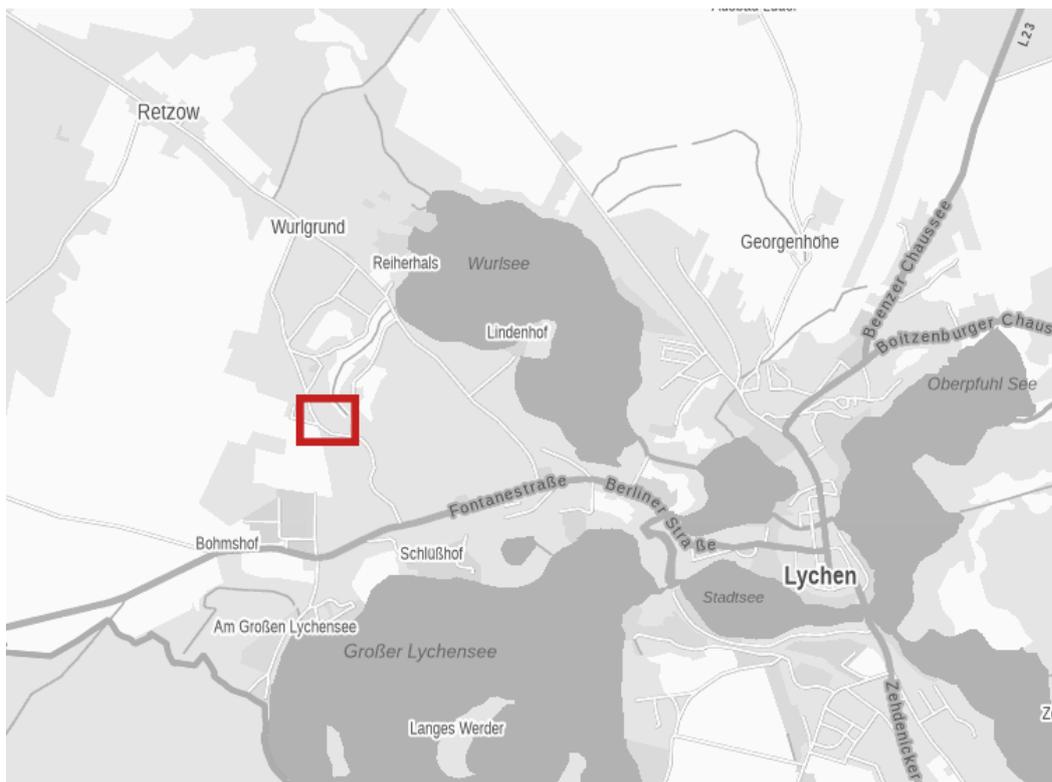


Stadt Lychen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan **„Zum Landweg“ am Wurlgrund**

Begründung



Entwurf, 02. September 2024

Verfahrensträger

Stadt Lychen, Bauamt
Am Markt 1
17279 Lychen
Tel. +49 (0)39888 605 241
Fax +49 (0)39888 605 241
E-Mail bauamt@lychen.de

Vorhabenträger

Markus Meyer
Lehmbruckstraße 13
10245 Berlin

Bearbeitung

insar | consult, schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung
Jablonskistraße 12
10405 Berlin

Christoph Wessling
Jamil Huesmann
Tel. +49 (0)30 69401744
E-Mail mail@insar.de

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung GbR
Ulrike Katzung und Andreas Welfle
Neubrandenburger Str. 11
17291 Prenzlau

Ulrike Katzung
Tel. +49 (0) 3984 808928
E-Mail U.Katzung@t-online.de

Übersichtskarte auf der Titelseite:
Brandenburgviewer. <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (Letzter Zugriff am 15.03.2024).

02.September 2024

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A

1. EINFÜHRUNG	5
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
2. AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES	7
2.1 Stadträumliche Einbindung	7
2.2 Regional- und naturräumliche Einordnung	7
2.3 Bebauung und Nutzung	8
2.4 Erschließung	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Landschaft und Umwelt	9
2.7 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	9
2.8 Eigentumsverhältnisse	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	11
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	11
4. PLANUNGSKONZEPT	14
4.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplan	14
4.2 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	15
4.3 Erschließung und ruhender Verkehr	16
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
5.1 Nutzung des Baugrundstücks	17
5.1.1 Art der Nutzung	17
5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	19
5.3 Maß der Nutzung	20
5.3 Einfriedungen	24
5.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr	25
5.5 Waldfläche	26
5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27

5.7 Entsorgung	30
5.8 Nachrichtliche Übernahmen	30
5.9 Weitere Landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes	30
5.10 Vertragliche Regelungen.....	33
5.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange	35
6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	38
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	38
6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen	38
6.3 Verkehr	38
7. VERFAHREN	39
8. RECHTSGRUNDLAGEN	40
9. ANHANG	41
Liste der textlichen Festsetzungen	41
Regelung im Durchführungsvertrag zur Definition der zulässigen Anlagen.....	45
10. ANLAGEN.....	46

TEIL B

UMWELTBERICHT

TEIL A

1. EINFÜHRUNG

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Vorhabengrundstück ist Teil eines Wochenendhausgebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets. Die letzten Jahre und Jahrzehnte war das Grundstück ungenutzt. Auf dem Grundstück steht ein verfallener Wochenendpavillon. Insgesamt ist das Grundstück von starker natürlicher Sukzession geprägt und bewaldet.

Der neue Eigentümer will auf dem Grundstück vier Wochenendhäuser und ein Wohnhaus errichten, was sich mit den aktuellen Ausweisungen des Flächennutzungsplanes deckt. Aufgrund der Lage und der Bestandsstruktur des Grundstückes ist dies Teil des Außenbereichs. Für die Zulassung des Vorhabens besteht ein Bebauungsplanerfordernis. Neben der Bebauung und ihrer Erschließung soll im Osten und Westen des Plangebiets eine landschaftsarchitektonische Prägung gesichert werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung, der Wahrung des Landschaftsbildes, den Belangen des Umweltschutz sowie um die Belange der Freizeit und Erholung zu sichern, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Kosten der Ausarbeitung der Planungsunterlagen trägt der Vorhabenträger.

Das Vorhaben fügt sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, Ferienangebote, den Landschaftsraum und neue Wohnentwicklungen in der Ortslage Wurlgrund im Stadtteil Retzow der Stadt Lychen ein. Damit wird ein Teilstück der Stadt Lychen, die seit 2003 staatlich anerkannter Erholungsort ist, konsequent weiterentwickelt als naturnaher Erholungs- und Kurort mit Angeboten zum Wohnen im Grünen.

1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Retzow der Stadt Lychen und grenzt direkt an den Wurlgrund an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 115 und hat eine Größe von 5.677 m².

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Plangrundlage bildet ein aktuell erstellter Vermesserplan.

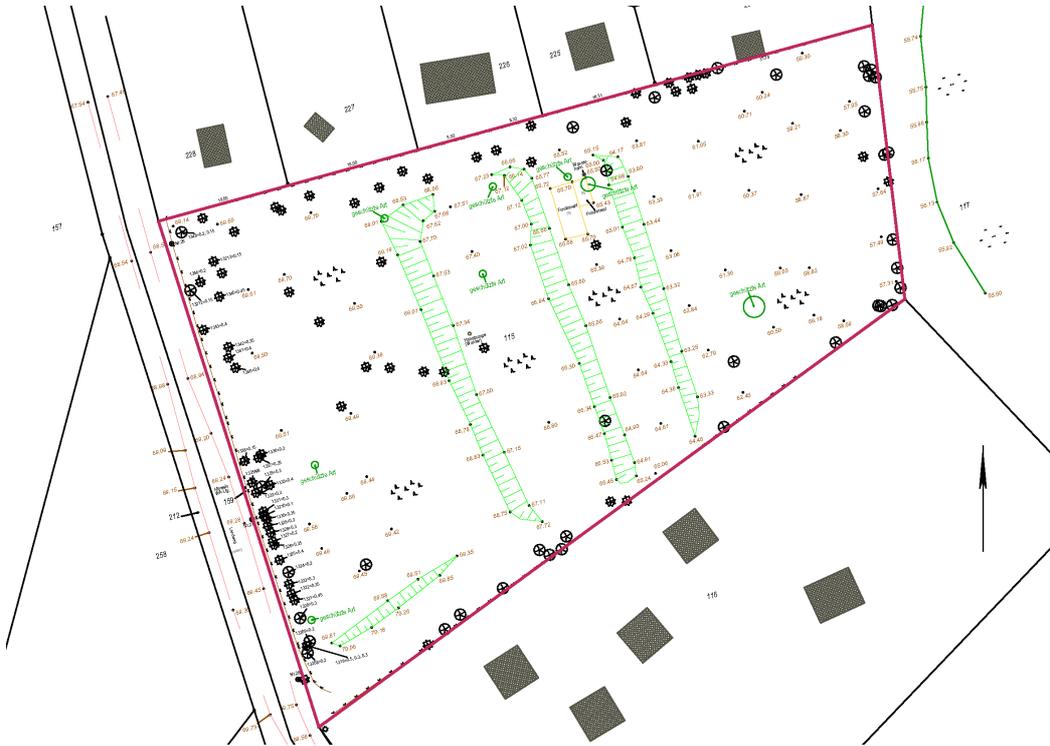


Abb. 1: Vermesserplan mit Geltungsbereichsgrenze, Vermessungsbüro Frank Konopka öbVI 2024



Abb. 2: Plangebiet im Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Geobroker. <https://geobroker.geobasis-bb.de/>) (Letzter Zugriff am 05.03.2024).

2. AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Ortsteil Retzow der ca. 3 km entfernten Flößerstadt Lychen. In Retzow befindet sich das Plangebiet etwa zwei Kilometer südlich des Dorfkerns und ist dort Teil des Wurlgrundes. Der Wurlgrund ist eine Ortslage von Retzow und ist vor allem durch seine gute landschaftliche Lage mit Waldbereichen, ‚Waldgrundstücken‘ und Feuchtwiesen in unmittelbarer Nähe des Wurlsees geprägt. Das Plangebiet grenzt direkt an die Straße „Zum Landweg“, einem Verbindungsweg zwischen Retzow und der Stadt Lychen. Er führt vom Dorfkern Retzow bis zur Landesstraße 15 im Süden und ist damit an den überörtlichen Verkehr angebunden.

2.2 Regional- und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bauvorhabens liegt im Nordwesten des Landkreises Uckermark, im Norden des Landes Brandenburg an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Mecklenburgisch Brandenburgische Seenplatte im Bereich der Beenzer Platte. Morphologisch gliedernde Elemente sind die Klapperberge und die Sander der Eiszeit. Die höchste Erhebung beträgt 103 m über NHN und liegt damit ca. 20-25 m über der mittleren Höhe der Sanderflächen. Auch die kettenförmig angeordneten Seen mit unverbauten Ufern und Senken mit ihren Verlandungszonen und Fließen sind wichtige Gliederungselemente der Landschaft (LP Stadt Lychen, S. 128). Der Wurlsee z.B. befindet sich im Nordosten des Wurlgrundes. Der Naturraum ist durch großflächige Waldgebiete geprägt, welche sich u.a. nördlich von Retzow erstrecken. Weiterhin gibt es landwirtschaftliche Nutzflächen und entlang des östlich gelegenen Wurlgrundes Feuchtwiesen und einen Entwässerungsgraben.

Die Ortslage Wurlgrund liegt im Naturraummosaik Rutenberger Mittelplatte. Sie ist ein von Wald und Grünflächen durchzogenes Siedlungs- und Feriengebiet zwischen landwirtschaftlichen Flächen im Westen und den Seen Wurlsee und Großer Lychensee. Aufgrund der gastronomischen Infrastruktur ist der Wurlgrund ein Schwerpunkt des touristischen Angebotes in Lychen und Retzow und erfüllt gleichzeitig eine Verbindungsfunktion für die Erholungsnutzung zwischen Lychen und Retzow. Aus diesem Grund ist es von besonderer Bedeutung, dass auch kleinteilige Elemente der Natur- und Kulturlandschaft erhalten bleiben. (LP Stadt Lychen, S. 73).

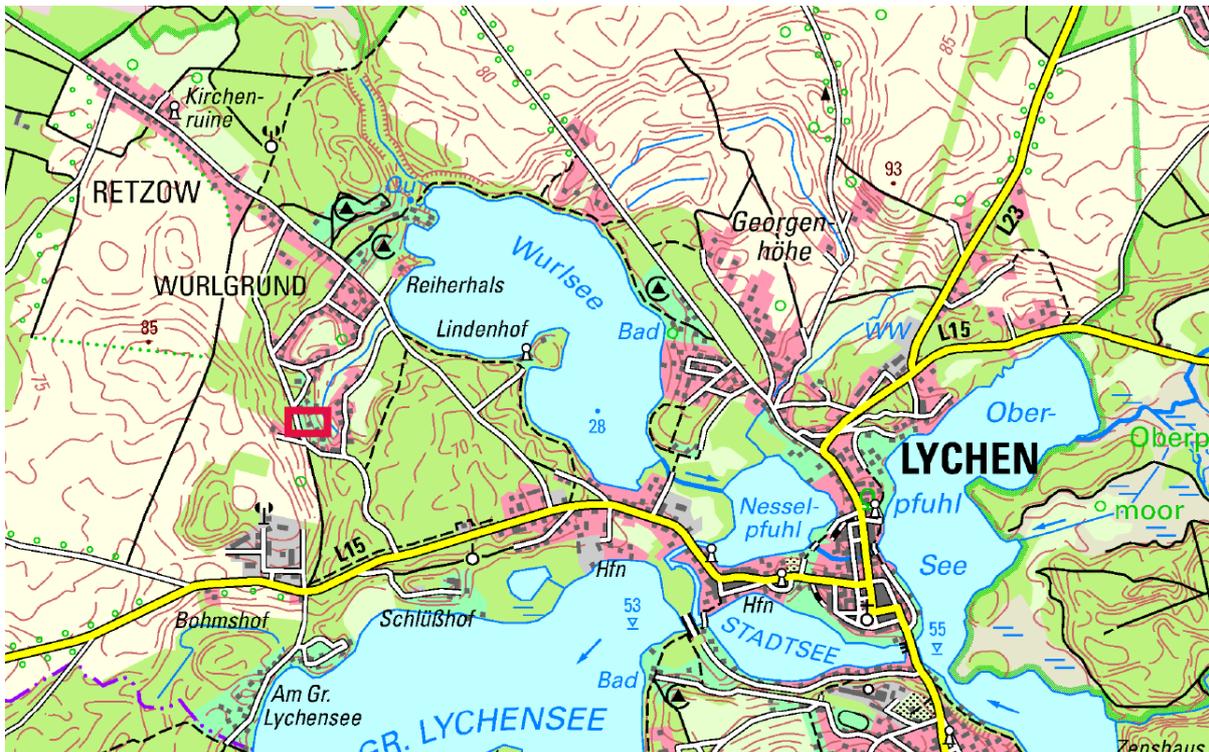


Abb. 3: Einbettung des Plangebiets in die Umgebung (Plangrundlage: <https://geobroker.geobasis-bb.de/>, abgerufen am 13.03.2024.)

2.3 Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bewaldet und lediglich mit einem fast zerfallenen Wochenendpavillon bebaut. Ferner sind alte Fundamente eines Wochenendhauses vorhanden. Östlich des Grundstücks schließt sich der Wurlgrund mit einer Feuchtwiese und Entwässerungsgraben an. Westlich grenzt es an die Straße „Landweg“ an, auf dessen anderer Seite sich Wald befindet.

Auf dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücken 224, 225, 226, 227 und 228 stehen eingeschossige Wochenendhäuser unterschiedlicher Größe und Art.

Das südlich angrenzende Flurstück 116 ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und mit fünf leerstehenden und verfallenden Wochenendhäusern belegt und weitestgehend von Gehölzen und Bäumen überwachsen.

2.4 Erschließung

Das Grundstück ist über den Landweg an die 3 km entfernte Flößerstadt Lychen angebunden. Der Geltungsbereich wird über den Landweg erschlossen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Über den Landweg ist das Grundstück an die bestehen Elektrizitäts-, Telekommunikations- und Trinkwassernetze erschlossen. Abwässer sind auf dem Grundstück zu sammeln und zu entsorgen.

2.6 Landschaft und Umwelt

Siehe Umweltbericht Kapitel 2.1.

2.7 Schutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig im Naturpark „Uckermärkische See“. Zudem schließt er unmittelbar an das SPA-Gebiet „Uckermärkische Seenlandschaft“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Norduckermärkische Seenlandschaft“.

Nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht existent.

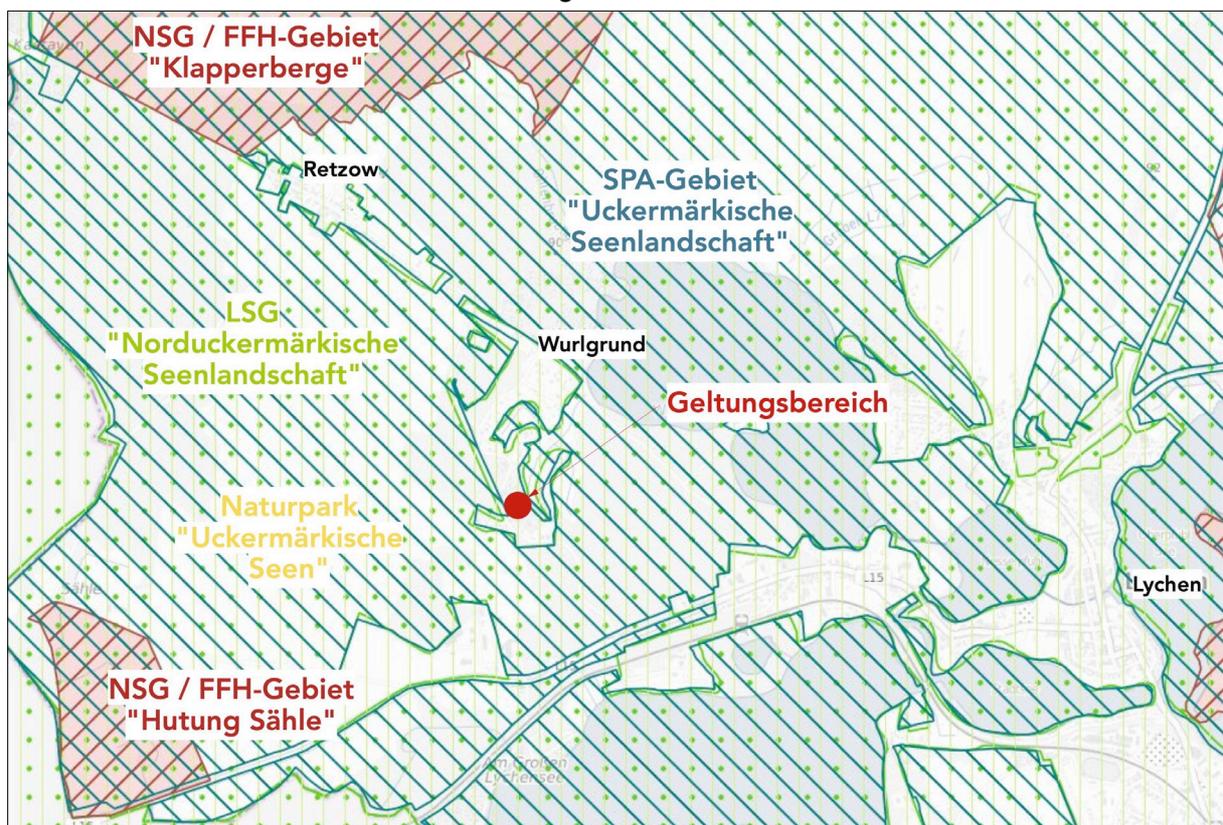


Abb. 4: Schutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs (Plangrundlage: <https://metaver.de/kartendienste>, abgerufen am 19.10.2023.)

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Geltungsbereiches mit dem Flurstück 115 der Flur 3, Gemarkung Retzow befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist deshalb Teil des Außenbereichs, damit gelten die Regelungen nach § 35 BauGB. Für das Vorhaben ist daher nach § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Schaffung von Baurecht erforderlich.

3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Vorhabens ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP-ro 2007) (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35).

Die erheblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die vorliegende Planungsabsicht beziehen sich vor allem auf die Inanspruchnahme der Siedlungsflächen. Entsprechend des Ziels 5.2 LEP HR ist die neue Siedlungsfläche an das vorhandene Siedlungsgebiet angeschlossen; die Siedlungsentwicklung wird damit vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR).

Das Plangebiet ist nach Festlegungskarte des LEP HR selbst nicht Teil des Freiraumverbundes, grenzt aber im Osten an den Freiraumverbund an (Z 6.2 LEP HR).

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, der seit dem 8. Oktober 2020 in Kraft ist, definiert Lychen als einen Grundfunktionalen Schwerpunkt. Grundfunktionale Schwerpunkte sind „Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung“ und ermöglicht damit eine Wachstumsreserve von 2 ha/1.000 Einwohner für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen (Z 5.7 LEP HR).

Der integrierte Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim trat am 21. Mai 2024 in Kraft. Dem integrierten Regionalplan ist zu entnehmen, dass das Vorhabengebiet sich im Vorbehaltsgebiet für Tourismus G 3.1 befindet, dass nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG einem Grundsatz der Raumordnung entspricht. Ziel des Vorbehaltsgebiets ist es: „... den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“ (iRP Uckermark-Barnim 2024).

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Für das Plangebiet liegen der Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 12.04.2006 und der Landschaftsplan der Stadt Lychen in der Fassung vom 05.12.2005 vor.

Der Flächennutzungsplan beschreibt Lychen seit Beginn des 20. Jahrhunderts als Luftkurort mit zahlreichen Erholungseinrichtungen. Der besonders hohe Anteil von Wäldern und Seen verleiht der Stadt und den Ortsteilen eine große touristische Bedeutung für die Region. Die Stadt Lychen will an die Traditionen als Luftkurort und Erholungsort anknüpfen und hat 2003 den Titel „Staatlich anerkannter Erholungsort“ erhalten (FNP, S.16 f.).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im nördlichen Bereich dar sowie für den südlichen Bereich Allgemeines Wohngebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Nördlich des Geltungsbereichs setzt sich das Wochenendhausgebiet fort. Im Süden setzt sich das Allgemeine Wohngebiet fort.

Die im Osten angrenzende Fläche ist nach FNP als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und die Grundstücke im Westen des Grundstücks sind als Wald ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist diagonal über das Grundstück der Verlauf einer oberirdischen Hauptversorgungsleitung für Elektrizität eingetragen, die jedoch nicht mehr besteht. An diesem Verlauf ist auch die Nutzungsgrenze zwischen Wochenendhausgebiet und allgemeinem Wohngebiet des FNP ausgerichtet.

Der Landschaftsplan (LP) verfolgt das Ziel, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft zu erhalten und behutsam zu entwickeln sowie die jeweiligen Landschaftsbilder nachhaltig zu sichern. Erlebnisreiche Landschaften sollen als Voraussetzung für die naturnahe Erholung erhalten bzw. entwickelt und vor Lärm-, Schadstoff- und visuellen Beeinträchtigungen geschützt werden (LP Stadt Lychen, S. 131).

Weiter wird u.a. das Ziel verfolgt, den Boden und das Trinkwasser durch ein flächen- und ressourcenschonendes Bauen mit einem geringen Anteil an versiegelten und / oder verbauten Flächen zu schützen (vgl. LP Stadt Lychen, S. 52).

Für die Ortslage Wurlgrund werden im Landschaftsplan folgende Maßnahmen festgelegt:

„Aus Sicht der Landschaftspflege und des Naturschutzes sind zwei wichtige Ziele zu verfolgen:

- Sicherung und Entwicklung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbildes und der prägenden Landschaftselemente wie die Feuchtwiesen des Wurlgrundes als geschützten Biotope und der waldartige Baumbestand des Siedlungsgebietes Wurlgrund
- Erhalt der Schutzfunktionen des Waldgebietes gegenüber Beeinträchtigungen durch Winderosion auf den landwirtschaftlichen Flächen sowie gegenüber möglichen Beeinträchtigungen des Gewerbegebietes Lychen- Retzow durch Pflege und Entwicklung gut strukturierter Wald und Forstbestände“ (LP Stadt Lychen, S. 74)

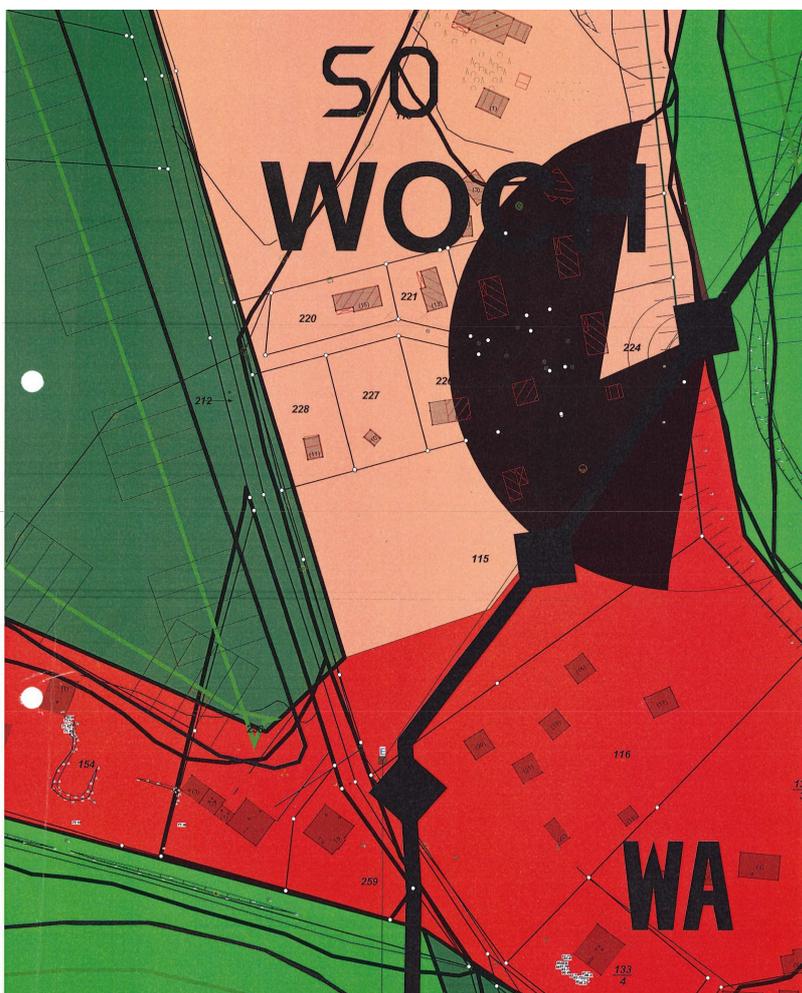


Abb. 5: Ausschnitt des FNP der Stadt Lychen ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lychen)

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Ziel des Bauvorhabens ist die Errichtung eines Wohnhauses und von vier Wochenendhäusern mit Terrassen und den dafür notwendigen Erschließungsflächen. Die Grundfläche der zu errichtenden Gebäude soll 500 m² nicht überschreiten. Um für dieses Vorhaben Baurecht zu erlangen, wird ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Entsprechend den Ausweisungen des FNP sollen die vier Wochenendhäuser auf dem nördlichen Teil und das Wohnhaus auf dem südlichen Teil des Grundstücks errichtet werden. Für alle Gebäude soll maximal ein Vollgeschoss zulässig sein. Jedes Wochenendhaus soll nicht mehr als 70 m² Grundfläche haben. Das Wohnhaus soll eine Grundfläche von maximal 200 m² haben.

Der östliche Teil des Grundstücks soll als Waldfläche gesichert werden. Ein nordwestlicher Teil des Grundstückes soll unbebaut bleiben und landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Umfang und Art der Bepflanzung werden auf Grundlage des Umweltberichts festgesetzt. Es werden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die entfallenden Waldflächen festgesetzt und die Positionierung der Neubebauung und ihrer Erschließung so ausgerichtet, dass der Eingriff in die Natur auf ein Mindestmaß begrenzt wird. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die den bewaldeten und bepflanzten Charakter des Grundstücks gewährleisten und somit zur Erhaltung des Landschaftsbildes beitragen.

Als Teil eines Vorbehaltsgebietes für Tourismus (iRP Uckermark-Barnim 2024,G 3.1) wird mit der Ausweisung von Flächen für Wochenendhäuser und Wald den Belangen des Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die Belange der Umwelt und die Anforderungen, die aus dem Landschaftsschutzgebiet resultieren, im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Zum Landweg“ soll eine geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Vorhaben wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Das charakteristische Landschafts- und Ortsbild wird durch eine flächensparsame und begrenzte Bebauung weitgehend erhalten bleiben. Dabei wird Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand als Erosionsschutz für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen genommen.

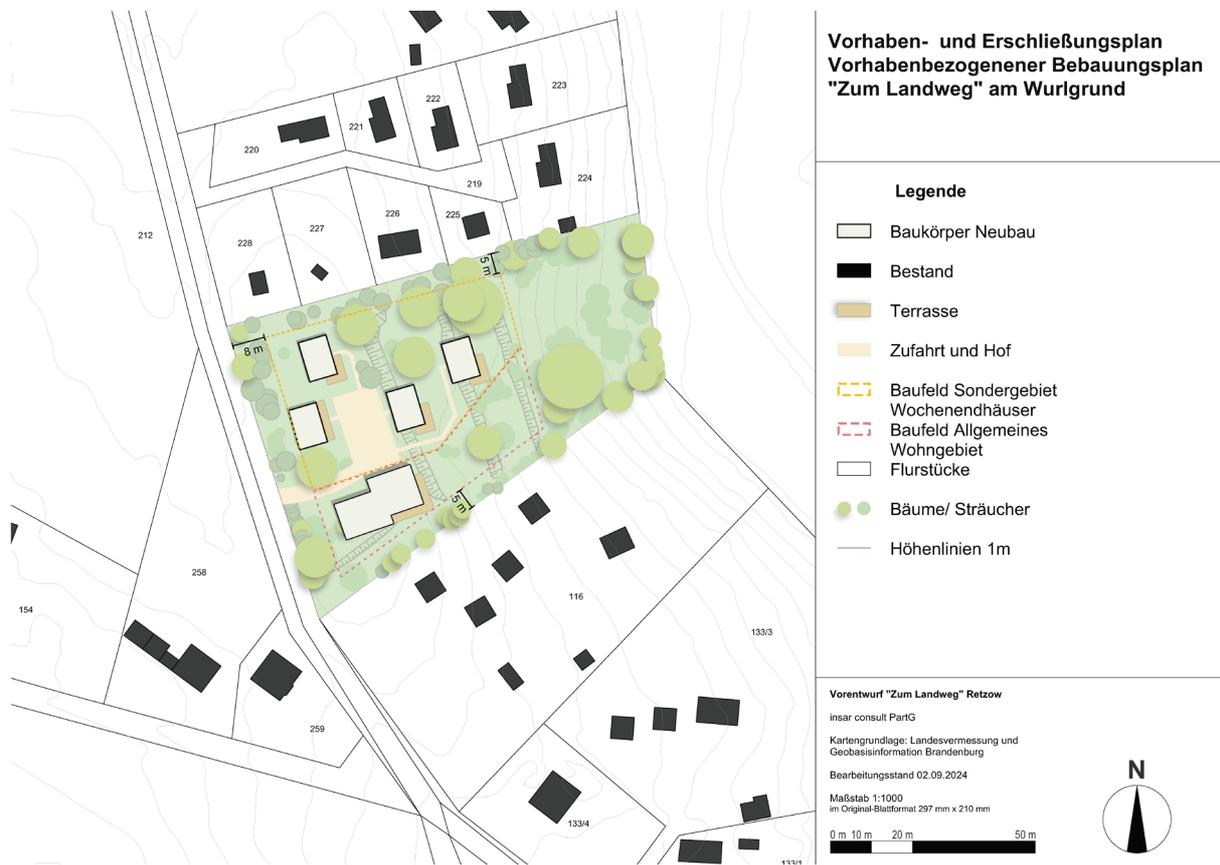


Abb. 6: Vorhaben und Erschließungsplan (städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept)

4.2 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die nördliche Fläche im Geltungsbereich soll in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 Abs. 1 Bau GB, festgesetzt werden. Der südliche Teil soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt nach § 4 BauNVO und der östliche Teil des Grundstücks soll als Waldfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt werden, der das Sondergebiet und das allgemeine Wohngebiet an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze einrahmt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise sowie zur Bepflanzung des Geländes geregelt. Weiter sind Festsetzungen zu notwendigen Erschließungsflächen enthalten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht werden. Es wird festgelegt, dass die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens im Durchführungsvertrag erfolgt. Das Land Brandenburg empfiehlt in seiner Arbeitshilfe zur Bebauungsplanung eine solche Verfahrensweise (Land Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dezember 2022, D2, 5/10):

„Daneben eröffnet § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan die bauliche oder sonstige Nutzung allgemeiner, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen. Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist in diesen Fällen durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicherzustellen.“

Der Bebauungsplan unterstützt die Ziele und Leitlinien der Landschaftsplanung für das Gebiet und schränkt die Baufreiheit bewusst ein, um das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Festsetzungen sollen eine ortsbildverträgliche Gebäudegestaltung sowie eine für das Landschaftsbild verträgliche Gestaltung sichern. Hierzu gehören Festsetzungen, die eine Minimierung der Versiegelung und des Eingriffs in den Naturhaushalt bewirken.

4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück wird über den Landweg erschlossen. Vorgesehen ist eine gemeinsame Zufahrt für die Wochenendhäuser und das Wohnhaus. Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für die vier Wochenendhäuser werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lychen vier Stellplätze und für eine Wohnhaus mit < 200 m² Geschossfläche zwei Stellplätze erforderlich.

5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit steht der plangebenden Stelle, aber letztlich auch dem Vorhabenträger, der gesamte Baugebietskatalog nach den §§ 2 ff. BauNVO, einschließlich der Gliederungs- und Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 ff. BauNVO, zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall erfolgen die Festsetzungen in Orientierung an der BauNVO. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

5.1 Nutzung des Baugrundstücks

5.1.1 Art der Nutzung

5.1.1 Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung des Sondergebietes gem. § 10 Abs. 1 BauNVO erfolgt, da sich das geplante Vorhaben dem Sondergebiet, das der Erholung dient, dem Baugebietstypen „Wochenendhausgebiete“ zuordnen lässt. Die Zweckbestimmung spiegelt die geplante Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers wieder (siehe hierzu auch Kap. 4.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die im Sondergebiet zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Regelungen im Durchführungsvertrag konkretisiert.

Laut dem integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim befindet das Vorhabengebiet im Vorbehaltsgebiet für Tourismus G 3.1, in dem Tourismus und der Erholung beson-

deres Gewicht gegenüber raumbedeutsamen konkurrierenden Funktionen beigemessen werden soll. Der Planung wird mit der überwiegenden Festsetzung der Baugebiete als Sondergebiet, das der Erholung dient, entsprochen.

Textliche Festsetzung 1

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Begründung:

Im Wochenendhausgebiet sollen vier Wochenendhäuser errichtet werden mit Terrassen und den dafür notwendigen PKW Stellplätzen und Zufahrten.

Die Begrenzung der Anzahl der Ferienhäuser auf maximal 4 kleinere Gebäude, zusätzlich von Nebenanlagen erfolgt mit dem Ziel, ausreichend Flächen mit naturnahem Charakter auf dem Grundstück zu sichern.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund wird die bauliche Nutzung allgemein in Form eines Baugebiets – Sondergebiet – für den nördlichen Teil des Grundstücks festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 1 ist geregelt, dass eine abschließende Konkretisierung des Vorhabens in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Durchführungsvertrag erfolgt. Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 BauNVO erfolgt, da sich das geplante Vorhaben, der Errichtung eines Wohnhauses, dem Baugebietstypen „Allgemeines Wohngebiet“ zuordnen lässt. Die Zweckbestimmung spiegelt die geplante Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers wieder (siehe hierzu auch Kap. 4.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Regelungen im Durchführungsvertrag konkretisiert.

Textliche Festsetzung 2

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Begründung:

Im Allgemeinen Wohngebiet soll ein einzelnes Wohnhaus errichtet werden mit Terrassen und den dafür notwendigen PKW Stellplätzen, Nebenanlagen und Zufahrten.

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnhäuser auf maximal 1 Wohngebäude, zuzüglich der Nebenanlagen erfolgt mit dem Ziel, ausreichend Flächen mit naturnahem Charakter auf dem Grundstück zu sichern.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund wird die bauliche Nutzung allgemein in Form eines Baugebiets – Allgemeines Wohngebiet – auf dem südlichen Teil des Grundstücks festgesetzt. In der textlichen Festsetzung 1 ist geregelt, dass eine abschließende Konkretisierung des Vorhabens in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Durchführungsvertrag erfolgt. Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug ist durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt.

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

Im Sondergebiet „Wochenendhäuser“ und dem Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Flächen durch eine äußere Baugrenze räumlich gefasst.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Ziel ist die Realisierung von den Grundstücksgrenzen zurückversetzte, offenen Bebauung, die das Landschaftsbild wahrt. Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung des Konzepts und die Anordnung der geplanten Gebäude erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund soll die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO jeweils durch erweiterte Baukörperfestsetzungen bzw. Flächenfestsetzungen mittels einer Baugrenze bestimmt werden.

Das Konzept zielt darauf ab, die außenliegenden Flächen, angrenzend an die Straße, die angrenzenden Grundstücke und den Landschaftsraum von Bebauung freizuhalten. Die Regelungen des § 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zu den Abstandsflächen bleiben von der Festsetzung unberührt.

Zeichnerische Festsetzung

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiets wird eine offene Bauweise festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3

Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Begründung:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine offene Bauweise zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Wochenendhausgebiet ausschließlich Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin im Allgemeinen Wohngebiet nur ein Einzelhaus zu errichten.

Entsprechend dem Vorhaben und Erschließungsplan und den Regelungen im Durchführungsvertrag soll eine offene und lockere Bebauung angrenzend an den Landschaftsraum gesichert werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Hausform – Einzelhäuser und Doppelhäuser – dient unter Bezug auf die benachbarte überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur auch dazu, die Bebauung auf Gebäudetypen zu begrenzen, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Beim Einzelhaus handelt es sich um ein allseits freistehendes Gebäude. Beim Doppelhaus handelt es sich um zwei aneinander grenzende Häuser. Die Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern gestattet die Errichtung von kleinen Wochenendhäusern und einem Wohngebäude als Einzelhaus.

5.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO erfolgt durch die Festsetzung der Größe der Grundflächen (GR) für die baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, einer Baumassenzahlen nach § 21 BauNVO um die Volumen zu begrenzen und einer maximalen Gebäudehöhe nach § 16 i.V.m. § BauNVO, um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen.

5.3.1 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung

Im Sondergebiet "Wochenendhausgebiet" wird eine Grundfläche von 380 Quadratmetern zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Auf dem Grundstück sollen maximal vier Wochenendhäuser errichtet werden. Insgesamt soll je Wochenendhaus eine Grundfläche von maximal 70 m² zulässig sein bei einer zulässigen Grundfläche von 280 m² für alle Gebäude. Je Ferienhaus soll zusätzlich eine Terrasse bis maximal 30 m² zugelassen werden. In der festgesetzten Grundfläche von insgesamt 380 m² im Sondergebiet der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ist eine Fläche von insgesamt 100 m² für Terrassen berücksichtigt. Das Maximum der zulässigen Grundfläche für Terrassen pro Wochenendhaus kann damit nicht an allen Gebäuden gleichermaßen ausgenutzt werden.

Im Durchführungsvertrag erfolgt ergänzend zu den Regelungen im Bebauungsplan eine Aufteilung der Grundflächen für Gebäude und Terrassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bei Verzicht auf eine Terrasse die Gebäudegrundfläche nicht unzulässig erhöht wird. Zudem werden im Durchführungsvertrag die Anzahl der zulässigen Ferienhäuser und die maximal zulässige Grundfläche je Haus geregelt.

Die Festsetzungen zu den Grundflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geben lediglich den äußeren Rahmen vor. Hierdurch soll im Weiteren eine gewisse Flexibilität bei der Ausführung und Anordnung der Gebäude erhalten bleiben. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Gesamtversiegelung für das Sondergebiet ist einzuhalten.

Die Fläche der gesamten zulässigen Überbauung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Sondergebietes beträgt 380 m². Bezogen auf die Baugebietsgröße des Sondergebietes von circa 2.670 m² entspricht die zulässige Überbauung einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,14. Das Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte für jegliches Baugebiet gemäß § 17 BauNVO. Damit ist sichergestellt, dass der grüneprägte Charakter des Grundstücks und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben.

Zeichnerische Festsetzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundfläche von 240 Quadratmetern zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus errichtet werden. Insgesamt soll für das Wohnhaus eine Grundfläche von maximal 200 m² zulässig sein. Zusätzlich sollen Terrassen bis maximal 40 m² zugelassen werden.

Im Durchführungsvertrag erfolgt ergänzend zu den Regelungen im Bebauungsplan eine Aufteilung der Grundflächen für Gebäude und Terrassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass bei Verzicht auf eine Terrasse die Gebäudegrundfläche nicht unzulässig erhöht wird.

Die Festsetzungen zu den Grundflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geben lediglich den äußeren Rahmen vor. Hierdurch soll im Weiteren eine gewisse Flexibilität bei der Ausführung und Anordnung der Gebäude erhalten bleiben. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige Gesamtversiegelung für das Allgemeine Wohngebiet ist einzuhalten.

Die Fläche der gesamten zulässigen Überbauung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets beträgt 240 m². Bezogen auf die Baugebietsgröße des Allgemeinen Wohngebiets von circa 1.533 m² entspricht die zulässige Überbauung einer Grundflächenzahl (GRZ) von rd. 0,15. Das Maß der baulichen Nutzung liegt deutlich unterhalb der Orientierungswerte für jegliches Baugebiet gemäß § 17 BauNVO. Damit ist sichergestellt, dass der grüne geprägte Charakter des Grundstücks und das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben.

5.3.2 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Textliche Festsetzung 4:

Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zusammen maximal 500 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Aus der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ errechnet sich gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine zulässige Fläche für Nebenanlagen von 140

m² und aus der zulässigen Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche von 190 m². Um das Landschaftsbild zu wahren ist eine Bebauung des Grundstücks erst ab der von der straßenbegleitend um 10m zurückgesetzten Baugrenze zulässig. Damit ist eine längere Zufahrt innerhalb des Grundstückes erforderlich, deren Zulässigkeit gesichert werden muss.

Mit der Festsetzung und Erhöhung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 500 m² wird die erforderliche Erschließung des Grundstücks und die Einrichtung der notwendigen Stellplätze ermöglicht.

5.3.3 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl, maximale Gebäudehöhe

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ und innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets dürfen bauliche Anlagen maximal ein Vollgeschoss aufweisen.

Die Baumassenzahl (BMZ) in dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet wird wie folgt festgesetzt: 3,5

Die maximalen Gebäudehöhen (OK = Oberkante) Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ und innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets werden wie folgt begrenzt:

- ***OK 74 m über NHN***

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 und § 21 BauNVO)

Begründung:

Die maximale Zahl der Vollgeschosse soll im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet dem städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzept entsprechend auf ein Vollgeschoss begrenzt werden. Darüber hinaus soll das zulässige Bauvolumen der baulichen Anlagen gemäß § 21 Baunutzungsverordnung durch die Festsetzung einer Baumassenzahl begrenzt werden.

Der Baumassenzahl wird auf Grundlage einer maximalen Höhe von 3,5 m der Vollgeschosse zugrunde gelegt. Auf Grund des nach Nordosten stark abfallenden Geländes soll damit das Maß der Bebauung unabhängig von unterschiedlichen Höhenpunkten begrenzt werden.

Mit der Baumassenzahl sollen überhohe Vollgeschosse verhindert werden. Die Regelung dient der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Nach § 21 BauNVO berechnet sich die Baumassenzahl wie folgt:

„(1) Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.“

(2) Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Bei baulichen Anlagen, bei denen eine Berechnung der Baumasse nach Satz 1 nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln.“ (§ 21 Abs. 1-2 BauNVO)

Den Höhenfestsetzungen sind jeweils Häuser mit einer maximalen Höhe von 4 m zugrunde gelegt. Mit der Höhenbegrenzung kann eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pfahlbauten / Baumhäuser ausgeschlossen werden.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen überhohe Baukörper verhindert sowie Galeriegeschosse und Dachaufbauten hinreichend erfasst werden. Die Regelungen dienen der Einbindung in den Landschaftsraum.

Dabei sollen die Festsetzungen nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen gelten. Diese Einschränkung liegt darin begründet, dass die erforderliche Höhe von zum Beispiel Schornsteinen und Lüftungsanlagen von der konkreten Bauausführung abhängig und insofern nicht im Vorfeld bestimmbar sind.

5.3 Einfriedungen

Textliche Festsetzung 5:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune) unzulässig. Einfriedungen durch Bepflanzungen (Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweiligen Niveau zulässig. Nicht blickdichte Zäune und Rankgitter sind im Zusammenhang mit den Einfriedungen durch Bepflanzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

Begründung:

Es soll möglich sein, eine Einfriedung in Form von Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen und innerhalb des Grundstücks zu errichten. Mauern und blickdichte Zäune als Einfriedungen sind nicht zulässig, da diese das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören würden. Einfriedungen durch Bepflanzungen und durch nicht blickdichte Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, damit der Schutz der Privatsphäre und der Schutz von Kindern ermöglicht wird.

5.4 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Zeichnerische Festsetzung:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten; entlang der der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Straße zum Landweg mit dem angrenzenden Flurstück 159 sind an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zeichnerische Festsetzung:

Einfahrtsbereich; Entlang der der westlichen Geltungsbereichsgrenze zur Straße zum Landweg mit dem angrenzenden Flurstück 159 ist ein Einfahrtsbereich festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung 6:

Innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 5 Metern zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Begründung:

Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche soll zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbild über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt erfolgen und das Wochenendhausgebiet und das Allgemeine Wohngebiet erschließen. Mit einem Abstand von mindestens 10 Metern zu den Nachbargrundstücken, sollen benachbarte Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Textliche Festsetzung 7:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung Flächenbefestigung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

Textliche Festsetzung 8

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Zur Förderung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Stellplatzflächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierüber soll auch sichergestellt werden, dass der landschaftliche, naturnahe Charakter des Grundstücks im Westen Richtung Landweg und im Osten Richtung Wurlgrund erlebbar bleibt und ausreichend Abstand der Stellplätze zur Nachbarschaft gewährleistet wird.

Die Stadt Lychen hat eine Stellplatzsatzung. Der Stellplatzbedarf für das geplante Nutzungskonzept orientiert sich an folgenden Nutzungen:

Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser	1 je Wohnung bis 100 m ² Nutzfläche
	2 je Wohnung über 100 m ² Nutzfläche
Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung

Für die Flächenberechnung der Nutzfläche ist die DIN 277-1 : 1987-06 zugrunde zu legen.

Hieraus errechnet sich für das Vorhaben ein Stellplatzbedarf von insgesamt 6 Stellplätzen.

Bei einer Stellplatzgröße von 2,5m x 5m und 6 Stellplätzen ergibt sich eine notwendige Fläche von 75 m² für Stellplätze. Einhergehend mit der textlichen Festsetzung 3 zur Zulässigkeit von maximal 500 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sind ausreichend Flächen für die notwendigen Stellplätze gegeben.

5.5 Waldfläche

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet wird eine Waldfläche festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Waldfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB erfolgt, um die vorhandene Waldfläche auf dem östlichen Teil des Grundstückes zu sichern und zu erhalten. Ferner werden die Waldflächen entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches gesichert. Mit der Festsetzung der Waldfläche soll das Landschaftsbild gesichert werden. Die Zweckbestimmung spiegelt die bestehende Nutzung sowie die Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers wieder (siehe hierzu auch Kap. 4 Bau- und Nutzungskonzept).

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mindestbepflanzung Bäume und Sträucher

Textliche Festsetzung 9:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Wochenendhausgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Gehölzliste „Mindestbepflanzung – Bäume“ anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gehölzliste: Mindestbepflanzung - Bäume

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel		
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer		
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel		
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel		
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne		

<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 vorzulegen sein.

Begründung:

Die textliche Festsetzung soll sicherstellen, dass der Erhalt von natürlichen Bodenverhältnissen auf einer Teilfläche des Geltungsbereichs sichergestellt und zugleich die Entwicklung von strukturreichen und vielfältigen Lebensräumen unterstützt wird. Hiermit geht eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes infolge der Eingrünung des Geltungsbereichs einher. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher wird darüber hinaus den naturschutzfachlichen Anforderungen und Gedanken entsprochen.

Zeichnerische Festsetzung

Parallel zur gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Tiefe von 8 m.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 10

Innerhalb der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 540 m² mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm gesetzt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum

Sträucher

<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Begründung:

Die Festsetzung zum Ersatz der durch Versiegelung entstandenen Beeinträchtigungen soll sicherstellen, dass sowohl die Bodenfunktion als auch die Biotopfunktion sowie der Struktureichtum innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bzw. erhöht werden. Zugleich wird der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Eingrünung des Allgemeinen Wohngebietes und des Ferienhausgebietes Rechnung getragen. Durch die Verwendung heimischer und standortgerechter Sträucher werden entsprechend geeignete Gehölze verwendet werden.

Niederschlagswasserversickerung

Textliche Festsetzung 11

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das anfallende Regenwasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 und 2 BbgWG)

Begründung:

Entsprechend dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) ist nach § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeschrieben, sofern dies nicht verunreinigt ist. Für das Plangebiet trifft dies zu. Das Niederschlagswasser des privaten Grundstücks ist auf diesem zu versickern.

Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalt geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrad mit einer maximal ausnutzbaren Flächen von 620 m² für Gebäude und 500 m² Nebenanlagen auf einer Fläche von 5683 m²

ergibt sich ein Versiegelungsgrad von unter 19 %. Zusätzlich sind die Erschließungswege, Zufahrten und Stellplätze aufgrund der textlichen Festsetzung 5 mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um die Funktionsfähigkeit des Bodens minimal einzuschränken. Durch den sandigen Untergrund und die geringe Überbauung des Grundstücks ist eine ortsnahe Versickerung möglich.

5.7 Entsorgung

Textliche Festsetzung 12

Innerhalb der Baugrenze ist eine Abwassersammelgrube zur Entsorgung von Abwasser vom Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Begründung:

Es besteht kein Anschlusszwang an die Abwasserentsorgung, aber die Pflicht eine dezentrale Abwasserentsorgung sicherzustellen. Zur Wahrung des Landschaftsbildes soll die Abwasserentsorgung innerhalb der Baugrenze eingerichtet werden.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden.

Art und Umfang der archäologischen Untersuchungen wird vom Umfang, der vorzunehmenden Erdarbeiten abhängig sein.

Rechtsgrundlage:

„Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 28.06.2023 (GVBl. I/23, Nr. 16)

5.9 Weitere Landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten und einen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den Bebauungsplan planungsrechtlich

abzusichern. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind im Umweltbericht Teil B, Kap 3.2, als Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplans formuliert. Ihre Absicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Die vorhandenen Fundamente, Mauern und Treppenanlage sind zurückzubauen.

Mit der Entsiegelung von mindestens 44 m² wird der Eingriff in das Schutzgut Boden, der mit einer Neuversiegelung von 1.120 m² durch die Überbauung mit Wohnhaus und Wochenendhäusern sowie deren Nebenanlagen verursacht wird, kleinteilig kompensiert. Bei den zur Verfügung stehenden Entsiegelungsflächen handelt es sich um Fundamente, Treppen oder Mauerreste der ehemaligen Bebauung.

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort sind im Vorfeld des Eingriffs vier Fledermauskästen innerhalb des Geltungsbereiches zu installieren. Zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-KF und zwei Fledermauskästen des Typs FSK-TB-AS sind in ca. 4 bis 5 m Höhe in freistehenden Bäumen des Gehölzrandes oder des Waldes anzubringen. Dabei ist ein freier Anflug sicherzustellen. Ggf. ist hierfür noch ein vorsichtiges Aufasten erforderlich.

Durch die Waldrodung kann eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren sowie Wochenstuben eintreten, die potenziell Baumhöhlen bzw. Spalten nutzen. In diesem Fall müssen Maßnahmen zum Tragen kommen, die aktiv zur Verbesserung oder zum Management der Ruhestätte beitragen. In dem hier vorliegenden Fall wird der zu erwartende Verlust der ökologischen Funktionalität durch die Schaffung neuer Ruhestätten in direkter Verbindung zur beeinträchtigten Ruhestätte ausgeglichen. Da potenzielle Quartierstrukturen des *Braunen Langohrs* verloren gehen, muss vor dem Verursachen des Eingriffs die volle Funktionsfähigkeit erreicht werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme), so dass es zu keinem Zeitpunkt zu einer Reduzierung oder gar einem Verlust der ökologischen Funktionalität kommt.

Absammeln der potenziell vorkommenden Weinbergschnecken im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor Baubeginn

Da auch ein Vorkommen der Weinbergschnecke nicht ausgeschlossen werden kann, werden im jeweiligen Eingriffsbereich Individuen dieser Art vor Beginn der Bautätigkeiten abgesammelt und in angrenzende und geeignete Habitats umgesetzt.

Errichtung eines temporären Amphibien- und Reptilienschutzzaunes unter Berücksichtigung des Baubeginns zum Schutz der potenziell vorkommenden Vertreter der Amphibien und Reptilien

Um baubedingte Beeinträchtigungen der Amphibien und Reptilien während der Bauzeit zu vermeiden, wird ein temporärer Amphibien- und Reptilienschutzzaun Ende Mai an der östlichen Baugrenze vor Baubeginn aufgestellt, um eine Einwanderung der Amphibien und Reptilien in die Baufelder zu unterbinden.

Die erforderlichen Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Gehölzbrüter im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar (entsprechend BNatSchG).

Gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 3 BNatSchG werden die Baumfällungen vom 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Infolgedessen werden die Fortpflanzungsstätten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten zerstört und es kommt nicht zu einem Verlust von Individuen (z.B. Nestlinge). Die untersuchten Brutvögel der Bäume legen in der Regel jährlich das Nest neu an oder weichen auf ein anderes Nest aus. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.

Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. –befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.

Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dauerhaft benötigt werden, wird empfohlen, dass nach der Bautätigkeit diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist.

Durch Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hiermit beseitigt werden.

Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmittel sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln sollte im gesamten Geltungsbereich unterlassen werden.

Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unter artenreichen und insektenfreundlichen Gesichtspunkten als Vegetationsflächen anzulegen, extensiv zu pflegen und zu erhalten.

Gemeinsam mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig wird der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen. Die Flächen können u. a. von Tagfaltern als Ausweichfläche genutzt werden und dadurch eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten.

Die entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Baumaßnahmen spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

Um die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen gewährleisten zu können, wird eine zeitliche Bindung empfohlen, die auch der Forderung des § 15 BNatSchG entspricht. Die Empfehlung stellt gleichzeitig die dauerhafte Pflege sicher.

5.10 Vertragliche Regelungen

Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ist gemäß § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lychen und dem Vorhabenträger abzuschließen. In ihm wird sich der Vorhabenträger unter anderem zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und des Ferienhausgebietes werden Nadelholzforsten mit Laubholzarten, die zugleich als Erholungswald ausgewiesen sind, in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine **3.587 m² große Waldfläche**.

Mit der Stellungnahme des Forstamtes Uckermark als untere Forstbehörde vom 29.01.2024 zum Vorentwurf wurde das Kompensationserfordernis von 1:1 festgehalten. Im Nachgang wurde das Kompensationserfordernis auf Grund der Ausweisung als Erholungswald auf 1:2 erhöht. Demnach ist eine Fläche mit einer Größe von **7.174 m² für die Kompensation** vorzuhalten. In Abstimmung mit dem Forstamt Uckermark können 3.587 m² als Erstaufforstung und 3.587 m² durch Waldumwandlung bzw. Waldrandgestaltung als Kompensation anerkannt werden.

Durch Unterstützung des Forstamtes Uckermark konnte der Kontakt zu einem Flächeneigentümer von Erstaufforstungsflächen hergestellt werden. Dabei handelte es sich um zwei Flächen. Während die eine Fläche zu klein ist, weist das Flurstück 81 in der Gemarkung Storkow, Flur 6 mit einer Größe von 5.466 m² eine ausreichende Größe für die erforderliche Erstaufforstung von 3.587 m² auf (siehe Abb. 7).

Eine Erstaufforstungsgenehmigung für die Fläche liegt bislang nicht vor, jedoch haben das zuständige Forstamt Uckermark und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark bei Vorabsprachen entsprechende Zustimmung signalisiert.

Die für einen Waldumbau erforderliche Fläche wird von der Stadt Lychen zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um das Flurstück 39 in der Gemarkung Lychen, Flur 21. Innerhalb dieses großräumigen Flurstücks stehen ca. 5.000 m² für den Waldumbau von Nadelholz- in Laubwaldforst zur Verfügung (siehe Abb. 8).



Abb. 7: Lage des Flurstücks (blau gestrichelt) bei Storkow für die vorgesehene Erstaufforstung (Grundlage: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, 28.08.2024.)

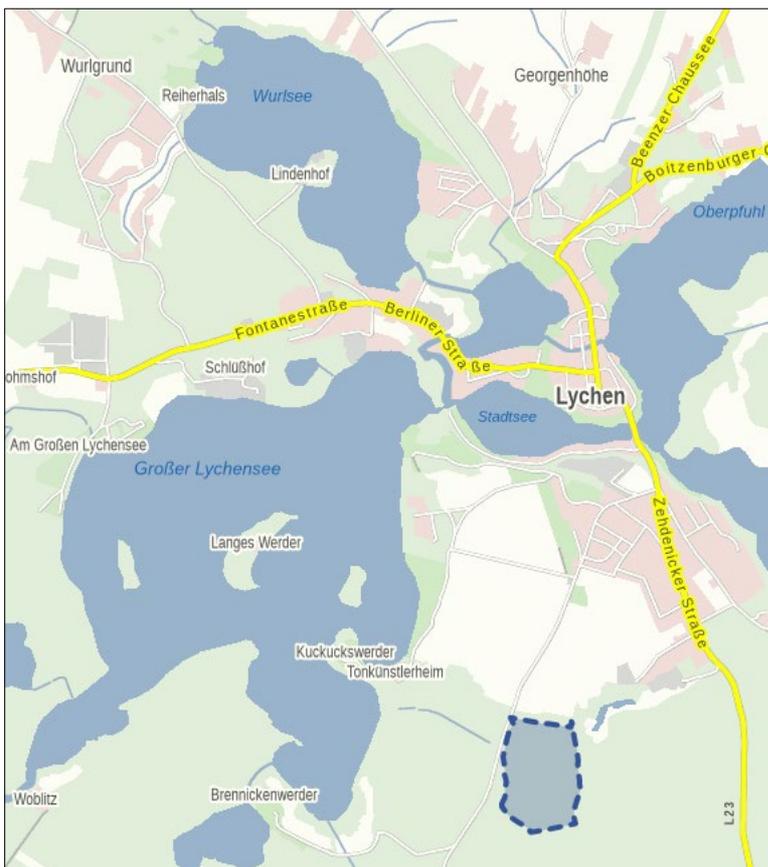


Abb. 8: Lage des Flurstücks für den Waldumbau (blau gestrichelt) bei Lychen (Grundlage: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, 28.08.2024.)

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung der Bodenversiegelung und der Umwandlung von Waldflächen auszuführen sowie die landschaftsplanerischen Empfehlungen umzusetzen, die die Umsetzung des Grünordnerischen Konzepts sicherstellen.

Im Durchführungsvertrag werden geregelt:

- detaillierte Aufführung der (Haupt)Anlagen, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger verpflichtet (textliche Festsetzung 1 und 2), damit ist die Errichtung weiterer Hauptanlagen ausgeschlossen,
- zeitliche Bindungen für die Umsetzung der baulichen Anlagen und der Freiflächen,
- der Rückbau der im grünordnerischen Konzept gekennzeichneten Fundamente Treppen und Mauerreste,
- Waldausgleich (siehe Umweltbericht Kap. 2.3.1),
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (siehe Umweltbericht Kap. 5)
- Pflegemaßnahmen (siehe Umweltbericht Kap. 2.5.5)
- Sicherstellung der landschaftsplanerischen Empfehlungen

5.11 Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a Baugesetzbuch erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Das Grundstück im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die beabsichtigte Nutzung wurde durch diesen mit Antrag bei der Stadt Lychen beantragt. Es ist daher davon auszugehen, dass für den Eigentümer (= Vorhabenträger) keine Einschränkung aus der beabsichtigten Nutzung resultieren. Im Durchführungsvertrag sind die Vorhaben geregelt, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Das Vorhaben soll allgemein den Charakter der Stadt Lychen als Natur- und Erholungsort stärken und weiter ausbauen, mit der Schaffung von Wochenendhäusern wird auch das Angebot für Erholung in der Region gestärkt.

Bei Einhaltung der geplanten Nutzungsmaße werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes angemessen berücksichtigt; es ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben in das nähere Umfeld einfügt.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung berücksichtigt. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

Die zu erwartende Verkehrszunahme aus dem Vorhaben ist gering, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus zählen die in § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch aufgeführten Auswirkungen zu den abwägungsrelevanten Belangen:

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

In der Umgebung befinden sich keine signifikanten, zu erwartenden Lärm-Emissionsquellen oder Emittenten von höheren Schadstoffbelastungen.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Umsetzung des Wohnungsbauvorhaben in Form eines Wohnhauses, entspricht den Planungen der Stadt Lychen, die im Flächennutzungsplan festgesetzt wurden. Mit der Schaffung von voraussichtlich einer Wohneinheit wird das lokale Wohnangebot nicht signifikant ausgebaut.

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung eines brachgefallenen Grundstücks. Damit findet eine Erneuerung und Fortentwicklung des Grundstücks statt und wird Teil eines vorhandenen Ortsteils.

Belange der Baukultur des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Es bestehen keine Hinweise auf Auswirkungen auf den Denkmalschutz.

Von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Es bestehen keine Hinweise auf Auswirkungen.

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht, Teil B. Kapitel 5,

Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Es bestehen keine Hinweise auf Auswirkungen.

Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Es bestehen keine Hinweise auf Auswirkungen.

Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Städtebauliche Planungen liegen nicht vor. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde wurde berücksichtigt

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen erfolgen nicht, da das Grundstück zurzeit brach liegt. Zudem liegt das Vorhaben im Interesse des Eigentümers, der gleichzeitig Vorhabenträger ist. Die Nutzung der benachbarten Grundstücke wird nicht eingeschränkt, durch die Wahrung von ausreichendem Abstand der Bebauung von den Grundstücksgrenzen und Festsetzungen zur Sicherung der Begrünung außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen.

6.3 Verkehr

Durch die Errichtung des Vorhabens wird eine geringfügige Mehrbelastung auf dem Landweg erwartet, welche keine messbaren Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz auslöst.

7. VERFAHREN

Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB wurde von dem Vorhabenträger am 13.11.2023 bei der Stadt Lychen gestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Zum Landweg“ am Wurlgrund wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2023 (Beschluss Nr. 0047/2023) eingeleitet. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.01.2024 bis einschließlich 16.02.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde zuvor im Amtsblatt für das Amt Lychen am 15.01.2024 ortsüblich bekannt gegeben.

Es wurden zwei schriftliche Äußerungen abgegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2024 zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgefordert. Als Frist zur Rückäußerung wurde der 16.02.2024 festgesetzt.

Das Kapitel wird nach Durchführung der nächsten Verfahrensschritte fortgeschrieben.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 ([BGBl. I S. 221](#)) m.W.v. 01.10.2023. 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.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14).

9. ANHANG

Liste der textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Textliche Festsetzung 2

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Textliche Festsetzung 3

Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4:

Innerhalb des Sondergebiets „Wochenendhausgebiet“ und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zusammen maximal 500 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten zulässig nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

Textliche Festsetzung 5:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune) unzulässig. Einfriedungen durch Bepflanzungen (Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweiligen Niveau zulässig. Nicht blickdichte Zäune und Rankgitter sind im Zusammenhang mit den Einfriedungen durch Bepflanzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO)

Textliche Festsetzung 6:

Innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 5 Metern zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Textliche Festsetzung 7:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 8

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9:

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Wochenendhausgebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm gemäß Gehölzliste „Mindestbepflanzung – Bäume“ anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gehölzliste: Mindestbepflanzung - Bäume

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix x rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche		
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum		
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche		
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel		
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer		
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel		
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel		
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche		
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne		
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		

Es wird ein Herkunftsnachweis gemäß dem „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ vom 2. Dezember 2019 vorzulegen sein.

Textliche Festsetzung 10

Innerhalb der dargestellten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 540 m² mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm gesetzt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus-Hybriden</i>	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Gemeiner Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Sorten
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinera</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Textliche Festsetzung 11

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das anfallende Regenwasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 und 2 BbgWG)

Textliche Festsetzung 12

Innerhalb der Baugrenze ist eine Abwassersammelgrube zur Entsorgung von Abwasser vom Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ herzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regelung im Durchführungsvertrag zur Definition der zulässigen Anlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß der textlichen Festsetzungen 1 und 2 zur Errichtung von folgenden (**Haupt**)Anlagen. Die Errichtung weiterer Hauptgebäude ist nicht beabsichtigt.

Sondergebiet	Errichtung von vier Wochenendhäusern mit je maximal 70 m ² Grundfläche und je maximal 25 m ² Terrassenfläche
Allgemeines Wohngebiet	Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 200 m ² Grundfläche und maximal 40 m ² Terrassenfläche

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß textlicher Festsetzung 4 zur Errichtung von folgenden (**Neben**)Anlagen. Die Errichtung weiterer Nebenanlagen ist nicht beabsichtigt.

Sondergebiet	Errichtung eines PKW-Stellplatzes je Ferienhaus
Allgemeines Wohngebiet	Errichtung von maximal zwei PKW-Stellplätzen
Sondergebiet / Allgemeines Wohngebiet	Errichtung von maximal einem Müllstandort mit maximal 12 m ² Grundfläche, Errichtung von maximal einem Gartengeräteschuppen mit maximal 20 m ² Grundfläche, Einrichtung einer Zufahrt und eines ‚Hofes‘ mit maximal 500 m ² Fläche, inklusive der Flächen der weiteren Nebenanlagen (PKW-Stellplätze, Müllstandort, Geräteschuppen)

10. ANLAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zum Landweg“ am Wurlgrund, insar PartG 02.09.2024

Vorhaben- und Erschließungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Landweg" am Wurlgrund

Legende

-  Baukörper Neubau
-  Bestand
-  Terrasse
-  Zufahrt und Hof
-  Baufeld Sondergebiet
Wochenendhäuser
-  Baufeld Allgemeines
Wohngebiet
-  Flurstücke
-  Bäume/ Sträucher
-  Höhenlinien 1m

Vorentwurf "Zum Landweg" Retzow

insar consult PartG

Kartengrundlage: Landesvermessung und
Geobasisinformation Brandenburg

Bearbeitungsstand 02.09.2024

Maßstab 1:1000
im Original-Blattformat 297 mm x 210 mm

0 m 10 m 20 m 50 m

