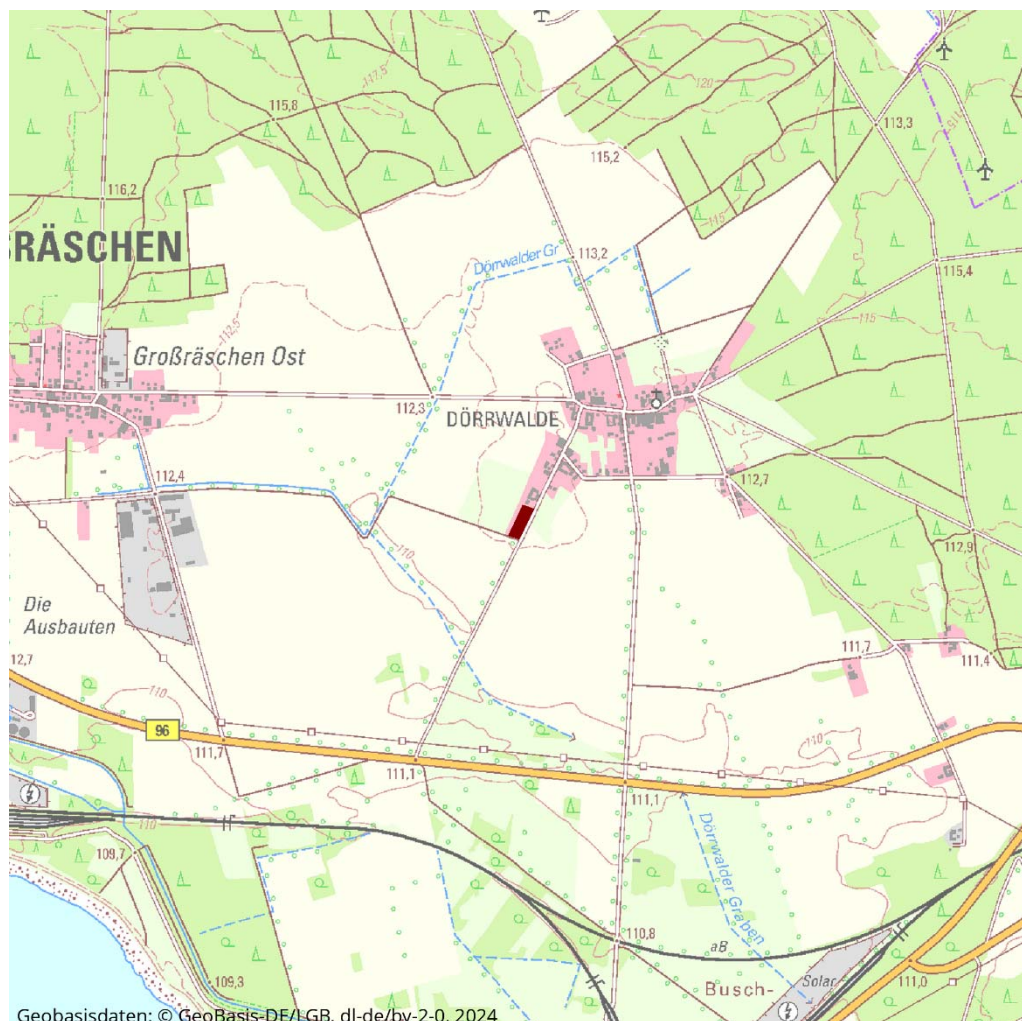


# Stadt Großräschen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50

## „Erweiterung Dörrwalder Mühle“,



**Vorentwurf Oktober 2024**

# Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Großräschen SG Bauplanung Seestraße 16 01983 Großräschen
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 50 Erweiterung Dörrwalder Mühle
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren
<i>Planstand</i>	Vorentwurf Stand Oktober 2024
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	Vermessungsbüro Dr. Ruge & Lebahn Lauchhammerstraße 6 01987 Schwarzheide
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Oberspreewald-Lausitz
<i>Gemeinde</i>	Großräschen
<i>Gemarkung</i>	Dörrwalde
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstücke</i>	63
<i>Größe Geltungsbereich</i>	ca. 0,46 ha

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Verfahren	4
1.2 Plangebiet	4
1.3 Kartengrundlagen	4
1.4 Planungsgegenstand	5
1.4.1 Anlass	5
<b>2 Planerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.1.1 Ziele	6
2.1.2 Grundsätze	6
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen	7
2.3 Formelle Planungen	7
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	9
<b>3 Städtebauliche Randbedingungen</b>	<b>10</b>
3.1 Umweltbedingungen	10
3.2 Erschließung	10
3.2.1 Verkehr	10
3.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	10
3.3 Nutzung	11
<b>4 Vorhabenbeschreibung</b>	<b>11</b>
<b>5 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>12</b>
5.1 Geltungsbereich	12
5.2 Flächennutzung	13
5.3 Verkehrsflächen	13
5.4 Art der Nutzung	13
5.5 Maß der Nutzung	14
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckt Grundstücksfläche	14
5.5.2 Höhenfestsetzung	15
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	16
5.8 Sonstige Planinhalte	17
5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	17
5.8.2 Vermerke / Hinweise	17
<b>6 Umweltbericht</b>	<b>18</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Verfahren

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

## 1.2 Plangebiet

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

## 1.3 Kartengrundlagen

- 10 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) legen die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan fest. *Plangrundlage*
- 11 Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage eines von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellten oder von der Vermessungsstelle zur Verfügung gestellten Lageplans erstellt. Sie entspricht damit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 12 Die Vermessungsunterlage wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens aktualisiert.  
Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*  
Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 13 Auf der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss ist ein vermessungs- und katasterrechtlicher Nachweis gemäß „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 angebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt ist. *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*  
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
- 14 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

## 1.4 Planungsgegenstand

### 1.4.1 Anlass

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

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

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

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

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

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

- 26 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*  
Grundlagen sind aktuell  
– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 27 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 28 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.  
Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.  
Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind  
– Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021  
– Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021

#### 2.1.1 Ziele

- 29 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*  
Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*  
– es ist einem Mittelzentrum zugehörig, *Mittelzentrum*  
– es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.
- 30 Die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Umweltbericht zusammengefasst. Dies gilt sinngemäß auch für die umweltrelevanten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.  
Für das Planvorhaben sind folgende Ziele relevant. *Ziele GL*  
» Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.  
Ziel 3.6 Abs. 3 LEP HR  
» In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.  
Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR  
» Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.  
Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR

#### 2.1.2 Grundsätze

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

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

*Grundsätze Raumordnung*



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

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

Grundsatz 3.2 LEP HR

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

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

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

Grundsatz 5.8 LEP HR

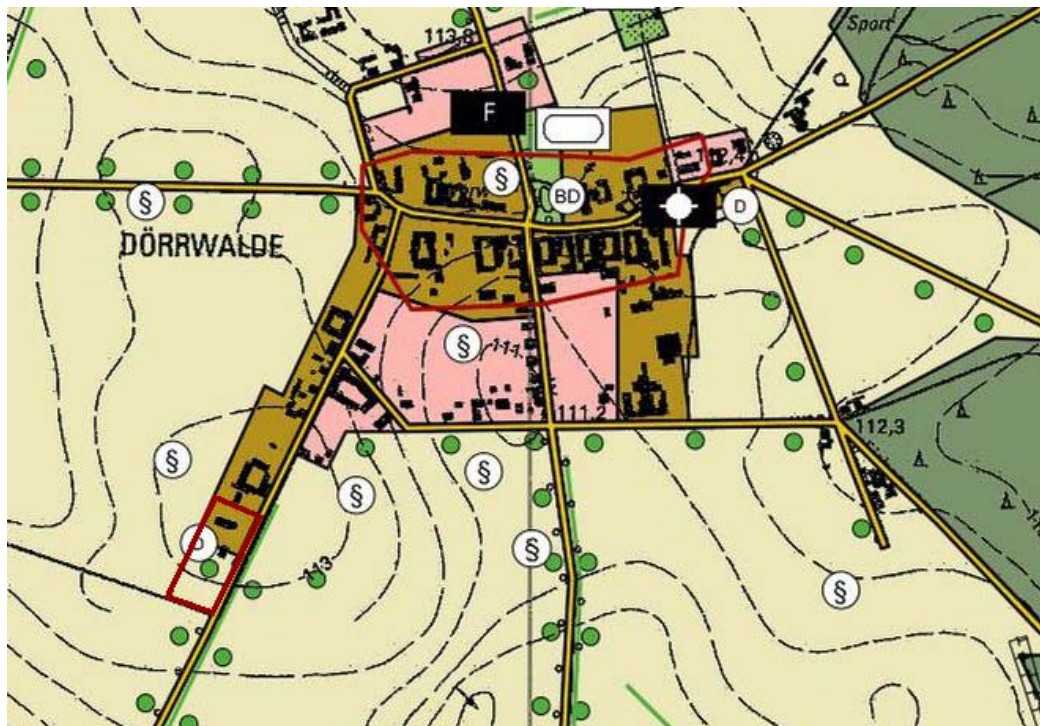
## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen

- 34 Bei einer Planung sind ggf. weitere fachgesetzliche oder planerische Vorgaben zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o.ä. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.
- 35 Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Turmwindmühle“. Es ist unter der ID-Nr.: 09120341 in die Denkmalliste eingetragen. Der Umgebungsschutz ist zu beachten. *Denkmalschutz*
- 36 Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes „Greifenhain“ (Feldesnummer: 0157). Die Bergbauberechtigung umfasst den Bodenschatz Braunkohle. Inhaber der Bewilligung ist die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die Bewilligung ist unbefristet. *Bergbau*
- 37 Das Plangebiet liegt vollständig im Einwirkungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen. *Grundwasser*
- 38 Die für das Plangebiet zu beachtenden Auflagen aus dem Naturschutz-, Wasser-, Boden-, Immissionsschutz-, Denkmalschutz- und anderen umweltrelevanten Rechtsbereichen sind im Umweltbericht zusammengefasst. *Umweltrecht*

## 2.3 Formelle Planungen

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

41



Ausschnitt FNP

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

42

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen eines Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

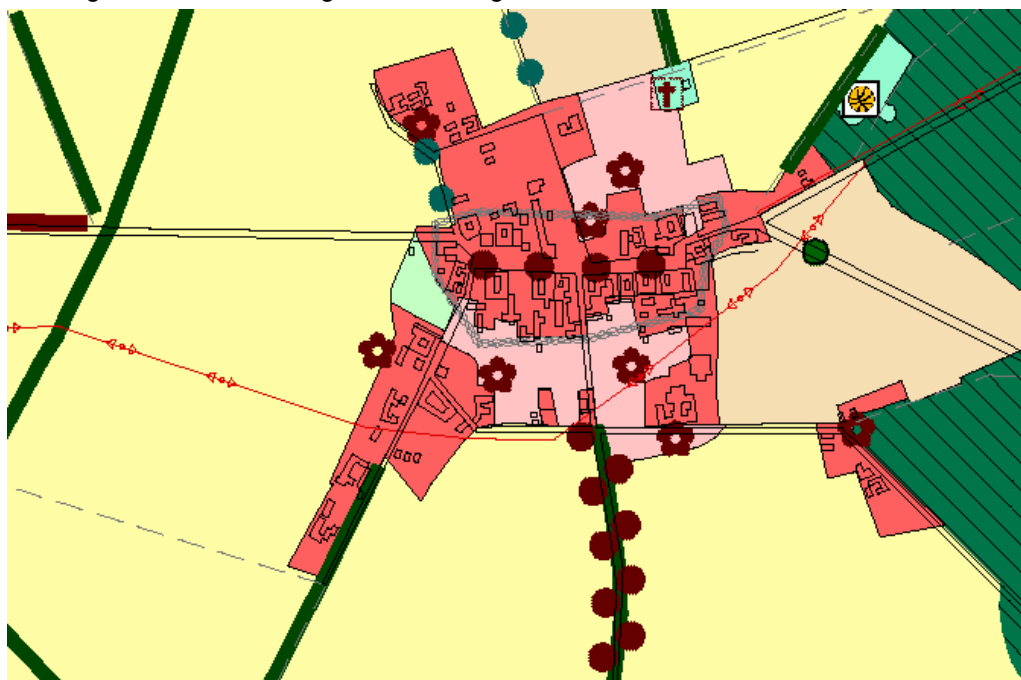
43

Für die Stadt liegt ein Landschaftsplan in der Fassung vom Mai 2004 vor.

Bestandsplan LP

Die Karte Biotop- und Nutzungsstruktur (Anlage 16) des Landschaftsplanes stellt für den Geltungsbereich vollständig eine Siedlungsfläche dar.

44



Ausschnitt LP Anlage 16

Abb. 2 Ausschnitt Anlage 16 Karte Biotop- und Nutzungsstrukturen

45

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

Maßnahmenplan LP



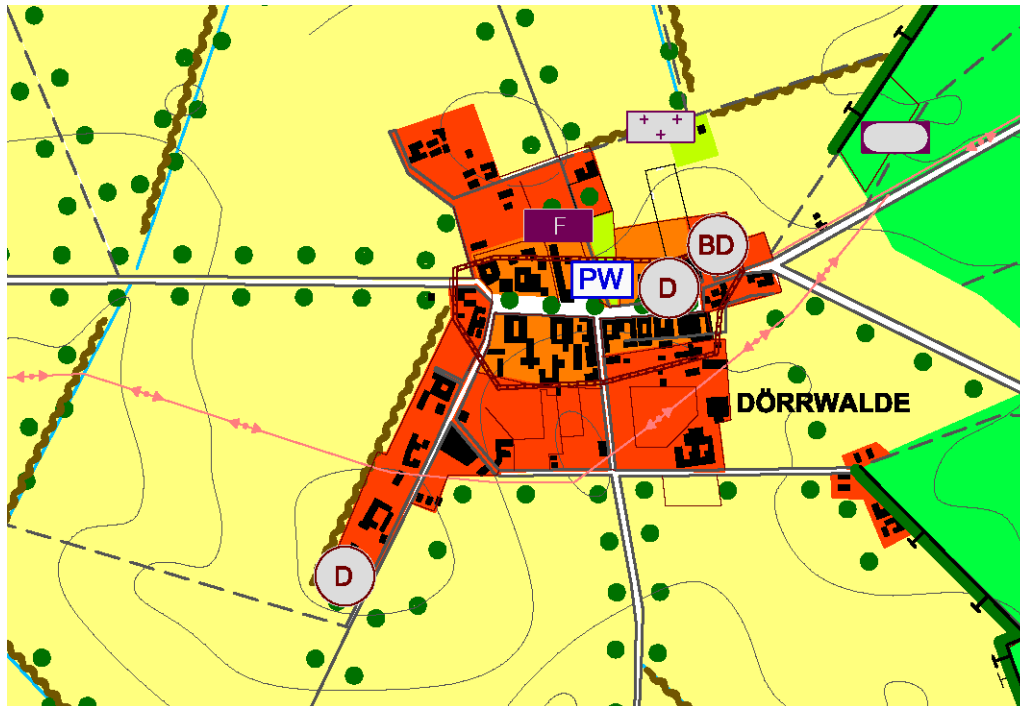


Abb. 3 Ausschnitt Anlage 17 Karte Maßnahmen

Der Landschaftsplan formuliert für Dörrwälder folgende Zielstellungen:

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

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

*B-Pläne  
sonstige städtebauliche  
Satzungen*

## 2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

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

## Umweltkonzepte

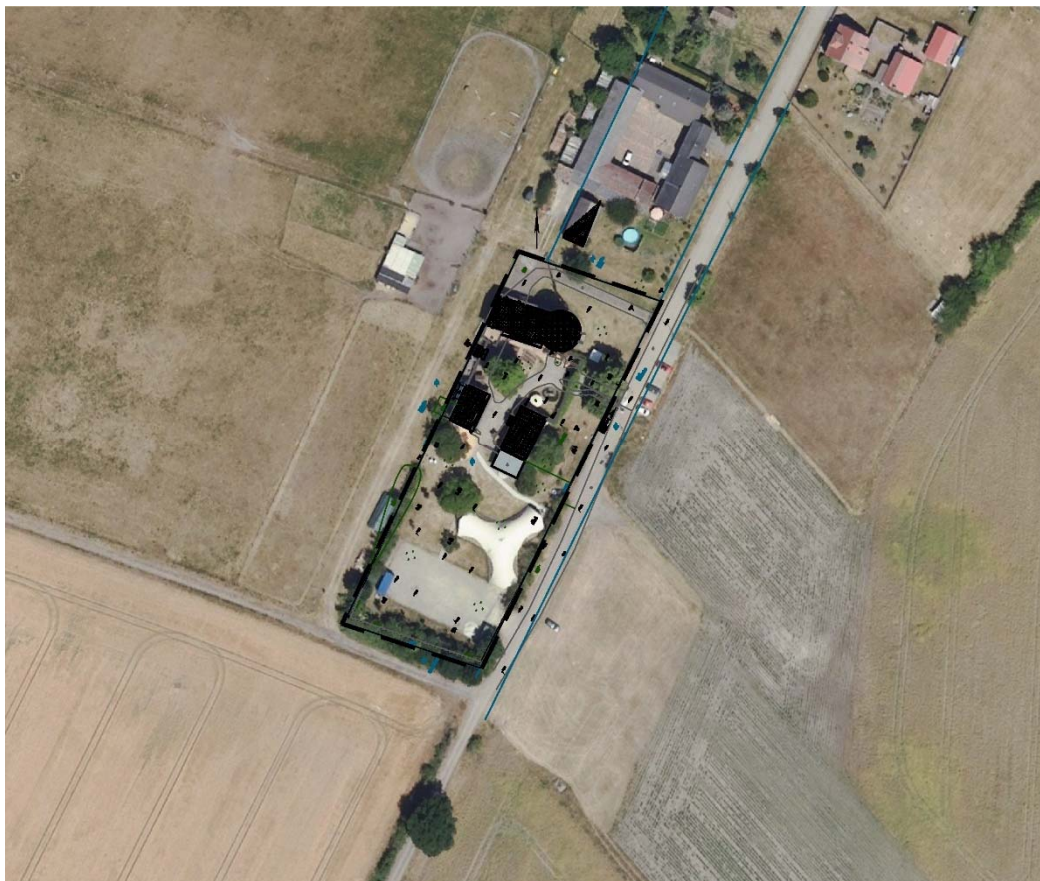
### Informelle Planungen und Konzepte

### Planungen Nachbargemeinden

### Relevante Vorhaben

## 3 Städtebauliche Randbedingungen

52



Standort

Abb. 4 Luftbild mit Vermessung und Geltungsbereich

### 3.1 Umweltbedingungen

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

### 3.2 Erschließung

#### 3.2.1 Verkehr

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

#### 3.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

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

### 3.3 Nutzung

- 60 Das Plangebiet ist mit der Mühle und den ehemaligen Mühlennebengebäuden bebaut, die heute andere als die ursprünglich historischen Nutzungen aufweisen. Hier befinden sich ein Gastronomiebetrieb und eine Pension. Im südlichen Teilbereich befinden sich ein Pavillon und ein Parkplatz. Auf dem Parkplatz steht ein Lagercontainer. *Art der Nutzung Plangebiet*
- Das gesamte Gelände wird für Hochzeiten, Events und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus werden auf dem Gelände standesamtliche Trauungen durch das Standesamt durchgeführt.
- 61 Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Nutzungen keinem klassischen Baugebiet zugeordnet werden. *Art der Nutzung Plangebiet*
- Vielmehr handelt es sich planungsrechtlich um eine Vergnügungsstätte bzw. Festhalle, die in einem Mischgebiet nicht mehr verträglich erscheint.
- Die Veranstaltungen sind inhaltlich und auch wirtschaftlich darauf ausgerichtet, einen größeren Personenkreis und auch ein größeres Einzugsgebiet als die Ortslage anzusprechen. Die Nutzung dient damit nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes. Dafür spricht auch die vorhandene Festhalle in Form des Pavillons. Er allein bietet Platz für bis zu 100 Personen. Der Mühlenspeicher bietet zusätzlich Platz für bis zu 50 Personen. Allein die Gaststätte mit Biergarten und Wintergarten bietet ein Tagesangebot und spricht damit auch die örtliche Bevölkerung an, ist aber auch überregional bekannt.
- Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist in einen Nutzungsrahmen eingebettet, der eine andere Qualität und Quantität erfordert, die auch in die Umgebung ausstrahlt.
- 62 In der näheren Umgebung befindet sich nördlich angrenzend ein Wohngrundstück. Planungsrechtlich ist es unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzungen im Umfeld (Pferdehaltung etc.) als Mischgebiet einzustufen. *Art der Nutzung Umfeld*
- Das übrige Umfeld stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar.
- 63 Im Plangebiet sind nur eingeschossige Häuser mit steilem Satteldach vorhanden. Eine Besonderheit stellt die Turmmühle dar. Aufgrund ihrer ehemaligen Funktion ist sie deutlich höher als die Gebäude im Plangebiet und auch in der Umgebung. Die Mühle stellt eine landschaftswirksame Landmarke dar. Die Gebäude weisen Grundflächen zwischen ca. 15 m (Backhaus) und ca. 250 m<sup>2</sup> (Mühle mit Mühlenspeicher) auf. *Maß der Nutzung Plangebiet*
- Der Pavillon hat eine Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und eine Konstruktionshöhe von ca. 6,0 m. Unter Berücksichtigung des Parkplatzes und der Flächenbefestigungen um den Mühlenspeicher weist das Plangebiet eine GRZ von 0,4 auf.
- 64 Die Umgebung ist von zweigeschossigen Häusern geprägt, wobei das oberste Geschoss meist als Dachgeschoss ausgebildet ist. Die Grundflächen sind relativ hoch. Prägend sind überwiegend noch Strukturen, die die historische landwirtschaftliche Nutzung widerspiegeln. *Maß der Nutzung Umfeld*
- 65 Es liegen keine Hinweise vor, dass der Baugrund nicht ausreichend tragfähig ist. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Erkenntnissen tragfähig. *Baugrund*

## 4 Vorhabenbeschreibung

- 66 Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Bestandes und insbesondere für zukünftige Erweiterungen des Mühlengeländes geschaffen werden. *Art der Nutzung*
- Der vorhandene denkmalgeschützte Gebäudebestand soll erhalten und für zukünftige Entwicklungen gesichert werden. Nur mit einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung können Baudenkmäler langfristig erhalten werden.
- 67 Die Art der Nutzung wird sich gegenüber dem Bestand nicht ändern. Das Areal soll weiterhin als Treffpunkt für kulturelle Veranstaltungen, Feste aller Art, Hochzeiten und andere Veranstaltungen genutzt und ausgebaut werden. *Art der Nutzung*
- Dabei sind Entwicklungen im Bestand ebenso wichtig wie die Errichtung neuer Gebäude und baulicher Anlagen, die die vorhandenen Nutzungen qualitativ und quantitativ erweitern und verbessern. *Maß der Nutzung*
- 68 Die Erschließung wird gegenüber dem Bestand nicht verändert. Lediglich die Flächen für den Parkplatz stehen auch zukünftig für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. *Stadttechnik*
- An der bestehenden stadttechnischen Erschließung sind keine Änderungen erforderlich oder vorgesehen.



- 69 Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher über die belebte Bodenschicht versickert.
- 70 In Bezug auf die Umwelt wird vor allem auf Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen gesetzt. Größere Neuversiegelungen gegenüber dem Bestand sind nicht vorgesehen. Die baulichen Entwicklungen werden daher im Wesentlichen durch den Rückbau vorhandener Flächenbefestigungen bzw. durch die Nutzung bereits befestigter Flächen umgesetzt. Der vorhandene Baumbestand sowie die Gehölzpflanzungen im westlichen und südlichen Bereich des Geltungsbereiches bleiben erhalten.

*Umweltkonzept*

## 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

71



*Planzeichnung  
(relevante Inhalte)*

Abb. 5 Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2024

### 5.1 Geltungsbereich

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

*Geltungsbereich*

## 5.2 Flächennutzung

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

*Vorbemerkungen*

## 5.3 Verkehrsflächen

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

*keine Festsetzung von Verkehrsflächen*

## 5.4 Art der Nutzung

- 78 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

*Rechtsgrundlagen*

- 79 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

- 80 Nach § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

*Unzulässigkeit im Einzelfall*

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

- 81 Es besteht also kein uneingeschränkter Anspruch auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie formal den Festsetzungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

- 82 Die im Geltungsbereich vorgesehene Nutzung kann keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zugeordnet werden.

*Sonstiges Sondergebiet*

- 83 Durch die Kombination der unterschiedlichen Nutzungen Veranstaltungen, Events, Kulturveranstaltungen und Trauungen mit Feierlichkeiten als Außenstelle des Standesamtes sowie Gastronomie und Beherbergung entsteht ein abgegrenzter Bereich mit „eigenem Gepräge“.

Die kulturellen Veranstaltungen und Events sind inhaltlich und auch wirtschaftlich darauf ausgerichtet, einen größeren Personenkreis und auch einen größeren Einzugsbereich als den der Ortslage anzusprechen. Die Nutzung dient damit nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes. Die einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind wirtschaftlich voneinander abhängig. Die Gastronomie bietet zwar auch Tagesangebote und steht damit außerhalb von Veranstaltungen und Events für das tägliche Leben der Bürger zur Verfügung, insgesamt ist aber alles wirtschaftlich miteinander verbunden.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist in einen Nutzungsrahmen eingebettet, der eine andere Qualität und Quantität beansprucht, die auch in die Umgebung ausstrahlt und sich zu einem SO-Gebiet verdichtet.

- 84 Das Vorhaben umfasst sehr unterschiedliche Nutzungen, die durch ein übergeordnetes Ziel miteinander verbunden sind.

- 85 Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt sich im Rahmen der „normalen“ Baugebiete auch unter Beachtung des Instrumentariums des § 1 BauNVO nicht verwirklichen.

- 86 Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.

- 87 Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

*Zweckbestimmung*

- 88 Ein Sondergebiet, das den Planungszielen der Gemeinde entspricht, findet sich in § 11 BauNVO nicht. Die Aufzählung ist jedoch nicht abschließend. Der Plangeber muss daher ein „eigenes“ Sondergebiet festsetzen, indem er die Zweckbestimmung und darauf aufbauend die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bestimmt.



- 89 Die Zweckbestimmung (in den Baugebietsnormen der §§ 2 bis 9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so eindeutig bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes klar ersichtlich ist.
- 90 Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen und dem Standort abgeleitet werden. *Übergeordnete Zweckbestimmung*
- 91 Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch wie folgt festgelegt: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung **„Historische Holländermühle Dörrwalde“**.
- 92 Mit dieser Zweckbestimmung ist allerdings nicht klar definiert, welche Nutzungen und Vorhaben zulässig sein können. Die konkrete Zweckbestimmung wird deshalb durch Text wie folgt festgesetzt.
- 93 **1. Das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" dient der Erhaltung des historischen Mühlenstandortes und der denkmalverträglichen Erweiterung des Standortes und der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeits-, Kultur- und Veranstaltungen für einen erweiterten Personenkreis und für einen größeren Einzugsbereich soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.** *Textfestsetzung*  
**Zulässig sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Fest- und Kulturveranstaltungen und sonstigen Veranstaltungen, Trauungen und Schank und Speisewirtschaften. Sonstige Gewerbebetriebe und Freie Berufe sind zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung entsprechen oder ergänzen.**  
**Ausnahme sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Unterkünfte für Personal oder den Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet sind.**
- 94 Die übergeordnete Zweckbestimmung „Historische Holländermühle Dörrwalde“ wird in der Festsetzung spezifisch ergänzt. Das Gebiet soll der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeiten, kulturelle Veranstaltungen und Events dienen.
- 95 Die Festsetzung steckt damit den Rahmen der Nutzungsthemen ab, in dem sich die Vorhaben zukünftig bewegen können. Insbesondere soll der Mühlenstandort erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Die Zweckbestimmung des Gebietes orientiert sich dabei stark an der vorhandenen Nutzung. Diese Zweckbestimmung eröffnet einen großen Spielraum und setzt gleichzeitig Grenzen. Die Festsetzung stellt klar, dass die Nutzungen darauf ausgerichtet sein können, den lokalen bzw. regionalen Bezug deutlich zu erweitern.
- 96 Der Begriff „überwiegend“ verdeutlicht, dass neben den genannten Hauptnutzungen andere Nutzungen nicht generell ausgeschlossen werden sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Diese dürfen natürlich nicht überwiegen. *vorwiegend*
- 97 Der Störgrad des SO-Gebietes entspricht dem eines Mischgebietes. Vorhaben sind nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist eine Gebietsverträglichkeit mit der Umgebung gewährleistet. *Störgrad*
- 98 Innerhalb des Sondergebietes sind dagegen Nutzungen möglich, die einen Ruheanspruch haben, wie z.B. Beherbergung. Diese müssen jedoch durch die entsprechenden Nutzungen aus dem Plangebiet selbst Störungen hinnehmen, die ebenfalls denen eines Mischgebietes entsprechen. *Störempfindlichkeit*
- 99 In einem weiteren Schritt wird die allgemeine Zweckbestimmung durch die Aufzählung von Vorhaben weiter eingeschränkt, um die Ränder der möglichen Nutzungsintensität abzustecken.
- 100 Die Ausnahmen sind nur in einem untergeordneten Umfang im Plangebiet zulassungsfähig. Allerdings besteht ein Recht auf Zulassung, soweit sie eine Ausnahme bleiben und das Gesamtgebiet nicht dominieren. *Ausnahmen*

## 5.5 Maß der Nutzung

### 5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckt Grundstücksfläche

- 101 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlage*
- 102 Dabei handelt es sich in der Regel um die „zulässige überbaute Fläche“ (Grundfläche) und die Höhe (dritte Dimension) der baulichen Anlagen.

- 103 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt.
- 104 Nach § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile von baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Die Abgrenzung erfolgt durch das Planzeichen „Knötchenlinie“. *Differenzierung  
Gliederung*
- 105 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Kenngrößen festgelegt. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 106 Im vorliegenden Fall soll die Nutzungsintensität im gesamten Geltungsbereich nicht wesentlich verändert werden. *Planungsziele*
- 107 Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist in einem B-Plan stets die zulässige Grundfläche, d.h. die Grundfläche, festzusetzen. 16 Abs. 2 BauNVO bietet hierfür verschiedene Möglichkeiten. *GRZ*
- 108 Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relative Größe bestimmt.  
Damit wird das Verhältnis der von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksfläche zur nicht überdeckten Grundstücksfläche gesteuert.  
Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird die GRZ bestandsorientiert festgesetzt.
- 109 **2. Für das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.** *Textfestsetzung*
- 110 Die alternativ zulässige Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall für den südlichen Teilbereich erforderlich, um zu große bauliche Anlagen zu verhindern. Die Festsetzung erfolgt hier unter Berücksichtigung der Grundfläche des bestehenden Pavillons. Die GR für die Hauptnutzung wird mit maximal 250 m<sup>2</sup> festgesetzt (GR 250 m<sup>2</sup>).
- 111 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von  
– Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten  
– Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO  
– Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird eingerechnet. *Anrechnung  
Nebenanlagen*
- 112 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Genehmigung von Vorhaben helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, ggf. auszugleichen. *Bagatellklausel*
- 113 Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte weitere Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

## 5.5.2 Höhenfestsetzung

- 114 Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Höhe der baulichen  
Anlagen*
- 115 Daher ist eine entsprechende Festsetzung nach § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann zwingend, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann. *Rechtsgrundlage*  
Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO durch die Festsetzung der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 116 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension im Bereich des Mühlenhofes durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Der Bestand wird gesichert. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt. *Mühlengebäude*
- 117 Die Mühle selbst ist natürlich höher als ein Vollgeschoss.  
Die Höhenfestsetzung für die Mühle wird nach Vorliegen des aktualisierten Vermessungsplanes ergänzt.
- 118 Im südlichen Bereich, in dem die Erweiterungsmöglichkeiten liegen sollen, sind nur bauliche Anlagen zulässig, die eine geringere Höhe als die Gebäude des Mühlenhofes

aufweisen. Mit der Festsetzung einer **OK von 6,0 m** wird zum einen der bestehende Pavillon gesichert und zum anderen die Einhaltung der Planungsziele gewährleistet.

Die Höhen der Bestandsgebäude sind unter Punkt 3.3 erläutert.

- 119 Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf die Oberkante der jeweils als maßgebend bezeichneten Gebäude bzw. Objekte, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Nebenanlagen in sehr untergeordnetem Umfang (wie z.B. Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel ...). Diese können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überschreiten.

Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

- 120 Für die Bestimmung der Höhenlage ist die Festlegung eines Bezugspunktes erforderlich. *Höhenbezug*  
Für diesen Bezugspunkt (HB) wird ein Höhenpunkt außerhalb des Plangebietes (Mitte Straßengrundstück) an der Zufahrt zum heutigen Parkplatz gewählt. Der Höhenbezugspunkt wird mit **HB 113,00 m** über dem amtlichen Höhenbezugssystem festgelegt.

## 5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 121 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 122 Die BauNVO regelt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgesetzt werden kann, nämlich durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 123 Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen der Absätze 2 und 3 und soweit der B-Plan keine abweichenden Festsetzungen trifft, bestimmt, welche Flächen des Baugrundstücks überbaut werden dürfen und welche nicht.
- 124 Damit wird nicht das Maß der Nutzung, sondern durch räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück bestimmt.
- 125 Städtebauliches Ziel der überbaubaren Grundstücksfläche ist insbesondere die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes.
- 126 Mit einer Baugrenze können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Flächen voneinander abgegrenzt werden, für die die Höhenlage unterschiedlich geregelt werden soll.
- 127 Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch geschlossene **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. *Festsetzung von Baugrenzen*
- 128 Im Bereich der Mühlengebäude wird die **Baugrenze** in einem **Abstand von 3,0 m um die bestehenden Gebäude** festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass nachträgliche Anbauten grundsätzlich möglich sind. Voraussetzung ist natürlich, dass diese denkmalverträglich erfolgen.
- 129 Im südlichen Geltungsbereich sollen zukünftige Erweiterungen ermöglicht werden, die Festsetzung der Baugrenze beschreibt hier die gesamte nutzbare Fläche unter Einhaltung eines **Abstandes von 3,0 m zu den vorhandenen Gehölzpflanzungen**.
- 130 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen), zulässig, soweit dies im B-Plan nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. *Nebenanlagen*
- 131 Im vorliegenden Fall wird auf eine einschränkende Regelung verzichtet. Die Baugrenzen gelten somit nur für die Hauptanlagen. Die genannten Anlagen sind somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

- 132 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden, soweit relevant, im Folgenden behandelt. *Vorbemerkungen*
- 133 Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die aufgrund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plans ggf. festzusetzen sind.

- 134 Im Plangebiet sind im Süden und Westen entlang der Grundstücksgrenze flächige Gehölzstreifen vorhanden, die dauerhaft zu erhalten sind. Diese **Gehölzpflanzungen** werden zeichnerisch gesichert. Die **Breite der Fläche beträgt 2,5 m.** *Gehölzbestand*
- 135 Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Die GRZ wird gegenüber dem Bestand nicht erhöht. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung erstellt. *Ausgleichsmaßnahmen*

## 5.8 Sonstige Planinhalte

### 5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 136 Die Festsetzungen des B-Planes werden, soweit erforderlich, durch nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB und/oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 137 Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die unter die Gehölzschutzsatzung des Landkreises fallen. Die Standorte dieser Bäume sind in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet. Die Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Bei einer Inanspruchnahme dieser Bäume sind die Regelungen der Gehölzschutzverordnung zu beachten. *Bäume  
GehölzSchVO LK OSL*
- 138 **3. Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Gehölz-SchVO LK OSL) vom 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S.12) ist zu beachten.**
- 139 Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Turmwindmühle“. Es ist unter der ID-Nr.: 09120341 in die Denkmalliste eingetragen. Der Umgebungsschutz ist zu beachten. *Baudenkmal*
- 140 **4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Baudenkmal "Turmwindmühle". Das Baudenkmal ist nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Die Nutzung hat so zu erfolgen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist. Änderungen (auch Nutzungsänderung) die dazu geeignet sind das Erscheinungsbild oder die Substanz zu verändern, sind erlaubnispflichtig. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.**
- 141 Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerksfeldes „Greifenhain“ (Feldes-Nr.: 0157). Die Bergbauberechtigung umfasst den Bodenschatz Braunkohle. Inhaber der Bewilligung ist die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die Bewilligung ist unbefristet. *Bergbau*
- 142 **5. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergbauberechtigungsfeldes „Greifenhain“ (Feldesnummer: 0157).**
- 143 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich. *Kennzeichnungen*

### 5.8.2 Vermerke / Hinweise

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

#### 5.8.2.1 Hinweise

- 146 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere Hinweise bei der Planung und Ausführung des Vorhabens zu beachten. Diese sind im Anhang zusammengestellt.
- 147 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu vermeiden, können ggf. Maßnahmen zum Schutz der von den konkreten Vorhaben betroffenen Arten erforderlich werden. *Artenschutz*
- Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah zur Aufstellung des B-Plans realisiert werden.
- 148 Zur Vermeidung arten- und biotopschutzrechtlicher Konflikte wird folgender Hinweis zum Artenschutz in die Planzeichnung aufgenommen.
- 6. 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** *Hinweis  
Artenschutz*

**überwacht wird, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.**

Hierzu zählen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch bauvorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabriss o.ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne des § 29 BauGB.

Näheres ist dem Umweltbericht und ggf. den Ausführungen zum besonderen Artenschutz zu entnehmen.

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

150 Entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Umweltbericht (liegt noch nicht vor) darzustellen.

151 Das Brandenburgische Wassergesetz schreibt vor, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

*Versickerungspflicht  
Niederschlagswasser*

**7. Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung durch den Braunkohlenbergbau. Der Grundwasserrückgang ist noch nicht abgeschlossen.

*Grundwasserabsenkung*

**8. Das Plangebiet ist durch die bergbauliche Grundwasserabsenkung betroffen. Der Grundwasserrückgang ist noch nicht abgeschlossen.**

## 6 Umweltbericht

152 Der Umweltbericht wird nach Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

153 Da mit den Planungszielen keine Intensivierung der Flächeninanspruchnahme verbunden ist und lediglich ohnehin durch das Vorhaben in Anspruch genommene Flächen überplant werden, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit keine über den Bestand hinausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

154 Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für die Erstellung von artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen sowie für die Bilanzierung der Umweltauswirkungen nach BauGB.

*Tiefe der Umweltprüfung*

Eine Erweiterung der bestehenden Nutzungen ist derzeit nicht vorgesehen. Im Bereich der Mühlengebäude werden keine Vorhaben vorbereitet. Hier wird der Bestand gesichert. Lediglich die bereits als Parkplatz genutzten Flächen im südlichen Bereich werden zugänglich gemacht.

Nach Fertigstellung des Bebauungsplanes wird zunächst nur der befristet genehmigte Pavillon dauerhaft gesichert. Die mit der Errichtung des Pavillons verbundenen Eingriffe wurden durch die Anpflanzung der Gehölzhecke an der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze bereits mit der temporären Baugenehmigung umgesetzt.