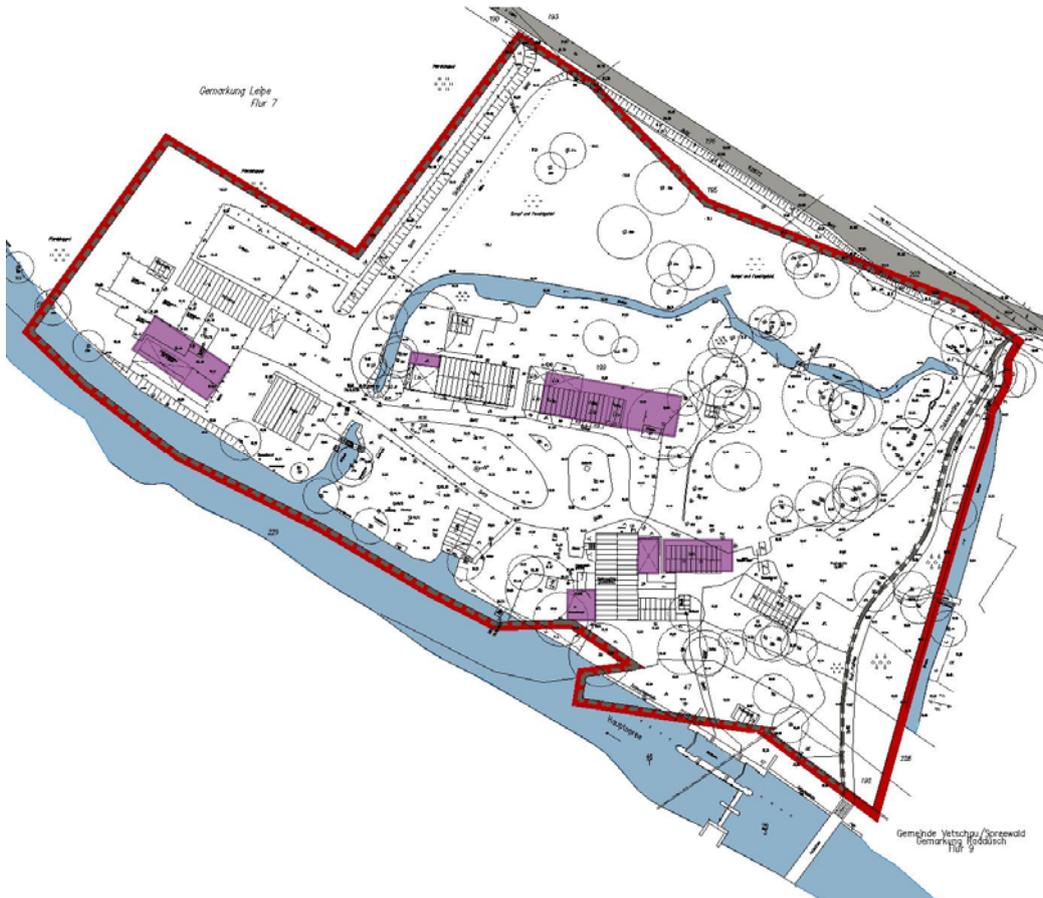
Bild
Rückbau



89 Folgende Objekte sind als Neuplanung im VEP ausgewiesen.

Neubauten

Bild
Neu- bzw.
Ersatzbauvorhaben



90 Die wichtigste geplante Neubaumaßnahme ist die Errichtung eines neuen Mehrzweckgebäudes. Diese Maßnahme ist als Ersatzbau für das an gleicher Stelle abzubrechende Gebäude konzipiert. Der umbaute Raum und die Grundfläche der Bebauung werden nur in einem relativ geringen Umfang erhöht.

Mehrzweckgebäude



Folgende Nutzungen sollen im Objekt untergebracht werden.

- Dachgeschoss: zwei Wohneinheiten,
- Erdgeschoss: 3 Garagen, Werkstatt, Lager, Ruheraum, Hauswirtschafts- und Hausarbeitsraum.

- 91 Weitere wichtige Neubaumaßnahmen betreffen die Erweiterung der Flächen für die Gästebewirtung. Dabei geht es um folgende Maßnahmen: *Erweiterung Gastraum*
- Erweiterung Gastraum im Westen des Bestandsgebäudes durch Neubau Schleppdach, Fachwerkbau, ausgemauert,
 - Erweiterung Gastraum durch einen Wintergarten im Osten als Ersatz für die bestehende überdachte Terrasse,
 - Gastronomie außen: Ersatzbau für Biergarten mit Windschutz (Pergola), Sonnenschutz, Bestuhlung.
- 92 Zusätzlich soll für den Landwirtschaftsbetrieb eine Holzscheune als Ersatz für ein vorhandenes Zelt errichtet werden, um die Möglichkeit zu schaffen, landwirtschaftliche Geräte aus dem sichtbaren Bereich zu entfernen. *Scheune*
- 93 Der erforderliche Mülllagerplatz wird auf eine neue Position versetzt und mit Holz verkleidet. *Mülllagerplatz*
- 94 Die Festsetzungen, die bisher beschrieben wurden, beziehen sich im Wesentlichen auf die baulichen Hauptanlagen und auf einzelne spezielle Nebenanlagen. *Sonstige Nebenanlagen*
- Außerhalb der festgesetzten Flächen für die Gebäude ist innerhalb des Baugrundstücks **auch** die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit diese keine Gebäude sind.
- Im Interesse der Flexibilität der Planung werden Einzelheiten nicht geregelt.
- Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Standorte zulässig. *Stellplätze*
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Gebiet nicht zulässig.
- Das für die Baugrundstücksfläche festgelegte gilt sinngemäß auch für die festgesetzten Grünflächen. *Grünflächen*
- Hier sind einzelne bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche entsprechen als Ausnahme zulässig. Gebäude sind innerhalb der Grünflächen dagegen nur zulässig, wenn sie im Plan festgesetzt sind.
- ## 5.5 Maß der baulichen Nutzung
- 95 Bei den Nutzflächen geht es hinsichtlich des Maßes der Nutzung um die „überbaute Grundstücksfläche“ und in diesem Zusammenhang insbesondere um die so genannte „Versiegelung“. *Flächen*
- 96 Abgesehen von den Veränderungen, die sich durch Gebäude und sonstige neue bauliche Anlagen ergeben, soll sich der Überbauungsgrad der Flächen im Plangebiet nicht erheblich verändern.
- 97 Der Rad- Fußweg soll möglichst durchgängig eine einheitliche Breite von 2,5 m aufweisen. Gemessen am Bestand ergibt sich, da der Weg bisher nur in Teilen diese Breite aufweist, eine geringe zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 50 m². *Rad- Fußweg*
- 98 Für die Gebäude, die neu errichtet werden sollen, sieht der VEP für die Grundflächen klare Obergrenzen vor. *Festsetzungen maximale Grundfläche*
- **Mehrzweckgebäude** **GR_{max} 275 m²**
 - **Biergarten** **GR_{max} 105 m²**
 - **Scheune** **GR_{max} 180 m²**
- 99 Für die Erweiterungen des Gastraums gibt der VEP keine direkten Hinweise zur Grundfläche. Es lassen sich aber folgende Größen feststellen
- Erweiterung Gastraum (West) GR_{max} 40 m²
 - Erweiterung Gastraum (Ost) GR_{max} 0 m²
- 100 Wesentliche Erweiterungen gegenüber dem Bestand ergeben sich demnach (gerundet) wie folgt *Veränderungen*
- Mehrzweckgebäude GR_{max} 135 m²



- Biergarten GR_{max} 35 m²
- Scheune GR_{max} 130 m²
- Erweiterung Gastraum (West) GR_{max} 40 m²
- Erweiterung Gastraum (Ost) GR_{max} 0 m²

101 In der Summe entsteht eine zusätzliche maximal überbaute Fläche von rund 340 m². *Überbauungsbilanz*

Dem steht ein Rückbau von sonstigen Gebäuden in der Größenordnung von insgesamt rund 170 m² gegenüber.

Effektiv wirksam ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die Gebäude in der Größenordnung von 170 m².

Im Freiraum werden insgesamt rund 500 m² mit positiven Auswirkungen für die Natur umgewidmet, wobei ein Teil (z. B. Parkplatz für die Gaststätte, Fläche nördlich der Ferienwohnungen) auch entsiegelt wird.

102 Erhebliche Änderungen im Überbauungsgrad sind in der Gesamtsicht also nicht zu erwarten. *Fazit*

103 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form der maximalen Höhe (d. h. der OK der baulichen Anlagen) festgesetzt. *Höhe der baulichen Anlagen*

104 Für die Gebäude, die neu errichtet werden sollen, sieht der VEP klare Obergrenzen für die zulässige Höhe über Gelände vor. *Festsetzungen maximale Höhen*

- **Mehrzweckgebäude** OK_{max} 9,7 m
- **Biergarten** OK_{max} 4,5 m
- **Scheune** OK_{max} 9,3 m

105 Die Neubebauung wird sich also in den Bestand einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. *Fazit*

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

106 Die „überbaubaren Grundstücksflächen“ im Sinne des § 23 BauNVO sind im VEP / VBP je Gebäude konkret festgesetzt. Es werden allerdings geringe Spielräume einkalkuliert. *Hauptgebäude*

107 Die Dimensionen für die Neubauvorhaben sind im notwendigen Umfang **vermassst**. *Maße*
Die Maße sind Obergrenzen. Ein Überschreiten um bis zu 10% ist nur als Ausnahme im Sinne der BauNVO zulässig.

108 Die Festsetzungen beziehen sich nur auf die baulichen Hauptanlagen. Außerhalb der festgesetzten Flächen für die Gebäude werden die Standorte der zulässigen Nebenanlagen innerhalb des Baugrundstücks nicht festgesetzt. *Nebenanlagen*

Das gilt sinngemäß auch für die festgesetzten Grünflächen. *Grünflächen*

5.7 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

109 Im Folgenden werden die Planinhalte behandelt, die unter den gegebenen Bedingungen im VBP festzusetzen waren.

Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

110 Der im Geltungsbereich vorhandene Graben wird als **Wasserfläche** übernommen. Das betrifft auch die Teile der Spree, die sich im Geltungsbereich befinden. In der Sache handelt es sich nicht um eine planerische Festsetzung, sondern um eine nachrichtliche Übernahme des Bestandes. *Wasserfläche*

111 Im Westen des Plangebietes sind Teile als **Fläche für die Landwirtschaft** festgesetzt. Die Teilflächen dienen wie bisher gemeinsam mit den angrenzenden, nicht vom Geltungsbereich erfassten Arealen, dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb. *Fläche für die Landwirtschaft*

Bauplanungsrechtlich sind diese Flächen Teil des Außenbereiches.

112 Im Plangebiet sind Flächen als **Gehölzfläche** bzw. als **Waldfläche** festgesetzt. Bauplanungsrechtlich sind diese Flächen Teil des Außenbereiches. *Wald Gehölzflächen*

113 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung der Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie aus den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune. *grünordnerische Festsetzungen*



Im Umweltbericht sind die Eingriffe, die durch die Planung entstehen können, konkret ermittelt, dargestellt und bewertet.

Folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) festgesetzt.

- 114 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. Insbesondere Vollversiegelungen sind nur im Ausnahmefall erforderlich und (nur dann) zulässig. *Bodenschutz*
- 1. Erforderliche Zufahrten und Wege im Geltungsbereich sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 115 Die bestehenden Gehölzbestände bleiben erhalten, werden ggf. weiterentwickelt. Sie werden während des Baubetriebes durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen geschützt. *Gehölzschutz*
- 2. Innerhalb des ausgewiesenen Baugrundstücks und innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen ist der bestehende Baumbestand dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 116 Diese Regelung bedeutet, dass der Anteil an Bäumen innerhalb des ausgewiesenen Baugrundstücks (welches aus den beiden Arten von Hofflächen und der Verkehrsfläche besteht) einschließlich der halbprivaten und der halböffentlichen Grünflächen erhalten werden soll. Es geht hier also nicht um den einzelnen Baum, sondern um den Anteil auf dem Grundstück.
- Bei notwendigen Abgängen und beim Ersatz ist nach der jeweils geltenden Baum- oder Gehölzschutzsatzung zu verfahren.
- 117 Für die Flächen, die als Wald oder als Landwirtschaftsfläche festgesetzt, die also dem Außenbereich zuzuordnen sind, gilt die Regel nicht. Hier gelten die strengeren Maßstäbe des Naturschutzrechts.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 118 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.
- 119 Die zulässigen Regelungsinhalte, die in einen B-Plan übernommen werden können, sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.
- 120 Im VBP sind die geplanten **Stellplätze** detailliert ausgewiesen. *Stellplätze*
- Die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für das Bauvorhaben Dubkow-Mühle erfolgt auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Lübbenau/Spreewald.
- 121 Für folgende Nutzungen sind Stellplätze erforderlich: *Bedarf*
- Gastronomiebetrieb,
 - Ferienzimmer,
 - Wohnnutzung.
- 122 Angenommen wird der theoretische Fall, dass alle Gastronomieflächen besetzt werden, sowohl Innen als auch auf den Außenflächen.
- Pro 10 m²Gastronomiefläche muss ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden. Der Außengastraum hat eine Fläche von 140 m², dazu zählt der Biergarten mit überdachter Terrasse. Im Innenraum mit geplantem Anbau wird eine Fläche von 90 m² angesetzt.
- Daraus resultiert ein Stellplatzbedarf für die Gastronomie von 23 Stellplätzen.
- 123 Je Ferienwohnung (FeWo) ist ein Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Somit sind für die geplante FeWo-Nutzung insgesamt 15 Stellplätze erforderlich.
- 124 Für die Wohnungen sind 6 Stellplätze erforderlich, da je Wohnung über 100 m² ein Stellplatz zur Verfügung stehen muss.
- 125 Für den theoretischen Stellplatzbedarf ergeben sich rechnerisch somit 44 Stellplätze. 45 Stellplätze sind im VEP-Plan ausgewiesen (1 Reserve).

- 126 Die Gaststätte Dubkow-Mühle wird zu einem großen Anteil von Gästen besucht, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß unterwegs sind und somit keine PKW-Stellplätze beanspruchen. Ein öffentlicher Fahrradweg führt direkt zum Gasthaus Dubkow-Mühle.
- Die Gastronomieflächen sind in ihrer Nutzung saisonbedingt nur teilweise belegt. Die Belegung teilt sich in Innen- und Außengastronomie je nach Wetterlage. Aus der Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte hat sich gezeigt, dass nie alle Flächen belegt sind. Die Gäste sitzen entweder außen oder innen. Selbst bei einer Vollauslastung der Gastroflächen, was nur als seltenes Ereignis einzustufen ist, nutzt ein Großteil der Gäste nicht das Auto zur Anfahrt.
- Aus diesem Grund wird als realistisches Szenario für die Stellplatzberechnung nur die Außengastronomiefläche mit 140 m² angesetzt, was den tatsächlich zu erwartenden Stellplatzbedarf um 9 Plätze reduziert.
- Somit ergibt sich real ein maximaler Bedarf von 35 Stellplätzen. Dieser kann im Rahmen der Vorhabenplanung noch um 2 Plätze reduziert werden, da die zwei neuen Wohnungen im Mehrzweckgebäude unter eine Fläche kleiner als 100 m² aufweisen.
- 127 Die theoretisch erforderliche Anzahl an Stellplätzen kann im VBP nachgewiesen werden. Der reale Bedarf ist geringer. Im Interesse von Natur und Landschaft wird zunächst der real zu erwartende Bedarf gedeckt. *Fazit*
- Sollten sich in Zukunft die Randbedingungen ändern, kann also reagiert werden und der sich dann ergebende Fehlbedarf auf dem Grundstück gedeckt werden.
- 128 Die plangebende Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. *Gebäudegestaltung*
- Im vorliegenden Fall geht es insbesondere um die äußere Gestaltung der neu geplanten Gebäude.
- Eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung. Dabei geht es um die Größe der Grundfläche je Gebäude und um die Höhe.
- Das Merkmal „Höhenentwicklung“ ist im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Geschossigkeit bereits grundsätzlich geregelt. Die Größe der Gebäude ist ebenfalls bereits begrenzt.
- Mit diesen Bestimmungen alleine können die gestalterischen Ziele allerdings nicht umgesetzt werden. Auch die Ausbildung der Dächer (die Dachform und -neigung) besitzt eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.
- 129 Aus gestalterischen Gründen werden für die Hauptgebäude folgende Festsetzungen zur Dachform getroffen. Es wird auf eine regionaltypische Gebäudegestalt orientiert.
- 3. Im Geltungsbereich sind für neu zu errichtende Gebäude nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*
- 130 Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Umwelt wird im gesamten Baugebiet auf so genannte Schottergärten verzichtet.
- 4. Innerhalb des Baugebietes sind Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*
- 131 Auf weitere Regelungen für die Gestaltung der Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen wird vorerst verzichtet.
- 132 Das Baugebiet soll ja, wie bisher, ein eher zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen. Extrem auffällige Werbung soll im Plangebiet also nicht zugelassen werden, deshalb sind entsprechende Einschränkungen erforderlich. *Werbeanlagen*
- 133 Im Plangebiet sollen deshalb nur Anlagen zur Eigenwerbung für die ansässigen Unternehmen zugelassen werden. **Werbeanlagen**, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig.

5. **Es sind maximal zwei gebäudeunabhängige Werbeanlagen im Plangebiet zulässig. Die entsprechenden Standorte sowie die Art der Anlagen sind im Plan gekennzeichnet. Darüber hinaus sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen im Geltungsbereich unzulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*

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

6. **Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 09 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 BbgBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 5.000.00 € geahndet werden. (§ 85 Abs. 3 BbgBO)** *Textfestsetzung*

5.9 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

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

136 Im VBP wird auf die Lage in Schutzgebieten nach dem BNatSchG und dem Wasserrecht hingewiesen. *Nachrichtliche Übernahmen*

137 Zusätzlich ist zu beachten, dass das Plangebiet vom Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ vollständig umgrenzt wird.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Biosphärenreservates „Spreewald“ – Zone II, des Naturschutzgebietes „Innerer Oberspreewald“, des FFH-Gebietes „Innerer Oberspreewald“. Das Gebiet grenzt ferner an das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ an. *Nachrichtlich Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes „Oberspreewald“ der Spree. *Nachrichtlich Überschwemmungsgebiet*

Das Plangebiet berührt ein Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100. Die **Angrenzung der Überschwemmungsfläche** ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. *Kennzeichnung Überschwemmungsgebiet HQ 100*

Die sich aus diesen Tatsachen ergebenden Einschränkungen (hochwasserangepasste Bauweise) sind bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das Vorhaben berührt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und zur Eintragung vorgesehene **Bodendenkmal „Dubkow-Mühle“**. *Kennzeichnung Bodendenkmal*

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (uDB) ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG) erforderlich.

5.10 Vermerke / Hinweise

138 Vermerke bzw. Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

139 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 besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.



140 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

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

142 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

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. *Hinweis Artenschutz*

143 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

144 Hingewiesen wird auch darauf, dass für Gehölzpflanzungen der "Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" zu beachten ist

Bei allen Gehölzpflanzungen, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG (Eingriffskompensation) vorgenommen werden, ist gem. "Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur" grundsätzlich Pflanzgut gebietsheimischer Gehölze zu verwenden. *Hinweis Verwendung heimischer Gehölze*

Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

145 Auf die Planzeichnung wird folgender Hinweis für die Niederschlagswasserbeseitigung übernommen.

Bodenversiegelungen sind gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gemäß § 66 Abs. 4 BbgWG bedarf es der Regelung der Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf den Nutzer und Freistellung der Kommune von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung, hier des Niederschlagswassers. *Hinweis Niederschlagswasserentwässerung*

6 Zulässigkeit / sonstige Auswirkungen

6.1 Entwicklung aus dem FNP

146 Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) kann nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt werden. Die Stadt hat sich bisher keinen FNP gegeben.

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

147 Wenn ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist und die städtebauliche Ordnung einen FNP auch nicht erforderlich macht, muss der B-Plan nicht aus einem FNP entwickelt werden. Der VBP kann hier als so genannter „selbstständiger Bebauungsplan“ entwickelt werden.

Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Bodennutzung des Stadtgebietes durch den VBP nicht wesentlich geändert.

In die real bestehenden Strukturen wird nicht eingegriffen.

Im Verhältnis zur Größe des gesamten Stadtgebietes ist die beplante Fläche sehr klein. Die zulässigen Nutzungen haben keine Auswirkungen auf andere Nutzungen im Stadtgebiet. Es ist also keine großflächige Betrachtung der Auswirkungen über das gesamte Gemeindegebiet erforderlich.

6.2 Beachtung bindene Vorgaben

6.2.1 Ziele der Raumordnung

- 148 Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde, anders als die Grundsätze, *Ziele der Raumordnung* bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

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

- 149 Es ist gem. Zielmitteilung bzw. Stellungnahme zur Zielfrage der gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 15.01.2020 kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. *Zielmitteilung*

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Da der Erhalt des Charakters der Hofstelle Planungsziel ist, lässt sich nach gegenwärtigen Planungsstand keine raumbedeutsame Erweiterung der Splittersiedlung und damit auch keine raumbedeutsame Inanspruchnahme des Freiraumverbundes ableiten.

6.2.2 Bindende Umweltbelange

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

- 150 Von der Planung werden nationale Schutzgebiete (NSG und LSG) nach dem BNatSchG *Schutzgebiete gem. BNatSchG* berührt.

Im vorliegenden Fall besteht zwischen dem Bebauungsplan als kommunaler Satzung und einer LSG-Verordnung regelmäßig ein Normenkonflikt.

In der Schutzzone II (NSG) sind die Schutzmaßstäbe gegenüber der Schutzzone III (LSG) höher und entsprechend planerisch zu berücksichtigen. Es besteht grundsätzliches Bauverbot, bauliche Anlagen können nur im Rahmen des Bestandschutzes genutzt werden.

- 151 Die entsprechenden Konflikte sind gelöst bzw. können gelöst werden. Die traditionelle Hofstelle wird unter Beachtung der hohen Störungsempfindlichkeit des Gebietes neu geordnet.

Einzelheiten siehe Punkt 7.2.4 Umweltbericht.

- 152 Es ist hinsichtlich der Verbote im betroffenen NSG eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. *Ausnahmegenehmigung NSG*

- 153 Das betrifft auch die europäisch geschützten Gebiete, die der Planberührt. *Natura-2000-Gebiete*

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

Die entsprechende artenschutzrechtlichen Prüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der „Prognose“ des Umweltberichtes (Punkt 7.2.2.) zusammengefasst.

- 155 Im vorliegenden Fall sind Belange des Hochwasserschutzes berührt. *Hochwasserschutz*

Die Gemeinde hat sich auch unabhängig davon, ob ein Gebiet nach § 76 Abs. 2 WHG festgesetzt werden muss oder nicht, im Rahmen der Abwägung mit der Frage zu befassen, ob Belange des Hochwasserschutzes gegen die Ausweisung eines Baugebietes sprechen. *Abwägungsgebot*

Die relevanten Bereiche des Geltungsbereiches liegen außerhalb des Hochwassersbereiches HQ 100 der Spree. *Hochwassersbereich*

- 156 Allerdings ist für den Bereich (noch) ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. *Überschwemmungsgebiet*



Gemäß § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Mit dem vorliegenden VBP erfolgt allerdings keine Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne des WHG. Die Siedlungsfläche besteht bereits. Der VBP ordnet lediglich den Bestand.

Es ist davon auszugehen, dass die Neufestsetzung des derzeitigen Überschwemmungsgebietes „Oberspreewald“ unter Anwendung der aktualisierten Daten für ein HQ 00 erfolgen wird und demzufolge das Plangebiet zukünftig, bis auf im Nordosten gelegenen Flächen, nicht mehr im Überschwemmungsgebiet (Spree) liegen wird.

Die Stadt kann davon ausgehen, dass die Umsetzung des VBP nicht auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stößt.

- 157 Hinsichtlich des (noch) geltenden festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird eine *Ausnahmegenehmigung* Ausnahmegenehmigung eingeholt.

6.3 Weitere Auswirkungen

6.3.1 Grundsätze der Raumordnung

- 158 Der Freiraumschutz ist beachtet. Die bestehende Siedlungsfläche wird in Lage und Größe *Grundsatz G 6.1 Abs. 1* praktisch nicht verändert.
- 159 Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet bzw. im nahen Umfeld wird erhalten *Grundsatz G 6.1 Abs. 2* bzw. gefördert.
- 160 Auf die Lage im Überschwemmungsgebiet „Oberspreewald“ der Spree gem. § 78 Abs. 1 *Grundsatz 8.4 LEP HR* WHG ist im Plan hingewiesen. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet.

Die planerischen Möglichkeiten für eine Schadensverringerung sind genutzt. Weitere Maßnahmen sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsphasen.

6.3.2 Planungsgrundsätze

- 161 In § 1 Abs. 5 BauGB sind die allgemeinen Aufgaben und Ziele für die Bauleitplanung bzw. *Planungsgrundsätze* Belange zusammengefasst, die im Rahmen der Abwägung durch die plangebende *BauGB* Gemeinde zu berücksichtigen sind. Den entsprechenden Belangen wird im Rahmen der Abwägung allerdings kein Vorrang gegenüber anderen eingeräumt.

Die nachfolgend aufgeführten Belange

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
- sozial gerechte dem Allgemeinwohl dienende Bodennutzung.
- menschenwürdige Umwelt.
- Klimaschutz / Klimaanpassung.
- Baukultur / Orts- und Landschaftsbild.
- Vorrang Innenentwicklung.

werden berücksichtigt und sind nicht verletzt.

6.3.3 Umweltbelange

- 162 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen *Umweltprüfung* abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Das BauGB ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB Grundlage für eine solche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren. Das BauGB „ersetzt“ in diesem Sinn die einschlägigen Regelungen des UVP-Gesetzes. Die Umweltprüfung ist in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Im vorliegenden Verfahren wurde solche Prüfung durchgeführt.

- 163 Der B-Plan übernimmt, soweit das auf der Grundlage des BauGB möglich ist, die im Um- *Übernahme Maßnahmen* weltbericht dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Nicht festsetzbar sind Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Artenschutz stehen, wie z. B. das Festsetzen der Bauzeitenregelung zum Ausschluss von Konflikten mit den Verbotstatbeständen.

Das tatsächliche Erfordernis für Maßnahmen zum Artenschutz, einschließlich der CEF-Maßnahmen, kann abschließend erst zum gegebenen Zeitpunkt im unmittelbaren Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung bestimmt werden.

164 Es ist dennoch klar erkennbar, dass der VBP durchführbar ist und nicht an den Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG scheitern muss.

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

Fazit Umweltwirkungen

6.3.4 Weitere Auswirkungen

Weitere wesentliche Belange, die der Planung entgegenstehen, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Gegenstand der Umweltprüfung

165 Für das vorliegende Planverfahren ist eine Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. *Gegenstand*

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht (UB) die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes entsprechend der jeweiligen Planungsphase unter Beachtung der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Nachfolgend werden die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Planungsphase „Vor-entwurf“ vorliegenden Erkenntnisse über *Planstand*

- den Zustand des Plangebietes,
- die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und
- die Maßnahmen zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren

zusammengefasst.

166 Das Plangebiet befindet sich, umgeben von einer kleinräumigen Feuchtwiesenlandschaft, im Zentrum des Oberspreewaldes rund 1 km südöstlich des Ortsteiles Leipe. Es grenzt direkt an die Spree sowie an die Verbindungsstraße Leipe – Burg (K 6628). *Standort*

Der ehemalige Mühlenstandort liegt außerhalb des Siedlungszusammenhanges unmittelbar der Gemarkungsgrenze zur Stadt Vetschau / Spreewald.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen und umfasst eine Fläche von rund 1,8 ha.



Standort im Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB

167 Der Landschaftsraum zwischen Leipe, Raddusch und Burg-Kolonie, in dem sich das Plangebiet der Dubkow-Mühle befindet, stellt insgesamt eine großräumige Niedermoorfläche dar. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Die Hofstelle liegt auf einer Sandaufschüttung, einer so genannte Kaupen. Die Siedlungsfläche wurde im Laufe der Jahrhunderte gegenüber dem Umfeld nur gering um etwa 0,5 – 1 m angehoben. Die Oberfläche des Plangebietes ist relativ eben. Die Höhe der Planfläche bewegt sich im Bereich um die 51,5 m.

168 Die Flächen im Geltungsbereich werden größtenteils bereits als Siedlungsfläche genutzt *Nutzung*
Lediglich im Norden hat sich der ursprüngliche Auwald weitgehend erhalten.

Auf dem Grundstück eine wird Gaststätte betrieben, an die Fremdenzimmer für Touristen angebunden sind. Daneben existieren ergänzend untergeordnete Einrichtungen, die vorrangig den Gästen dienen, wie ein Paddelbootverleih, ein Fahrradverleih, ...

Die Eigentümerfamilie wohnt mit drei Generationen ebenfalls auf dem Grundstück.

Neben den Angeboten für Touristen wird am Standort Landwirtschaft in Form von Weidewirtschaft auf den umliegenden Wiesenflächen betrieben. Die notwendigen baulichen Anlagen befinden sich im Nordwesten des Grundstücks.

7.1.2 Inhalt und Ziele der Planung

169 Grundsätzlich ist das Plangebiet in Teilflächen, welche gemeinsam als Baugrundstück im *Festsetzungen*
Sinne der BauNVO gelten und solche, die weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen sind, aufgeteilt.

Zum Baugrundstück gehören folgende Teilflächen:

- halbprivate und halböffentliche Hoffläche,
- interne private Verkehrsflächen,
- halbprivate und halböffentliche Grünfläche.

Weiterhin Bestandteil des Außenbereiches bleiben folgende Flächen:

- Wald,
- Landwirtschaftsfläche,
- Wasserfläche.

Außerhalb des Baugrundstücks ist auch eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad-Fußweg festgesetzt.

Einige bestehende Objekte bzw. Gebäude sollen erhalten, aber umgenutzt werden. Es sind einige Abrisse und Neubauten geplant.

In die Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Auch einzelne Bäume müssen nicht beseitigt werden.

Das nachfolgende Bild zeigt den VBP mit seinen Festsetzungen.

Planzeichnung VBP



	Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)		halböffentliche Grünfläche als Teil des Baugrundstückes (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal)	Legende
	Außenbereich (Gehölz- bzw. Waldfläche, Landwirtschaft)		Erhalt Gebäude (überbaute Fläche)	
	Wasserfläche		Ehemalige Gebäude (Rückbau bereits vollzogen)	
	Baugrundstück halbpri. Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Feriengäste, Bewohner, Personal	Planung		
	Baugrundstück halböffentl. Hoffläche intensiv genutzt (teilweise überbaut) Nutzer: Tagesgäste		Rückbau Gebäude	
	Baugrundstück Verkehrsfläche intensiv genutzt (teilversiegelt)		Neubau Gebäude	
	halbprivate Grünfläche als Teil des Baugrundstücks (Zweck: Garten, Park, Uferzone, Nutzer: Kurzbesucher)		Einordnung Stellplätze	
	Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)		Umgrenzung der Überschwemmungsfläche HQ100	
	Fläche für Wald		Umgrenzung von Flächen, die dem Bodendenkmalschutz unterliegen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Rad/Fußweg			

170 In der Summe entsteht auf Grund der Regelungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) eine zusätzliche maximal überbaute Fläche von rund 340 m². Dieser Zahl steht ein Rückbau von sonstigen Gebäuden in der Größenordnung von insgesamt rund 170 m² gegenüber. *Überbauungsbilanz*

Effektiv wirksam ergibt sich also eine zusätzliche Versiegelung durch die Gebäude in der Größenordnung von 170 m².

Im Freiraum werden insgesamt rund 500 m² mit positiven Auswirkungen für die Natur umgewidmet, wobei ein Teil (z. B. Parkplatz für die Gaststätte, Fläche nördlich der Ferienwohnungen) auch entsiegelt wird.

Erhebliche Änderungen im Überbauungsgrad des Grundstücks sind in der Gesamtsicht also nicht zu erwarten.

Die Neubebauung wird sich hinsichtlich der zulässigen Höhen in den Bestand einfügen und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Es sind keine wesentlichen Veränderungen geplant. *Höhenregelungen*

Der VBP sichert, dass Versiegelungen nur im notwendigen Umfang erfolgen können. Es finden sich Regelungen zum Schutz des Gehölzbestandes. Bei den Gebäuden wird auf eine spreewaldtypische Gestaltung orientiert. *Grünordnung*

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind für die hier gegenständliche Planung folgende Ziele des Umweltschutzes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *Gesetzliche Vorgaben fachübergreifend*

171 Die Bauleitpläne sollen gem. BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*

172 Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. *Umweltprüfung Umweltbericht*

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der UP zusammen.

- 173 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fordert allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die biologische Vielfalt
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.
- Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.
- Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
- 174 Daneben betreffen neben den allgemeinen auch fachspezifische schutzgutbezogene Regelungen die vorliegende Planung.
- Nachfolgend werden die Vorgaben zusammengefasst, die für das konkrete Vorhaben von der plangebenden Gemeinde als bindende, d. h. im Rahmen der Abwägung nicht überwindbare, Vorgabe zu beachten sind.
- 175 Das Plangebiet liegt innerhalb folgender festgesetzter Schutzgebiete:
- Naturschutzgebiet (NSG) bzw. FFH-Gebiet „Innerer Oberspreewald“,
 - LSG-Biosphärenreservat „Spreewald“ – in der „Pflege- und Entwicklungszone II“,
 - Überschwemmungsgebiet „Oberspreewald“.
- Es wird weiter vom Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ vollständig umgrenzt.
- 176 Natura 2000-Gebiete dienen der Erfüllung der Verpflichtungen der Richtlinien 92/43/EWG (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, Flora-Fauna-Habitat (FFH-Richtlinie) und 2009/47/EG (Europäische Vogelschutzgebiete (SPA Special Protection Area – Vogelschutzrichtlinie) zum Aufbau des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000".
- Entsprechend § 1 a Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Netz "Natura 2000" entsprechend anzuwenden.
- Gemäß § 33 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig.
- 177 Erhaltung und Wiederherstellung der einzigartigen Landschaft des Spreewaldes, der angrenzenden Teich- und Niederungsgebiete, des ehemaligen Truppenübungsplatzes auf der Lieberoser Endmoräne sowie der Groß Schauener Seenkette als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere
- der durch ein Mosaik von Wald, Gebüsch, Baumreihen, feuchten Wiesenflächen und einem dichten Netz von Fließgewässern geprägten Landschaft des Spreewaldes,
 - von strukturreichen Fließgewässern mit ausgeprägter Gewässerdynamik, mit Mäander- und Kolkbildungen, Uferabbrüchen, Steilwandbildungen, Altarmen, Sand- und Kiesbänken,
 - von strukturreichen, stehenden Gewässern und Gewässerufeln einschließlich der durch Menschenhand entstandenen Teichgebiete mit naturnaher Wasserstandsdynamik, mit Schwimmblattgesellschaften, Submersvegetation und ganzjährig überfluteter bzw. überschwemmter, ausgedehnter Verlandungs- und Röhrichtvegetation und Flachwasserzonen,

BNatSchG

*Verhältnis Naturschutz-
zu Bauplanungsrecht*

*Fachgesetzliche
Vorgaben*

*Bindende
umweltbezogene
Vorgaben*

*Festgesetzte
Schutzgebiete*

*Natura-2000-Gebiete
FFH-Gebiet
SPA-Gebiet*

*SPA-Gebiet
relevante
Erhaltungsziele*

- eines für Niedermoore und Auen typischen Wasserhaushaltes im gesamten Niederungsbereich von Spree und Malxe sowie im Bereich der Groß Schauerer Seenkette mit winterlich und ganzjährig überfluteten Flächen und ganzjährig hohen Grundwasserständen sowie mit winterlich überfluteten, im späten Frühjahr blänkenreichen, extensiv genutzten Grünlandflächen (Feucht- und Nasswiesen), Seggenrieden und Staudensäumen in enger räumlicher Verzahnung mit Brach- und Röhrichtflächen,
- von großflächigen Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen, Torfstichen und Kleingewässern mit Wasserstandsdynamik,
- von störungsarmen Schlaf- und Vorsammelplätzen,
- von Gewässern mit Flachwasserbereichen und Sichtschutz bietender Ufervegetation, insbesondere im Polder Kockrowsberg,
- des offenen gehölzarmen Landschaftscharakters der Wiesenbrüteregebiete in der Malxeniederung bei Peitz,
- eines Mosaiks von vegetationsfreien und -armen Sandoffenflächen, lückigen Sandtrockenrasen über Zwergstrauchheiden bis zu lichten, strukturreichen Vorwäldern bei einem hohen Anteil offener Flächen und früher Sukzessionsstadien sowie von nährstoffarmen, lichten und halboffenen Kiefernwäldern und -heiden mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern im Bereich der Lieberoser Endmoräne,
- von Altholzbeständen, alten Einzelbäumen, Überhältern und somit eines reichen Angebotes an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen, rauer Stammoberfläche und hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz, vor allem in Eichen- und Buchenwäldern sowie Mischbeständen,
- von strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,
- einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen,

sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.

- 178 Gemäß § 23 BNatSchG i. V. m. § 6 BR-VO sind im NSG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des NSG oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, den Charakter der Landschaft verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. NSG Schutzzweck

Wesentlicher Schutzzweck ist der Schutz der in Europa einmaligen Niederungslandschaft des Spreewaldes.

Weitere Verbote betreffen gemäß § 6 Abs. 2 der BR-VO Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Biotopen wie Bruchwäldern, Mooren, Sümpfen, Röhrichten, Nass- und Feuchtwiesen, naturnahen und unverbauten Fließabschnitten sowie Hecken, Gebüsch, Einzelbäumen und Waldresten außerhalb geschlossener Ortschaften führen können.

In der Schutzzone II ist es darüber hinaus verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, Stoffe aller Art aufzuschütten oder einzubringen oder das Bodenrelief zu verändern (§ 6 Abs. 3 BR-VO).

- 179 Es besteht folgender Schutzzweck
- den Schutz der in Europa einmaligen Niederungslandschaft des Spreewaldes mit seinem fein strukturierten Fließgewässersystem, artenreichen Feuchtbiotopen, Wiesen und Niederungswäldern,
 - die Erhaltung und Wiederherstellung eines naturnahen Wasserregimes mit periodischen Überstauungen als Grundlage der Tier- und Pflanzenwelt in ihren durch Wasser bestimmten Lebensräumen,
 - die Bewahrung traditioneller Bewirtschaftungsformen wie Horstäcker, Streuwiesen und das dadurch hervorgebrachte kleinflächige Mosaik der Landnutzung,
 - die Bestandspflege und -förderung gefährdeter und vom Aussterben bedrohter Arten in ihren Biotopen,
 - die Regenerierung ökologisch degradierter Meliorationsflächen und Fließgewässer zu weiträumig vernetzten, ökologisch stabilen Lebensräumen,
 - die Entwicklung zukunftsfähiger ökologischer Landnutzungsmodelle zur Existenzsicherung der Spreewaldbauern als Pfleger und Gestalter dieser Landschaft, verbunden mit der Wiedergeburt traditionellen Handwerks,
 - Erkenntnisgewinn aus Naturbeobachtung durch einen umweltverträglichen und gelenkten Fremdenverkehr, der sich vor allem auf Wasserwegen vollzieht, die Vermittlung breiten Umweltbewusstseins bei der ansässigen Bevölkerung und den Spreewaldbesuchern durch Erleben funktionierender Ökosysteme.
- LSG
Schutzzweck (Zone II)*
- 180 Die Spree wird von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet begleitet.
- Die aktualisierten Daten für ein Hochwasserereignis HQ 100 zeigen, dass das Plangebiet zukünftig, bis auf einzelne im Nordosten gelegene Teilflächen, nicht vom Hochwasser betroffen ist.
- Überschwemmungsgebiet*
- 181 Im Aufstellungsverfahren für den VBP ist zu prüfen, ob der Vollzug des Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.
- Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig.
- Ein Bauleitplan selbst kann allerdings keine artenschutzrechtlichen Verbote verletzen. Das ist erst im Rahmen der Verwirklichung von konkreten Vorhaben möglich.
- Artenschutz*
- 182 Hinsichtlich des Gehölzschutzes ist die Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013 (ABl. LK OSL S.12) zu beachten.
- Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL).
- Baum- und
Gehölzschutzsatzung*
- 183 Neben den hier aufgeführten umweltrelevante Schutzausweisungen sind ggfls. weitere zu beachten. Solche sind im Punkt „Bestandsaufnahme“ unten zu den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.
- Im Rahmen der Abwägung können darüber hinaus umweltfachgesetzliche Regelungen zu berücksichtigen sein. Solche sind jeweils nachfolgend bei der Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern abgehandelt.
- Weitere bindende
Schutzausweisungen

abwägungsrelevante
fachgesetzliche Vorgaben*
- 184 Zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben sind auch Planungen mit umweltrelevanten Inhalten im Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.
- Umweltrelevante
Planungen*

7.2 Umweltwirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

7.2.1.1 Boden / Fläche

- 185 Der Boden ist ein wichtiger komplexer abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Der Boden erfüllt darüber hinaus auch Nutzungs- und Archivfunktionen. *Schutzgut Boden/ Fläche*
- Unter dem Begriff „Boden“ sind natürliche Böden, die einer langen Entwicklungsphase unterlagen, zu verstehen.
- Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“, insbesondere im Außenbereich, zu verstehen.
- 186 Der Geltungsbereich liegt mit der seiner Fläche im alluvialen Bodenbildungszone des Baruther Urstromtals mit unterschiedlichen Bodenqualitäten von Niedermoor über Talsand bis zum Auenlehm. *Ausgangslage*
- Der Landschaftsraum zwischen Leipe, Raddusch und Burg-Kolonie, in dem sich die Dubkow-Mühle befindet, ist insgesamt eine großflächige Niedermoorbildung.
- Die Hofstelle selbst liegt auf einer Sandaufschüttungen eine so genannte „Kaupe“.
- Durch die vorhandene Nutzung, Bebauung und die sonstigen Befestigungen von Freiflächen bestehen bereits Vorbelastungen für den Boden. Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen sind nicht bekannt.
- Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal. Weitere Besonderheiten hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens sind nicht bekannt.
- 187 Die Fläche ist bisher bereits teilweise für Siedlungsanlagen in Anspruch genommen worden.
- Besonders geschützte Bodentypen befinden sich im Plangebiet wahrscheinlich nicht.
- 188 Im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von durchschnittlicher Bedeutung. Die Böden außerhalb der bereits besiedelten Flächen besitzen eine hohe Wertigkeit für die vorhandenen Artengemeinschaften (Pflanzen und Tiere). Es besteht durch das Vorhaben ein geringes Konfliktpotenzial. *Bewertung*
- 189 Das Schutzgut „Fläche“ ist auf Grund der Lage im Außenbereich von hoher Bedeutung für die Umwelt. Im Hinblick auf das geplante Vorhaben besteht ein geringes Konfliktpotenzial. Die wertvollen Bereiche des Grundstücks werden geschont.
- #### 7.2.1.2 Wasser
- 190 Wasser ist als abiotischer Landschaftsfaktor ein Parameter des Naturhaushaltes und damit Lebensgrundlage für alle Organismen. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Grundwasser dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und ist Lebensgrundlage der Pflanzenwelt. *Schutzgut Wasser*
- 191 Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Hauptspreewasser (ein Gewässer 1. Ordnung). *Ausgangslage*
- Den Hof umschließt ein Fließgewässer (Graben). Dieser beginnt am Ostrand des Plangebietes, fließt nach Norden um dann nach Westen abzuknicken. Im Westen wendet er sich dann nach Süden und mündet wieder in die Spree. Der Graben im Plangebiet ist als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.
- 192 Gewässer unterliegen dem Schutz des WHG. Das WHG enthält in § 38 Abs. 4 auch entsprechende Vorschriften und Regelungen für den Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen, die räumliche Ausdehnung und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote.
- Zur Spree ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m und zur Graben von 5 m zu sichern.
- Der unmittelbare Uferbereich der Spree liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Spree HQ 100 und HQ extrem. Der Großteil des Plangebietes ist nicht betroffen.
- 193 Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Davon ist die Funktion des Grundwassers als Standortfaktor für den Lebensraum maßgeblich abhängig. *Grundwasser*

Das Grundwasser steht im Plangebiet unmittelbar unter Flur (<1 m) an. Für den Standort ist zeitweilig auch mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

- 194 Im Hinblick auf die Oberflächengewässer als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet von hoher Bedeutung. Die Grundwasserverhältnisse sind ebenfalls von hoher Bedeutung. Es besteht durch das Vorhaben allerdings ein durchschnittliches Konfliktpotenzial. Bewertung

7.2.1.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

- 195 Tiere und Pflanzen sind individuell und in ihrem Zusammenwirken in einem Lebensraum als Lebensgemeinschaft wichtige Bestandteile von Ökosystemen und damit der Umwelt. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale biologischen Vielfalt aus. Schutzgut
Lebensraum / Pflanzen
Tiere / biologische
Vielfalt
- 196 Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende geschützte Biotope: Geschützte Biotope
- Naturnahe unverbaute beschattete Gewässer (01112). Der Bachlauf im Norden und teilweise auch im Osten des Plangebietes ist diesem Biotoptyp zuzuordnen. Das Gewässer ist im Norden naturnah ausgeprägt. Die Vegetation wächst ganz oder teilweise über die Wasseroberfläche hinaus. Im Westen ist der Graben ausgebaut, naturfern und teilweise eutrophiert.
 - Feuchtwiesen nährstoffreicher Standort (05103). Diese artenreichen Feuchtwiesen und seggen- und binsenreiche Nasswiesen mit ihren Beständen an Sumpfdotterblume, Wiesenschaumkraut, grenzen im Osten an das Plangebiet an, liegen aber bereits außerhalb der Vorhabensfläche. Große Feuchtwiesenkomplexe und Seggenrieder befinden sich auch nördlich der angrenzenden Straße.
 - Gebüsche nasser Standorte (07101). Die Gehölzbestände am Nordrand des Plangebietes sind diesem Biotoptyp zuzuordnen. Dabei handelt es sich um Gehölzbestände, bestehend aus Erlen, Eschen, Weiden, Gewöhnlicher-Traubenkirsche und Holunder, die als Rest eines Erlen-Eschen oder Weiden-Weichholz- Bruch- und Auenwald angesprochen werden kann.
- 197 Hinweise auf einen Bestand an europäisch geschützten Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet bestehen nicht. Geschützte Pflanzen
- 198 Im Süden begrenzt die Hauptspreewälder das Plangebiet. Sie ist insgesamt relativ naturnah ausgeprägt, weist aber Uferbefestigungen und im Südosten eine große Schleusenanlage auf. Spreewälder
- 199 Neben der eigentlichen Hofstelle (Lebensraum Streusiedlungshof) mit unterschiedlichen Gebäuden, (mit Nebengelassen und unterschiedlichen Ablagerungen, Holz- und Bretterstapel) mit Hofflächen und Scherrasen im Innenbereich der Hofstelle, sind folgende Biotoptypen von Bedeutung Lebensraum
- Laubgebüsche,
 - Feuchtweide (Pferdeweide- hier ist der Vegetationsbestand deutlich verarmt)
 - Ufergehölze,
 - Kopfbaumalleepflanzung,
 - Obstbaumgarten.
- 200 Das Plangebiet besitzt, trotz der touristischen Nutzung, eine hohe Bedeutung für den Biotopschutz. Bewertung Lebensraum
- 201 Im Gebiet und seinem Umfeld finden sich häufig u. a. folgende Bäume und Großsträucher Gehölze
- Gemeine Esche *Fraxinus excelsior,*
 - Schwarz-Erle *Alnus glutinosa,*
 - Auen-Traubenkirsche *Prunus padus,*
 - Faulbaum *Alnus frangula,*
 - Gemeine Esche *Fraxinus excelsior,*
 - Holzpappel *Populus-Hybr.*
 - Silberweide *Salix alba*
 - Auen-Traubenkirsche *Prunus padus,*
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra,*
 - Gemeiner Hartriegel *Cornus sanguinea.*

Zunächst werden die geschützten Arten abgehandelt. Im Weiteren werden, soweit relevant, weitere Arten behandelt. Tiere



- 202 Für die europarechtlich geschützten Artengruppen gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG. *Besonderer Artenschutz*
- Für die nach nationalem Recht besonders oder streng geschützten Artengruppen gelten diese gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. Diese sind Gegenstand der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG.
- Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, sind im Artenschutzfachbeitrag (ASB) folgende aufgeführt: *Relevanzprüfung*
- Säugetiere (Fledermäuse, Wolf und Fischotter),
 - Vögel,
 - Reptilien,
 - Insekten (Gehölz bewohnende Käferarten, Libellen und ausgewählte Schmetterlingsgruppen und -arten.
- 203 Insgesamt ist der Untersuchungsraum sehr artenreich an Brutvögeln. Im Plangebiet wurden bereits in 2014 zahlreiche relevante Arten festgestellt. Im Rahmen der Erfassungen im Jahr 2022 wurden folgende Vogelarten festgestellt. *Vögel*
- **Brutvögel der Gebäude:**
Haussperling, Hausrotschwanz, Feldsperling, Rauchschwalbe
 - **Brutvögel der Baum- und Strauchbestände:**
Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Eichelhäher, Feldsperling, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Grünspecht, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Kleiber, Kohlmeise, Kuckuck, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Pirol, Ringeltaube, Rotkehlchen, Schwanzmeise, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Waldbaumläufer, Waldkauz, Zaunkönig, Zilpzalp, Star
 - **Brutvögel der Kontaktbereiche Gehölze – Offenland:**
Bachstelze, Dorngrasmücke, Feldschwirl, Gelbspötter, Goldammer, Stieglitz, Grauammer
 - **Brutvögel der Gewässerufer:**
Gebirgsstelze
- Die Arten Bekassine, Dorngrasmücke, Feldschwirl, Grauammer, Kuckuck und Pirol kommen ausschließlich im erweiterten Untersuchungsraum und hier vor allem in den nördlich anschließenden Feuchtwiesenkomplexen vor. Darüber hinaus wurde lediglich der Waldkauz erfasst.
- 204 Insgesamt wurden folgende Amphibien- bzw. Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen: *Lurche Kriechtiere*
- Erdkröte
 - Teichfrosch
 - Ringelnatter.
- 205 Ein Vorkommen der Arten *Insekten*
- Großer Eichenheldbock,
 - Hirschkäfer,
 - Eremit
- ist im Plangebiet potenziell möglich.
- Es sind geeignete alte Laubbäume vorhanden. Konkrete Vorkommen der oben genannten Käferarten konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.
- 206 Das Plangebiet ist potenziell Lebensraum von insgesamt 14 Fledermausarten: *Säugetiere*
- Braunes Langohr,
 - Breitflügelfledermaus,
 - Fransenfledermaus,
 - Große Bartfledermaus,
 - Graues Langohr,
 - Großer Abendsegler,
 - Großes Mausohr,
 - Kleiner Abendsegler,
 - Mopsfledermaus,
 - Mückenfledermaus,
 - Raufhautfledermaus,
 - Wasserfledermaus,



- Zweifarbfledermaus,
- Zwergfledermaus,

Bieber und Fischotter nutzen insbesondere die angrenzende Hauptspreewald als Nahrungs- und Wanderungsgewässer.

207 Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die nachfolgend abzuhandelnden geschützten Arten hinaus weitere wild lebende Tierarten und Artengruppen zu berücksichtigen. Hervorzuheben sind z. B. Igel, Reh, Feldhase und Steinmarder. *Sonstige Wildtiere*

208 Insgesamt besitzt das Plangebiet, aufgrund seiner Vorprägung durch den Menschen einerseits und seiner Lage inmitten des zentralen Wiesenspreewaldes andererseits, eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Das Umfeld des Plangebietes, der Leiper Wiesenspreewald, besitzt eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut. *Bewertung Tiere*

209 Das Plangebiet zeichnet sich auf Grund des Strukturereichtums der Lebensräume durch eine relativ hohe biologische Vielfalt aus. *Vielfalt*

210 Im Hinblick auf das Schutzgut „Lebensraum / Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet bzw. seinem Umfeld in der Gesamtsicht von mittlerer bis hoher Bedeutung. *Bewertung*

Es besteht artenschutzrechtlich ein mittleres Konfliktpotenzial für einige relevante Arten. Grundsätzlich sind Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen möglich.

7.2.1.4 Landschaft / Landschaftsbild

211 Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. Sie ist die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung. Sie ist auch auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen von Bedeutung. *Schutzgut Landschaft*

Der ästhetische und naturräumliche Aspekt der Landschaft wird durch die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft beschrieben. Diese charakterisieren insbesondere die Landschaft in ihrem visuellen Landschaftsbild, wobei auch die olfaktorische und akustische Wahrnehmung einzubeziehen ist.

212 Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird von der historischen Mühle mit der bestehenden Gaststätte, den Nebenanlagen für eine touristische Nutzung (insbesondere dem Bootsverleih) sowie der landwirtschaftlichen Hofstelle, geprägt. Diese Hofstelle ist umgeben von naturnahen Baum- und Strauchbeständen und so von der freien Landschaft aus kaum wahrnehmbar. Die Gebäude fügen sich überwiegend harmonisch in das Landschaftsbild ein. *Ausgangslage*

Der umgebende Landschaftsraum ist nach Norden, Westen und Osten hin durch eine relativ kleinräumige und reich strukturierte Wiesenlandschaft mit einer Vielzahl großer und kleiner Fließgewässer gekennzeichnet. Nach Süden hin grenzen die Hauptspreewald und dahinter der Südpolder an.

Die Hauptspreewald im Süden ist, durch die Schleusenanlage und die Uferbefestigung, zwar relativ stark anthropogen überprägt, wird aber trotzdem noch als relativ naturnah angesehen.

Die Wirkung und Bedeutung der Landschaft hinsichtlich der Erholungsqualität des Raumes sind unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ abgearbeitet.

213 Der gesamte Landschaftsraum besitzt eine hohe Eigenart und Vielfalt und ist zentraler Bestandteil des Biosphärenreservates Spreewald (Zone II). Es findet sich eine, für eine Kulturlandschaft relativ hohe Vielfalt an Lebensräumen, die den Bereich des Spreewaldes prägen. *Bewertung*

Insgesamt ist der landschaftsästhetische Eigenwert des Plangebietes als hoch einzustufen.

7.2.1.5 Klima / Luft

214 Klima und Luft sind als abiotischer Faktoren jeweils wichtige Parameter des Naturhaushaltes. *Schutzgut Klima / Luft*

Das Klima beschreibt den mittleren Zustand der Witterungsbedingungen. Es beeinflusst langfristig die gesamte Umwelt.

Die Luftqualität bzw. die lufthygienischen Bedingungen sind ein wesentliches Element für das Leben des Menschen aber auch für Tiere und Pflanzen.



- 215 Der Landschaftsraum befindet sich unter Kontinentalklimaeinfluss. Lufthygienische Vorbelastungen aus dem Umfeld sind nicht vorhanden. Dem Standort kann auch keine Regulierungsfunktion zugewiesen werden. *Ausgangslage*
- Das Mikroklima ist besonders durch den grundwassernahen Niederungsstandort, die Vielzahl der Fließgewässer und die Kleinkämmrigkeit der Landschaft beeinflusst. Es ist dadurch durch eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit geprägt.
- Der vorhandene Baumbestand und die angrenzenden Gewässer besitzen eine kleinklimatische Filter- und Pufferfunktion gegenüber den südlich angrenzenden offenen Ackerflächen.
- 216 Die Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes „Klima / Luft“ sind schon auf Grund der Kleinflächigkeit des Gebietes für die Umweltqualität von geringer Bedeutung. Es besteht deshalb ein geringes Konfliktpotenzial. *Bewertung*
- 7.2.1.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**
- 217 Der Mensch ist von allen Schutzgütern, die seine Umwelt und damit die Lebensgrundlage der Bevölkerung bilden, betroffen. Es sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Sicherung einer intakten Umwelt, insbesondere um den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen. *Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt*
- 218 Für die Siedlungsfunktion spielt der Bereich keine wesentliche Rolle, da Siedlungsflächen nicht unmittelbar betroffen sind. Für die Eigentümer des Objektes und ihre Gäste bildet der Bereich das Wohnumfeld. *Ausgangslage*
- Ortschaften befinden sich in einer größeren Entfernung vom Plangebiet. Vorbelastungen sind nicht vorhanden.
- Der Standort ist wegen des besonderen landschaftlichen Strukturen aus der Sicht des Menschen als sogenanntes Schutzgut insbesondere für die Erholungsnutzung von Bedeutung.
- 219 Die bestehende Ausprägung der Umwelt ist für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ von hoher Bedeutung, insbesondere für die Erholung. Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Schutzgut besteht im Plangebiet in der Gesamtsicht ein geringes Konfliktpotenzial. *Bewertung*
- 7.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**
- 220 Kulturgüter sind Zeugnisse des menschlichen Handelns, die für die Geschichte von Bedeutung sind und sich im Raum lokalisieren lassen. Dazu gehören Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, Garten und Parkdenkmale, als auch historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart. *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*
- Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.
- 221 Das Vorhaben berührt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und zur Eintragung vorgesehene Bodendenkmal „Dubkow-Mühle“, das in seinem Untergrund Spuren und Hinterlassenschaften aus der Zeit der frühesten Besiedlung birgt und deshalb in seiner Gesamtheit als Bodendenkmal zu betrachten und zu behandeln ist. Eine Abgrenzung des Bodendenkmals konnte bisher noch nicht vorgenommen werden. *Ausgangslage*
- Das Gebäude der Dubkow Mühle ist nicht als Baudenkmal festgesetzt. Es wird allerdings als Denkmalverdachtsobjekt geführt.
- 222 Als schützenswerte Sachgüter und Werte sind am Standort vorhabenbezogen folgende relevant
- die vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen,
 - die vorhandene Infrastruktur.
- 223 Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von hoher Bedeutung. Im Hinblick auf die zulässigen Vorhaben besteht ein mittleres Konfliktpotenzial. *Bewertung*
- 7.2.1.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen**
- 224 Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens sind insbesondere auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern von Bedeutung, die in ihrer Gesamtheit Ursache des Umweltzustandes sind. *Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen*

- 225 Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind insbesondere die zwischen den Schutzgütern „Boden“ - „Wasser“ - „Lebensraum / Pflanzen / Tiere - biologische Vielfalt“ sowie „Lebensraum“ - „Landschaft“ - „Mensch / Erholung“ von Bedeutung. *Bewertung*

Im vorliegenden Fall sind von diesen Beziehungen die besonderen Standortbedingungen geprägt.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

- 226 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde keine Nutzungsänderung erfolgen können. Die in der Bestandserfassung dargestellte Umweltsituation würde erhalten bleiben. Klare rechtliche Grenzen für die Entwicklung des Standortes würden fehlen. Die Stadt könnte am Standort keinen Beitrag zur Stärkung des Tourismus leisten. *Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung*

- 227 Bei der Realisierung von Vorhaben, die der Bauleitplan zulässt sind, auch bei kumulativer Beachtung geplanter weiterer Vorhaben der Vorbelastungen, sind die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. *Auswirkungen bei Durchführung der Planung*

Die Prüfung konzentriert sich auf die Schutzgüter, auf die sich die zulässigen Vorhaben erheblich auswirken können.

Dabei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf gesetzliche Vorgaben zu prüfen, die nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbar sind.

Es werden im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die anlage- und die betriebsbedingten Auswirkungen betrachtet. Von Bedeutung ist auch die Eintrittswahrscheinlichkeit der Wirkungen. Bei den in der Regel nur kurzzeitig wirkenden möglichen baubedingten Wirkungen kann allgemein davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen bei Beachtung der einschlägigen Regelungen nicht entstehen.

Bei der Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen finden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind, Rücksicht, da sie die zu erwartenden Beeinträchtigungen reduzieren.

7.2.2.1 Boden / Fläche

- 228 Die Bodenfunktionen werden in besonderem Maße von der zulässigen Überbauung bzw. der „Versiegelung“ des Bodens beeinträchtigt. *Schutzgut Boden*

Die Vollversiegelung des Bodens beeinträchtigt in der Regel allgemein die Bodenfunktionen

- die Lebensraumfunktion,
- die Ertragsfunktion,
- die Speicher-, Puffer- und Filterfunktion.

Darüber hinaus kann der Boden durch Veränderungen der Topographie u. a. Maßnahmen beeinträchtigt werden.

- 229 Beplant wird im Wesentlichen nur der Teilbereich des Grundstücks der Dubkow-Mühle, der bereits seit Generationen in Nutzung ist.

Lediglich im Westen werden Flächen hinzugenommen, die heute für den Landwirtschaftsbetrieb erforderlich sind und für deren Nutzung und teilweise Bebauung bereits entsprechende Genehmigungen vorliegen.

Die Bereiche, die bisher eher naturnah erhalten wurden, werden in ihrem ursprünglichen Zustand belassen. Durch die Planung kommt es in der Gesamtsicht zu keiner Intensivierung der Nutzung im Geltungsbereich. Im Gegenteil können, gemessen am Ist-Zustand, Teilflächen der Natur zurückgegeben werden.

Im vorliegenden Fall ergibt sich in der Summe der zulässigen Grundflächen eine zusätzliche maximal überbaubare Fläche von rund 340 m². Dem steht ein Rückbau von sonstigen Gebäuden in der Größenordnung von insgesamt rund 170 m² gegenüber. Effektiv wirksam ergibt sich eine zusätzliche Überbauung durch die Gebäude in der Größenordnung von 170 m².

Im Freiraum werden insgesamt rund 500 m² mit positiven Auswirkungen für die Natur umgewidmet, wobei ein Teil auch entsiegelt wird.

Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut, wie wesentliche Veränderungen der Topographie sind nicht zu erwarten.

- 230 Die Fläche des Baugrundstücks (inkl. Verkehrsfläche) nimmt mit den Festsetzungen des B-Plans von ab.



- 231 Der Eingriff in die Fläche als Schutzgut hängt unmittelbar mit der Lage, der Größe und Funktion des Plangebietes zusammen. *Schutzgut Fläche*
- Im vorliegenden Fall werden zwar formell Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, diese sind allerdings bereits in Nutzung. Eine Neuausweisung von Siedlungsflächen im bisher nicht baulich genutzten Außenbereich erfolgt nicht.
- Insgesamt ist wird der Konflikt in Bezug auf das Schutzgut Boden als „gering“ und nicht erheblich eingestuft. *Eingriff unerheblich*

7.2.2.2 Wasser

- 232 Das Schutzgut Wasser wird, sofern keine Gewässer in Anspruch genommen werden, insbesondere durch die Nutzung der Flächen beeinflusst. *Schutzgut Wasser*
- 233 Die vorhandenen Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt. Sie sind nicht von Maßnahmen im Rahmen der Umsetzung des B-Plans betroffen. Die bestehenden Gewässerrandstreifen werden freigehalten. Die Gewässergüte wird nicht beeinflusst. Maßnahmen zu deren Verbesserung werden nicht behindert.
- 234 Durch die Festsetzungen des B-Plans werden keine zusätzlichen Flächen im Plangebiet versiegelt. Der Grundwasserschutz ist trotz des geringen Flurabstandes gewährleistet. Auch eine Gefahr der Verunreinigung kann bei der weiterhin zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden.
- Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und damit auf den Grundwasserstand zu erwarten. Das Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert.
- 235 Es sind mit der Planumsetzung keine nachteiligen Umweltwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt. *Eingriff unerheblich*

7.2.2.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

- 236 Durch das Vorhaben ist ein vom Menschen geprägter aber relativ naturnaher Lebensraum betroffen. Der entsprechende Biotoptyp wird erhalten. Auch werden bestehende Gehölzstrukturen und sonstige kleinflächig vorhandene wertvolle Lebensräume im Plangebiet nicht beeinträchtigt. *Schutzgut Lebensraum und Pflanzen*
- Die wertvollen Lebensräume im Umfeld des Plangebietes werden nicht verändert.
- 237 Die für den Lebensraum wesentlichen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Immissionssituation) werden sich nicht nachteilig verändern.
- 238 Bauliche Veränderungen und kleine Erweiterungen sind im Wesentlichen auf bereits bestehenden und genutzten Bauflächen und bereits überprägten Flächen als Ersatz bzw. Erweiterung bestehender baulicher Anlagen und Gebäude geplant.
- Bäume, Gehölzstrukturen oder sonstige wertvolle Lebensräume werden nicht oder nur marginal beeinträchtigt.
- Auch ist keine erhebliche Intensivierung der touristischen Nutzung vorgesehen, die indirekte Auswirkungen auf die Lebensraumstruktur haben könnte.
- 239 Grundsätzliche Änderungen der Lebensbedingungen der den Standort nutzenden Tierarten sind durch die geringen Veränderungen, die zulässig sind, nicht zu erwarten. *Schutzgut Tiere*
- 240 Lebensraumverluste für Brutvögel durch Maßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, sind praktisch nicht zu erwarten. Es können lediglich einzelne Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen, umgebaut oder umgenutzt werden. Davon könnten höchstens Gebäudebrüter wie der Haussperling betroffen sein.
- Um Störungen und Tötungen von Brutvögeln zu vermeiden, kann die so genannte „Bauzeitenregelung“ angewendet werden. Bautätigkeiten, insbesondere Baumfällungen, eine Baufeldfreimachung oder Abrissarbeiten sind entsprechend nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) durchzuführen.
- Alternativ können Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit stattfinden, wenn in diese Zeit eingebaut wird und ein ununterbrochenen Bauablauf mit einer ökologischen Baubegleitung gewährleistet ist.
- 241 Durch Baumaßnahmen kann es zu keinen Tötungen und/oder Lebensraumverlusten für den Biber und Fischotter kommen. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Störungen können für die überwiegend nachtaktiven Tiere vermieden werden, wenn Baumaßnahmen nur

- 239 Grundsätzliche Änderungen der Lebensbedingungen der den Standort nutzenden Tierarten sind durch die geringen Veränderungen, die zulässig sind, nicht zu erwarten. tags durchgeführt werden. *Schutzgut Tiere*

Durch den Abriss von Gebäuden, Sanierungsarbeiten und Baumfällungen kann es zu Tötungen von Individuen der gebäude- und baumbewohnenden Fledermäuse und zur Zerstörung von Quartieren kommen.

Zur Vermeidung von Tötungen und Verlusten von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung vorzusehen. Das betrifft sinngemäß auch auf Eingriffe in den Gebäudebestand zu.

Alternativ sind diese Arbeiten in außerhalb der Ruhe-/Fortpflanzungszeiten der betroffenen Arten durchzuführen.

Sollten Quartiere von Fledermausarten betroffen sein, sind Ausweichquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Diese Fledermausquartiere sind an geeigneten Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung anzubringen.

- 242 Erhebliche Konflikte zu den Arten aus der Gruppe der Amphibien und Reptilien sind durch Umsetzung des B-Plans nicht zu erwarten. Es werden keine wichtigen Lebensräume der Arten überprägt.

Dies gilt auch für Libellen und Tagfalter. Kein Fließgewässer im Plangebiet und kein wichtiges Habitat für Tagfalter ist von den baulichen Maßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, betroffen. Die Flächen, die diese Lebensräume einnehmen, werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt und erhalten.

- 243 Die Artenvielfalt wird nicht nachteilig verändert, da keine der im Gebiet bereits lebenden Arten erheblich geschädigt wird. Der genetische Austausch zwischen Individuen des Raumes ist weiterhin gewährleistet. Die Strukturvielfalt wird nicht vermindert, da keine Gehölze oder sonstige wichtige Habitatelemente (wie die Gewässer) beseitigt werden müssen. *Biologische Vielfalt*

- 244 Der Konflikt bezüglich des Schutzguts Pflanzen und Biotope wird insgesamt als gering eingeschätzt. *Eingriff unerheblich*

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den umgebenden, sensiblen Wiesenspreewald sind nicht zu erwarten, da es keine erhebliche touristische Nutzungsintensivierung durch den B-Plan geben kann. Auch werden keine sensiblen Lebensräume im oder um das Plangebiet berührt.

Insgesamt wird auch der Konflikt zum Schutzgut Tiere als gering eingeschätzt, wenn die möglichen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung durchgeführt werden.

7.2.2.4 Landschaft / Landschaftsbild

- 245 Durch die zulässigen Vorhaben auf den bereits bebauten und in Nutzung befindlichen Grundstücksflächen wird den Charakter des Landschaftsbildes weder verändert noch überprägt. *Schutzgut Landschaft*

- 246 Die bereits bestehenden Gebäude und Anlagen zur Bewirtung und zur touristischen Nutzung werden nicht erheblich erweitert.

Die zulässigen Veränderungen erfolgen in einer landschaftsangepassten Bauweise.

- 247 Der Eingriff ins Landschaftsbild ist damit als nicht erheblich zu werten und muss nicht ausgeglichen werden. *Eingriff unerheblich*

7.2.2.5 Klima / Luft

- 248 Das zulässige Vorhaben wird sich auf die lokalen Klimaverhältnisse (z. B. Temperatur, Wind, Niederschläge), wegen der geringen Flächengröße und der geringen Veränderungen des Ist-Zustandes, nicht nachweislich auswirken. Auswirkungen auf die Luftqualität sind ebenfalls nicht zu erwarten. *Schutzgut Klima / Luft*

Auf die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels wie z. B.,

- stärkere Niederschlags- und Sturmereignisse,
- Temperaturextreme,
- längere Trockenperioden

können die konkret zulässigen Vorhaben angepasst werden.

Durch die Erhaltung des Baumbestands wird die lufthygienische Filter- und Pufferwirkung nicht erheblich beeinträchtigt. *Eingriff unerheblich*

7.2.2.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

249 Für den Menschen als so genanntes „Schutzgut“ entstehen durch die zulässigen Vorhaben keine Auswirkungen durch Immissionen, Beeinträchtigungen der Erholung oder durch andere Wirkungen. Durch die Planung wird im Gegenteil die Erholungsfunktion gestärkt und aufgewertet. *Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt*

Naturnahe Flächen werden nicht für die geplante Aufwertung der touristischen Infrastruktur in Anspruch genommen. Geltende Richt- bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind unerheblich. *Eingriff unerheblich*

7.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

250 Umweltbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, wenn die einschlägigen gesetzlichen Regelungen bei der Vorhabenrealisierung beachtet werden. *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*

Insgesamt sieht der Plan keine Festsetzungen vor, die Kulturgüter beeinträchtigen müssen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind unerheblich. *Eingriff unerheblich*

7.2.2.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

251 In das Wirkungsgefüge bzw. die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird mit der Umsetzung des Planes nicht eingegriffen. *Schutzgut Wirkungsgefüge Wechselwirkungen*

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. *Eingriff unerheblich*

7.2.3 Maßnahmen

252 Der Gesetzgeber gibt gem. § 13 BNatSchG der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Grundlagen*

Er verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs bzw. des Ersatzes das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren.

Die Realisierung einer von der Gemeinde „auf den Weg gebrachten“ Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen, d. h. der Beachtung des Vermeidungsgebotes, allerdings nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum, im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den vom Plangeber verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen für die Umwelt zu erreichen.

7.2.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

253 Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind (wie z. B. die Begrenzung der Versiegelung, der Schutz und Erhalt der Gehölzstrukturen) sind bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung bereits mindernd berücksichtigt. Sie werden nachfolgend nicht erneut behandelt. *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Im Rahmen der aktuell vorliegenden Umweltprüfung sind darüber hinaus keine zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet worden.

254 In der Folge bedeutet das, dass weiterhin keine der Schutzgüter, die bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu betrachten sind, bei der Planumsetzung erheblich beeinträchtigt werden. *Maßnahmen Artenschutz*

255 Eine Ausnahme bilden Maßnahmen zum besonderen Artenschutz. *Artenschutzbezogene Konflikte*

Konflikte sind im Rahmen der Realisierung der geplanten Vorhaben im Zusammenhang mit dem Beseitigen oder dem Umbau von Gebäuden nicht auszuschließen.

Das Beseitigen von Bäumen, die für den Artenschutz von Bedeutung sind, ist allerdings im Vorhabenplan nicht vorgesehen.

In diesen Zusammenhang geht es um den Schutz der nachgewiesenen oder potenziell vorhandenen relevanten Arten.



- 256 Im Rahmen der aktuell vorliegenden Beiträge zur Umweltprüfung sind entsprechend folgende zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet worden
- Vermeidung von Störungen für Biber und Fischotter,
 - Bauzeitenregelung zum Schutz der Fledermäuse und Brutvögel; alternativ Kontrolle und Gebäuden bei Abbruch.
- Grundsätzlich und ohne Bezug zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese Maßnahmen ohnehin immer ein wesentliches Mittel um Konflikte mit dem § 44 BNatSchG auszuschließen. Das betrifft nicht nur Eingriffe in bauliche Anlagen, sondern auch notwendiger Baumfällungen.
- Sinngemäß ist auch der Schutz anderer potenzieller Artengruppen (z. B. von Amphibien) mit entsprechenden Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.
- Vermeidungsmaßnahmen
Artenschutz
Biber
Fischotter
Fledermäuse
Brutvögel*
- 257 Unter bestimmten Umständen kann mit vorgezogenen kompensatorischen Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der ökologischen Funktion, d. h. mit so genannten CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures*), gesichert werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen sind.
- Folgende CEF-Maßnahmen sind ggf. durchzuführen, um verbotstatbeständlich relevante Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse auszuschließen:
- Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen.
- Diese speziell auf einzelne Arten zugeschnittenen Kästen sind an geeigneten Stellen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen.
- Durch Abriss- oder Sanierungsarbeiten an den Stallungen und sonstigen Gebäuden könnte es zu Brutplatzverlusten für die Rauchschnalbe kommen. Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind ggf. durchzuführen, um verbotstatbeständliche Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Rauchschnalben auszuschließen:
- Schaffen von Ausweichquartieren im Planbereich.
- Durch ggfls. aus Sicherheitsgründen notwendige Fällungen alter Bäume kann es zu Tötungen von Individuen bzw. Entwicklungsstadien holzbewohnender (xylobionter) Käferarten sowie zu erheblichen Lebensraumverlusten kommen.
- Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen erfolgen müssen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf diese besonders geschützten Käferarten erforderlich.
- Grundsätzlich hat das Beseitigen von besiedelten Bäumen möglichst zu unterbleiben.
- Sind solche Baumfällungen unvermeidlich, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), wie das vorsichtige Umsetzen der besiedelten Totholzbereiche, durchgeführt werden.
- CEF-Maßnahmen
CEF
Fledermäuse
CEF
Rauchschnalbe
CEF
Holzbewohnende Käfer*
- 258 Alle Maßnahmen, die den Artenschutz betreffen, sind in Absprache mit der Naturschutzbehörde nach Überprüfung der Arten vor Baubeginn durchzuführen.
- Mit diesen Maßnahmen lassen sich alle zu erwartenden potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungs- und das Störungsverbot, ausschließen.
- 7.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**
- 259 Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, dass für die Schutzgüter, die trotz Berücksichtigung aller Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden, ein Ausgleich festzulegen ist.
- Welche Schutzgüter betroffen sind, ist im Punkt Prognose herausgearbeitet.
- Da nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen für die unter die Eingriffsregelung fallenden Schutzgüter ausgelöst werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Voraussetzung ist, dass die festgelegten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Beteiligung UNB
Ausgleichsmaßnahmen
Kein Ausgleichsbedarf generiert*
- 260 Für einige Bereiche des Plangebietes bestehen nach Aussagen der zuständigen Behörde, unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bislang nicht realisierte Kompensationsverpflichtungen aus bereits in der Vergangenheit durchgeführten Eingriffen in Natur und Landschaft.
- Alt-Maßnahmen*

7.2.4 Auswirkungen auf Schutzobjekte

- 261 Im Rahmen der Planaufstellung wurde geprüft, inwieweit durch die zulässigen Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die relevanten
- europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die
 - europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie
- im Rahmen der Vorhabenrealisierung erfüllt werden könnten.
- Es liegt ein entsprechender Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor.
- Die Prüfung ergab, dass bei Umsetzung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und mit CEF-Maßnahmen die Erfüllung der Verbotstatbestände für alle nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Arten und Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.
- Der Geltungsbereich des VBP berührt Schutzgebiete.
- 262 Die Schutzzwecke, die für die Schutzzone II des LSG gelten, werden durch die zulässigen Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Die Niederungslandschaft Spreewald, das bestehende Wasserregime, gefährdete und vom Aussterben bedrohte Arten und ihre Biotope werden nicht beeinträchtigt.
- Die traditionellen Bewirtschaftungsformen sowie der Fremdenverkehr werden unterstützt.
- 263 Die Schutzzwecke des NSG werden durch das geplante Vorhaben nicht verletzt. Die in Europa einmalige Niederungslandschaft des Spreewaldes wird nicht verändert.
- Allerdings ist das Verbot, bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, betroffen.
- 264 In diesem Zusammenhang wird die Zustimmung zu einer Ausnahme von diesem Verbot im weiteren Verfahren eingeholt.
- Im konkreten Einzelfall handelt es sich nicht um eine Neuplanung einer Siedlungsfläche im Spreewald, sondern um eine Maßnahme im Rahmen des Bestandsschutzes, welche die historisch gegebene touristische Infrastruktur an die geänderten Bedingungen anpassen will. Unter Beachtung dieser Tatsache, scheint eine Ausnahme von diesem Verbot genehmigungsfähig zu sein.
- 265 Wenn die Konflikte mit dem NSG ausgeräumt werden können, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung auch mit dem FFH-Gebiet vereinbar ist.
- 266 Die Vorprüfung 2014 zum SPA-Gebiet hatte ergeben, dass die für das SPA-Gebiet wertbestimmenden Vogelarten nicht im Geltungsbereich des VBP vorkommen oder Fortpflanzungsstätten haben.
- 267 Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete in seinen für die jeweiligen Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind nicht zulässig.
- 268 Es ist davon auszugehen, dass die Neufestsetzung des derzeitigen Überschwemmungsgebietes „Oberspreewald“ unter Anwendung der 2019 aktualisierten Daten für ein HQ 100 erfolgt und demzufolge das Plangebiet zukünftig bis auf der im Nordosten gelegenen Flächen nicht mehr im Überschwemmungsgebiet (Spree) liegen wird.

Individueller Artenschutz

Keine verbleibenden Konflikte

Schutzgebiete

LSG-Biosphärenreservat „Spreewald“

Naturschutzgebiet „Innerer Oberspreewald“

Zulassung Ausnahme erforderlich

FFH-Gebiet „Innerer Oberspreewald“

Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“

Natura 2000 keine Konflikte

Überschwemmungsgebiet

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Referenzliste der Quellen

- 269 Bereits im Jahr 2014 wurden für den Standort erste Untersuchungen zum Artenschutz und zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeflossen.
- Für das hier gegenständliche Vorhaben und die Planungsphase Vorentwurf liegen aktuelle Umweltfachbeiträge vor.
- Zusätzlich wurden einige Träger öffentlicher Belange und Behörden im Rahmen der Plananzeige beteiligt.
- Der vorliegende Umweltbericht wurde auf der Basis dieser bereits verfügbaren Informationen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Quellen der Umweltprüfung



Folgende Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bisher erstellt bzw. herangezogen

- Artenschutzfachbeitrag (ASB) März 2024,
- Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich (EAB) März 2024.

7.3.1 Technische Verfahren

- 270 Der Umfang der artenschutzfachlichen Prüfung hängt von der Planungsebene sowie der Art und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes und den naturräumlichen Gegebenheiten ab. *Artenschutzfachbeitrag*
- 271 Im ASB sind die technischen Verfahren der Erfassung der Arten dargelegt. *Erfassung der Arten*
- Als Grundlage für die Umweltprüfung wurde eine Struktur- und Habitatkartierung durchgeführt. Der Untersuchungsraum umfasst die Fläche des B-Plangebietes sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Wirkraums.
- Auf dieser Grundlage wurde eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen der relevanten Arten durchgeführt. Die Potenzialabschätzung ist auch die Grundlage für die Aussagen hinsichtlich des Fledermausbestandes.
- Die Bäume auf der Vorhabensfläche wurden nach Baumhöhlen abgesucht, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse dienen können.
- Zusätzlich wurden Begehungstermine durchgeführt, um den konkreten Bestand der maßgeblichen Arten zu erfassen.
- An acht Terminen von März bis Juli 2022 erfolgte eine Erfassung der Brutvögel.
- Die Amphibien und Reptilien wurden an acht weiteren Terminen im Zeitraum Ende März bis Mitte August 2022 auf dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert.
- Auf jeweils zwei Kartierungsgängen wurden außerdem eine Auswahl an Libellen und Tagfaltern erfasst und gezielt nach Arten des Anhang IV der FFH RL gesucht.
- Weiterhin wurde im Juli 2022 gezielt nach geschützten Holzkäfern gesucht.
- Es sind keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung aufgetreten, die sich signifikant auf das Ergebnis auswirken können. *Schwierigkeiten bei der Ermittlung*

7.3.2 Überwachungsmaßnahmen

- 272 Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist gem. § 4c BauGB das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern. Dazu gehören folgende Elemente *Gegenstand*
- Herstellungskontrolle,
 - Funktions- und Erfolgskontrolle.
- Das entsprechende Monitoring soll Aufschluss über die Wirkungen aller Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan geben. Gegenstand sind die erheblichen Umweltwirkungen infolge der Durchführung des Planes. Zweck der Bewertung ist zum einen, den Erfolg zu dokumentieren, zum anderen die Durchführung zu verbessern. Es geht darum vorhergesehene und nicht vorhergesehene Umweltfolgen festzustellen.
- Die Herstellungskontrolle umfasst die Endabnahme der festgelegten Maßnahmen durch die plangebende Gemeinde bzw. die zuständigen Behörden ggfls. auch nach Ablauf der Entwicklungspflege mit einer entsprechenden Dokumentation. *Herstellungskontrolle*
- Funktions- und Erfolgskontrolle die zuständigen Behörden sind insbesondere bei den u. U. erforderlichen CEF-Maßnahmen erforderlich. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

7.3.3 Zusammenfassung

- 273 Mit dem Vorhabenplan werden folgende Hauptziele angestrebt:
- Erweiterung des Gastraumes der „Dubkow-Mühle“,
 - Schaffung von Freisitzflächen für den gastronomischen Bereich,
 - Umnutzung eines vorhandenen Wohngebäudes für die Beherbergung,
 - Neubau eines Sozialtraktes für das Personal,
 - Ersatzbau eines Nebengebäudes für Lager, Büro, Garage, ...

- grünordnerische Gestaltung der Hofstelle,
- Schaffung der erforderlichen Stellplätze.

274 Im Grunde geht es darum, den historischen Standort zukünftstüchtig zu machen, ohne dass der Spreewald in seiner Qualität beeinträchtigt wird.

275 Bei der Vorhabenplanung sind die Anforderungen, die sich aus der Lage Schutzgebieten in bzw. an Schutzgebieten nach dem Naturschutz- und Wasserrecht ergeben, zu beachten.

Darüber hinaus sind landesrechtliche Vorgaben (Ziele des LEP-HR) zu beachten.

276 Die vier Hauptelemente der bestehenden Nutzung, d. h.

- der Gaststättenbetrieb,
- die Fremdenbeherbergung,
- das Wohnen für die Eigentümer und (eingeschränkt) für Mitarbeiter,
- der bestehende Landwirtschaftsbetrieb

werden beibehalten.

Wesentliche Änderungen hinsichtlich der Aufteilung der Flächen, die bisher baulich genutzt wurden und der, die begrünt sind, werden nicht vorgenommen.

In diesem Rahmen sind einige Änderungen an baulichen Anlagen, Gebäuden und Freiflächen vorgesehen.

277 Alternativen für das Planvorhaben bestehen für den historisch gegebenen Standort der Dubkow-Mühle nicht.

278 Die Umsetzung des Plankonzeptes führt, unter Beachtung der gegebenen Möglichkeiten für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltgüter.

Die Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete werden beachtet. Das Vorhaben steht nicht im Konflikt mit dem besonderen Artenschutz.

279 Mit Ausnahme einiger u. U. erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

280 Das Durchführen der Vorhaben und der entsprechenden Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Genehmigung der Vorhaben durch die Stadt bzw. die zuständigen Behörden.

8 Anhang

8.1 Bilanz Flächennutzung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Baugrundstück	0,51	28,3%	0,48	26,7%	-0,03
Grünfläche	0,5	27,8%	0,42	23,3%	-0,08
Außenbereich Wald / Gehölze	0,58	31,7	0,60	33,3%	+0,03
Landwirtschaft (mit Bebauung)	0,09	5,0%	0,15	8,3%	+0,06
Wasserfläche	0,12	6,7%	0,12	6,7%	0,00
Rad/Fußweg öffentlich	0,01	0,6%	0,03	1,7%	+0,02
Summe	1,80	100,0%	1,80	100,0%	0,00

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich des VBP

8.2 Bilanz Grundflächen

281 In der nachfolgenden Tabelle sind die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Die Ergebnisse spiegeln damit nicht den tatsächlichen Versiegelungsgrad der Flächen und damit die Auswirkungen auf die Schutzgüter wider.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Baugrundstück	0,22	43,1%	0,22	45,8%	0,00
Grünfläche	0,00		0,00		0,00
Außenbereich Wald / Gehölze	0,00		0,00		0,00
Landwirtschaft (mit Bebauung)	0,02	22,2%	0,03	20,0%	+0,01
Wasserfläche	0,00		0,00		0,00
Rad/Fußweg öffentlich	0,01	100%	0,3	33,3%	+0,01
Summe	0,25	13,9%	0,26	14,4%	0,01

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

8.3 Rechtsgrundlagen (Auszug)

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. *BauGB*
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. *BauNVO*
- Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes v. 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist. *BNatSchG*
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz**), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. *WHG*
- Kommunalverfassung** des Landes Brandenburg v. 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]). *BbgKVerf*
- Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist. *BbgBO*
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 geändert (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11) geändert worden ist. *BbgNatSchAG*
- Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14) geändert worden ist. *BbgWG*
- Waldgesetz des Landes Brandenburg** vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), das zuletzt durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15]) geändert worden ist. *LWaldG*
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz**) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist. *BbgDSchG*