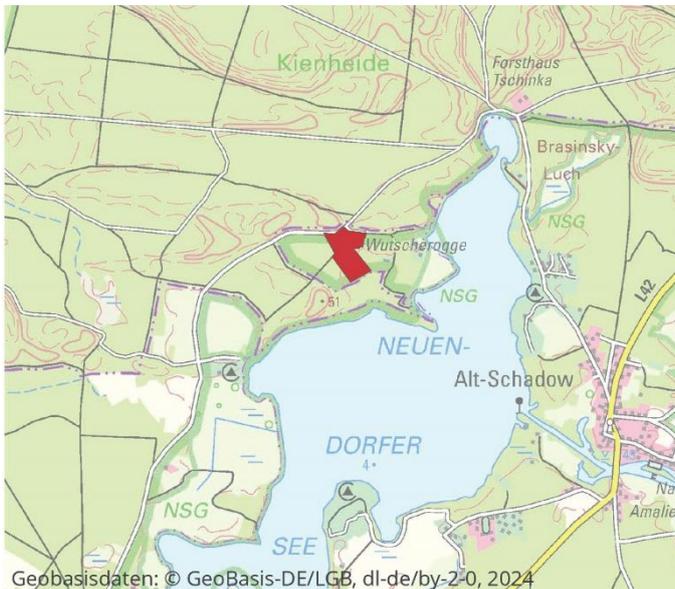


Gemeinde

Unterspreewald

Bebauungsplan

„Ferienanlage Wutscherogge“



Vorentwurf Stand Februar 2025

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben	3
1.1 Verfahren	3
1.2 Plangebiet	3
1.3 Planungsgegenstand	4
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	4
1.3.2 Aufgabe	4
2 Planerische Grundlagen.....	4
2.1 Bindende Vorgaben	4
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	4
2.1.2 Sonstige Bindungen	5
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	5
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	5
2.2.2 Formelle Planungen	5
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	6
3 Planungskonzept	9
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen.....	9
4.1 Geltungsbereich	9
4.2 Verkehrsflächen	10
4.3 Art der baulichen Nutzung	11
4.3.1 Sondergebiet für die Erholung	11
4.3.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	12
4.4 Maß der Nutzung	13
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	13
4.4.2 Höhenmaße	14
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
4.6.1 Grünflächen	15
4.6.2 Besondere Zweckbestimmung von Flächen	17
4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen	17
5 Sonstige Planinhalte.....	18
6 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen	19
6.1 Entwicklung aus dem FNP	19
6.2 Beachtung bindene Vorgaben	19
6.2.1 Raumordnung / Regionalplanung	19
6.2.1 Sonstige Bindungen	20
7 Anhang.....	22
7.1 Bilanz Flächennutzung	22
7.2 Bilanz Grundflächen	23

Anlage Umweltbericht

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Wutscherogge“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Gemeinde Unterspreewald im Ortsteil „Neuendorf am See“

Planvorhaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

*Rechtsgrundlage
BauGB*

Ein Aufstellungsverfahren wird, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

Eine weitere Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

BauNVO

Die BauNVO ist jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, maßgeblich.

Im vorliegenden Fall ist, wegen des langen Zeitraumes seit dem Aufstellungsbeschluss die Fassung des BauGB, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes verbindlich war, maßgeblich.

Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt.

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

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

Regelverfahren

Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 06.05.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.07.2020 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

*Verfahrensstand aktuell
Vorentwurf*

1.2 Plangebiet



*Übersicht
Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Neuendorf am See im Nordwesten des Sees in der Flur 5 der Gemarkung Neuendorf am See.

Lage

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,66 ha.

Flächengröße

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

planungsrechtliche Beurteilung

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Der Eigentümer des bereits bebauten Grundstücks im Geltungsbereich, welches ehemals als Therapieeinrichtung genutzt wurde, beabsichtigt das zurzeit nicht genutzte Areal wieder einer Nutzung als Erholungsgrundstück zuzuführen.

Anlass

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

Ein entsprechendes Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung liegt vor.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sollen modernisiert und wieder als touristische Unterkunft nutzbar gemacht werden. Wesentliche Veränderungen am Bestand sind nicht vorgesehen. Es geht lediglich um das Anpassen des Bestandes an die heutigen Ansprüche an eine Erholungsnutzung.

Ziel und Zweck

Das vorgetragene Plananliegen deckt sich mit Entwicklungszielen der Gemeinde. Sie will ihren Anteil dazu beitragen, dass die touristischen Angebote erweitert werden.

Gemeindliches Interesse

Die Realisierung des Planvorhabens kann einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Gemeinde leisten.

1.3.2 Aufgabe

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

Aufgabe

Der Leerstand soll zeitnah beendet werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von Baugenehmigungen nicht vorliegen.

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

Neuaufstellung B-Plan

Beplant wird die zur Verfügung stehende Fläche, die bereits baulich genutzt ist.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der

Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.

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

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

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- dem Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

zukünftig Vorgaben ergeben.

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

Die zuständigen Planungsstellen wurden beteiligt. Es liegen Stellungnahmen zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages bzw. im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Zielmitteilung*

Folgende Ziele der Raumordnung sind für das konkrete Planvorhaben zu beachten. *Relevante Ziele*

- Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete,
- Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen,
- Z 6.2 Freiraumverbund.

Die Plankarte des LEP HR enthält für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen.

Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung siehe Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ in der Begründung.

2.1.2 Sonstige Bindungen

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

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

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

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

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

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

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

Die Grundlagen für die Grundsätze der Raumordnung entsprechen den oben im Begründungstext angeführten Plangrundlagen im Punkt „Ziele der Raumordnung“. *Plangrundlagen*

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind nach Ansicht der Gemeinde folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen *Grundsätze*

- G 4.3 LEP HR Ländliche Räume,
- G 5.1 LEP HR Innenentwicklung und Funktionsmischung,
- G 5.10 LEP HR Nachnutzung von Konversionsflächen,
- G 8.3 LEP HR Anpassung an den Klimawandel.

Die ausführliche Auseinandersetzung mit diesen Vorgaben erfolgt im Punkt „Zulässigkeit / Auswirkungen“ im weiteren Text dieser Begründung.

2.2.2 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP. *FNP vorhanden*

Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom Dezember 2007 (rechtswirksam seit dem 14.06.2008) ist der Bereich des Geltungsbereiches als Wald dargestellt.

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und keine sonstigen städtebauliche Satzungen oder formelle Planungen. *B-Pläne sonstige städtebauliche Planungen*

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt. *Sonstige fachliche
Belange*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Das Geländere relief im Plangebiet ist relativ eben. Die Geländeoberfläche fällt leicht nach Süden ab. Die absoluten Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen rund 46,7 m im Norden und rund 44,7 m im Süden. *Natürliche
Geländeeigenschaften*

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet. *Natur und Landschaft*

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

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verläuft die Straße „Wutscherogge“. Sie ist bis an den Geltungsbereich heran für den Rad-, den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, den Betriebs- und Versorgungsverkehr sowie den Pkw-Verkehr mit einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 3,5 t zugelassen. *Verkehr*

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind, auch unter Beachtung entsprechender Bau lasten, über diese Verbindung an das regionale bzw. überregionale öffentliche Stra ßen netz angebunden.

Die Flurstücke 10/13 und 10/14 (Wochenendhausgrundstücke) sind über einen Waldweg an die bestehende Verkehrsfläche angebunden.

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

Der Bereich ist insbesondere für Radfahrer über den das Baugebiet tangierenden Radweg gut erreichbar. *Nicht-motorisierter
Verkehr*

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

Der nächstgelegene ÖPNV-Zugang zum Bus befindet sich ca. 3 km entfernt in Neuendorf am See. .

Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof in Lübben/Spreewald für Nutzer der Eisenbahn erreichbar.

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden. *Stadttechnik*

Das betrifft Anlagen zur Stromversorgung der MITnetz Strom. Im Norden im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche verläuft eine Mittelspannungsleitung, die zu einer Trafostation unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich führt, von der aus das Plangebiet niederspannungsseitig erschlossen ist.

Weiterhin ist das Plangebiet mit Erdgas erschlossen.

Der Bereich ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angebunden. Es besteht ebenfalls eine zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage.

Daneben sind auch lokale Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sowie die Löschwasserversorgung verfügbar.

Die Abfallentsorgung erfolgt satzungsgemäß durch entsprechende Fahrzeuge.



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

Bestehende Nutzungen

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

Umfeld

- Wald,
- und weitere einzelne Erholungsgrundstücke.

Das Plangebiet selbst ist bereits durch vorhandene bauliche Anlagen geprägt.

Plangebiet

Auf dem Grundstück fanden frühere zugelassene Nutzungen als Kindertherapiezentrum und nach kurzzeitigem Leerstand als Flüchtlingsunterkunft statt.

Mit Einstellung dieser Nutzung wurde das Objekt mit einer Nutzungsänderung zur Ferienanlage baurechtlich gedeckt, jedoch unter der Maßgabe des unveränderten baulichen Bestandes.

Das Flurstück 54 ist teilweise mit Wald bestockt.

Waldeigenschaft

Im Nordwesten befinden sich zwei von der restlichen Nutzung relativ unabhängige Wochenendhausgrundstücke, die separat über den angrenzenden Waldweg erschlossen sind.

Wochenendhausgrundstücke



Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Waldfläche locker bebaut. Im Süden konzentrieren sich kleinflächigen eingeschossigen Bungalows. Im Norden finden sich die ehemaligen großflächigen und teilweise zweigeschossigen Gemeinschaftsobjekte.

Baulicher Bestand

Die bekannten städtebaulichen Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen.

Fazit

4 Planungskonzept

Nachfolgend wird die Konzeption, welche dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

Das Plangebiet wird zukünftig als Anlage für touristische Zwecke genutzt. Der Großteil des Grundstücks bleibt dabei unbebaut. Baulich genutzt werden vorrangig die bereits bebauten Teilflächen. Neue Gebäude für touristische Zwecke sind nicht vorgesehen.

Struktur

Im Plangebiet soll zukünftig die Erholungsnutzung für Touristen dominieren. Die zwei Wochenendhausgrundstücke werden als solche erhalten.

Art und Maß der der baulichen Nutzung

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Geltungsbereich bestehenden Wege werden erhalten. Sie dienen weiterhin der Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich. Das betrifft auch die zweite vorhandene Zufahrt entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Verkehrerschließung

Für die Umsetzung der konkreten Planungsziele bestehen, gemessen am Bestand, keine erhöhten oder besonderen Anforderungen an die stadtechnische Erschließung.

Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand aus den vorhandenen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Erdgas vollständig versorgt werden.

Das Niederschlagswasser wird, sofern es nicht für die Bewässerung der Freianlagen genutzt wird, vor Ort zur Versickerung gebracht.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen, Nutzungsänderungen oder An- und Umbauten gem. BbgBauVorIV innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im vorliegenden Fall sind die notwendigen Löschwasserentnahmestellen bereits vorhanden.

Für das Projekt werden bisher vorwiegend bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Umweltkonzept

Lediglich zur Anpassung an die aktuell bestehenden Anforderungen sind Veränderungen im Freiraum notwendig. Das betrifft die Ausweisung der erforderlichen Stellplätze als auch eines Spielplatzes.

Erhebliche Eingriffe sind mit diesen Maßnahmen nicht verbunden.

Im Gebiet sind wertvollen Strukturen und Lebensräume (insbesondere Gehölzbestände bzw. Waldflächen) zu berücksichtigen. Im Interesse der Umwelt werden diese erhalten und soweit wie möglich aufgewertet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die Bebauungsstruktur im Gebiet beibehalten. Neue Gebäude sind nicht geplant.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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

Plan- und Kartengrundlagen

Der Lageplan wurde am 15.07.2020 übergeben. Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Juli 2020 Die örtliche Aufnahme erfolgte im Juli 2020.

Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

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

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Es wird zusätzlich auf topographische Karten und andere Quellen aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

5.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die bisher genutzten bzw. die für die geplante Nutzung neu vorgesehenen Flächen.

Wahl Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gemeindegrenze zur Gemarkung Groß Eichholz,
- im Osten durch Wald,
- im Süden durch Wald,
- im Westen durch Wald.

Abgrenzung

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte. Die westliche Grenze verläuft parallel zur nahen Flurstücksgrenze.

Die Grenzen sind demnach mit der erforderlichen Genauigkeit bestimmt.

Planzeichnung



5.2 Verkehrsflächen

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

Rechtsgrundlage

Die § 30 ff BauGB verlangen als Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadttechnischen Medien spielt hier der verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle.

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist über die unmittelbar im Norden und Nordosten an den Geltungsbereich angrenzende Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „Wutscherogge“ gewährleistet.

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die Grundstücke, die die bestehenden Wege aufnehmen, werden als **Straßenverkehrsfläche** ausgewiesen.

Die beiden Wochenendhausgrundstücke (Flurstücke 10/13 und 10/14) sowie einzelne Grundstücksteilflächen innerhalb des Ferienhausgebietes werden über **Straßenverkehrsflächen** mit der Zweckbestimmung **Mischverkehrsfläche** erschlossen.

Straßenverkehrsfläche

Die Abgrenzung der im Norden und Nordosten an den Geltungsbereich angrenzenden Verkehrsfläche richtet sich nach den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Dimensionen

Die Breite des Straßenraums der Mischverkehrsfläche wird einheitlich mit **4,5 m** festgesetzt. Die Größe ist ausreichend, um eine Fahrbahn einschließlich der Versickerungsmulden aufzunehmen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

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

Rechtsgrundlagen

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

Für Sondergebiete muss die Gemeinde diese Entscheidungen dagegen eigenständig treffen.

5.3.1 Sondergebiet für die Erholung

Ziel der Planung ist es, im Großteil des Plangebietes eine touristische Nutzung zuzulassen. Die bestehende Wochenendnutzung auf zwei Grundstücken soll erhalten werden.

Planungsziele

Nach dem städtebaulichen Leitbild sollen die Flächen im B-Plan vor allem der zeitlich begrenzten Unterkunft von Gästen dienen, die sich in der Region erholen möchten. Es geht also vor allen Dingen um das Freizeitwohnen.

Sondergebiet, das der Erholung dient

Entsprechend ist das Plangebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, festzusetzen. Grundlage bildet § 10 BauNVO.

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Im § 10 Abs. 1 Bau NVO sind einige Sondergebiete, die der Erholung dienen, beispielhaft aufgezählt. Die Liste ist allerdings nicht abschließend. Es können vom Plangeber grundsätzlich weitere Gebietsarten für das Freizeitwohnen definiert werden.

Im vorliegenden Fall werden, den planerischen Zielen entsprechend, im Geltungsbereich Teilflächen mit unterschiedliche Arten der Erholungsnutzung ausgewiesen.

Baugebietskategorien

5.3.1.1 Zweckbestimmung

Im B-Plan ist der überwiegende Teil des Plangebietes dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Freizeitwohnen zu dienen. Zusätzlich sind Nutzungen im Gebiet erforderlich, die das Freizeitwohnen ergänzen und z. B. der Versorgung und Freizeitbeschäftigung der Nutzer dienen.

Die Beherbergung von Touristen soll sowohl in Ferienhäusern als auch in Ferienwohnungen erfolgen.

Die **Zweckbestimmung** wird entsprechend einheitlich mit **„Sondergebiet, das vorwiegend dem Tourismus dient“** festgesetzt. Der Begriff geht also über den eines Ferienhausgebietes hinaus.

Beherbergung von Touristen

Lediglich eine Teilfläche (TF 10) dient praktisch (als eine Art Ausnahme) wie bisher der Nutzung in Form von zwei Wochenendhausgrundstücken. Mit dem Begriff „vorwiegend“ ist die Wochenendhausnutzung eingeschlossen.

Wochenendnutzung

5.3.1.2 Zulässige Nutzungen

Für Sondergebiete nach § 10 BauNVO ist neben der Zweckbestimmung auch die Art der Nutzung festzusetzen.

Im Bebauungsplan kann in diesem Zusammenhang bestimmt werden, dass bestimmte, der Eigenart des jeweiligen Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das SO-Gebiet soll hinsichtlich der zulässigen Nutzungen differenziert werden. Das ist zu-

Gliederung

Ein SO-Gebiet muss „in sich“ nicht einheitlich strukturiert werden. Entsprechende Teilflächen müssen allerdings untereinander „verträglich“ sein.

Es wird entsprechend in Teilflächen mit unterschiedlichen Regelungen zur Art der Nutzung aufgeteilt. Diese **Teilflächen** werden mit **TF 1, TF 2** usw. bezeichnet. Die Abgrenzung untereinander erfolgt durch die Verkehrsflächen bzw. mit dem **Planzeichen 15.14** der Planzeichenverordnung (Knötchenlinie). *Teilflächen*

Insgesamt werden hinsichtlich der Art der Nutzung folgende TF zusammengefasst bzw. *Funktionsbereiche* einheitlich festgesetzt.

- Bereiche mit Ferienwohnungen und Nutzungen, Anlagen bzw. Einrichtungen für die Versorgung des gesamten Gebietes (TF 1, TF 2 und TF 3 sowie TF 8 und TF 9),
- Bereiche für Ferienhäuser (TF 4, TF 5, TF 6 und TF 7),
- Bereich für Wochenendhäuser (TF 10),
- Bestehendes Ferienhaus (Einzelobjekt TF 11).

Die Teilflächen dienen gleichzeitig der unterschiedlichen Zuweisung hinsichtlich des Maßes der Nutzung. Deshalb ist eine größere Zahl von Teilflächen ausgewiesen.

Innerhalb der Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 sollen in den dort bereits vorhandenen Gebäuden Ferienwohnungen zulässig sein. Daneben werden in diesen Bereichen die Nutzungen konzentriert, die der Versorgung des gesamten SO-Gebietes dienen. *Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3*

1. Innerhalb der Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 3 sind Ferienwohnungen, Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Baugebietes, Läden zur Versorgung des Gebietes mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, sportliche und spielerische Zwecke sowie Wellnessanlagen und -einrichtungen allgemein zulässig. Als Ausnahme können bis zu zwei Wohnungen für den Betreiber, für Angestellte oder Personal der Anlage sowie nicht störende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe oder Räume für freie Berufe zugelassen werden, wenn sie der Versorgung der Nutzer des SO-Gebietes dienen. (§ 10 BauNVO) *Textfestsetzung*

Innerhalb der Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6, TF 7 und TF 11 wird das Freizeitwohnen in Ferienhäusern konzentriert. Durch die eher abseitige Lage sind im Süden weniger Störungen zu erwarten, als im nördlichen Teil des Baugebieters. *Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6, TF 7 und TF 11*

Innerhalb der Teilflächen TF 8 sind Ferienwohnungen zulässig. *Teilfläche TF 8*

2. Innerhalb der Teilflächen TF 4, TF 5, TF 6, TF 7 und TF 11 sind Ferienhäuser, in der Teilfläche TF 8 Ferienwohnungen und in der Teilfläche TF 9 Sanitäreinrichtungen allgemein zulässig. (§ 10 BauNVO) *Textfestsetzung*

Bei der TF 9 handelt es sich um eine bestehende Sanitäreinrichtung für die im Süden gelegenen Teilflächen, welche erhalten werden soll. *Teilfläche TF 9*

Innerhalb der TF 10 wird die Wochenendhausnutzung in Einzelhäusern erhalten. Soweit das in Zukunft gewünscht wird, sollen als Alternative ersatzweise in dieser Teilfläche auch Ferienhäuser zulässig sein. *Teilfläche TF 10*

3. Innerhalb der TF 10 sind Wochenendhäuser und / oder Ferienhäuser zulässig. (§ 10 BauNVO) *Textfestsetzung*

Die TF 10 kann dadurch praktisch in die Gesamtanlage integriert werden.

5.3.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

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

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO *Stellplätze und Garagen* zulässig.

Die Standorte von Stellplätzen und Garagen können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im B-Plan festgelegt werden. Im Plangebiet werden Flächen als **Parkplatz für Gäste** ausgewiesen.

4. Stellplätze für die Nutzer der Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf innerhalb der entsprechend als „Parkplatz für Gäste“ festgesetzten Flächen zulässig. Diese Stellplätze können als Ausnahme auch überdacht werden, wenn die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden. Bis zu drei Garagen für das Unterbringen von Fahrzeugen für den Betrieb des Sondergebietes sind Geltungsbereich als Ausnahme auch außerhalb der als „Parkplatz für Gäste“ festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 2 BauNVO u. § 31 BauGB) *Textfestsetzung*

Klarstellend wird entsprechend § 12 Abs. 2 BauNVO die Zahl der zulässigen Stellplätze für den Bereich der Beherberung von Touristen begrenzt.

Für die Besucher sind im Gebiet keine Garagen, sondern nur offene Stellplätze zulässig. Die entsprechenden Standorte werden im Baugebiet konzentriert.

Diese Parklätze können auch überdacht werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Überdachung der Stromerzeugung durch PV-Anlagen dient.

Insgesamt sind unter Beachtung der Stellplatzsatzung der Gemeinde ca. 50 Stellplätze erforderlich. Diese können innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen untergebracht werden. *Stellplatzsatzung*

Außerhalb der ausgewiesenen Flächen sind keine dauerhaft genutzten Parkplätze für Besucher zulässig.

Die Wochenendhausgrundstücke sind von diesen Einschränkungen nicht betroffen, da die Nutzer nicht „Besucher“ im Sinne der Regelung, sondern Besitzer sind. Die Nutzer der Wochenendhausgrundstücke dürfen unter Beachtung der Regelungen des § 12 Abs. 2 BauNVO auf ihren Grundstücken parken.

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

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

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

5.4 Maß der Nutzung

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

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

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

5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

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

Im vorliegenden Fall ist es zweckmäßig, nicht die GRZ als relativ abstrakte Verhältniszahl vorzugeben, sondern die absoluten Grundflächen festzusetzen.

Die GRZ ist an die Größe der betroffenen Grundstücke gebunden. Da diese im B-Plan nicht festgesetzt sind, könnte die GRZ nur für das Baugebiet als Ganzes festgesetzt werden. Im B-Plan ist die Festsetzung der konkreten Grundfläche (GR) bezogen auf die einzelnen Teilflächen zielführender als die globale pauschale Regelung der GRZ.

Für die Teilflächen (TF) wird die insgesamt zulässige Grundfläche (GR_{max}) jeweils wie folgt festgesetzt: *Aufteilung auf Teilflächen*

Teilfläche	GR_{max}
TF 1	950 m²
TF 2	420 m²
TF 3	4.500 m²
TF 4	420 m²
TF 5	650 m²
TF 6	150 m²
TF 7	830 m²
TF 8	290 m²
TF 9	120m²
TF 10	100m²
TF 11	50m²

Die zulässige GR umfasst sowohl die Größe der Gebäude als auch die der befestigten Flächen von Nebenanlagen (incl. Stellplätzen) in der jeweiligen TF. Indirekt „fungieren“ hier die Teilflächen wie Grundstücke.

Wenn in einem B-Plan nur eine GR festgesetzt wird, ist sicherzustellen, dass der maßgebliche Orientierungswert für die GRZ gem. § 17 BauNVO als Ganzes eingehalten wird.

Im B-Plan wird die vorgegebene GRZ für ein Ferienhausgebiet von 0,4, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, deutlich unterschritten. (siehe Bilanz im Anhang).

Beachtung § 17 BauNVO

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

Festsetzung GR für Gebäude

Diese Regelung kann im vorliegenden Fall auf das Gebiet für die Beherbergung von Touristen übertragen werden. Für die Wochenendhausnutzung ist die Begrenzung der Größe der Gebäude gem. § 10 Abs. 3 BauNVO zwingend.

Im vorliegenden Fall ist das Festsetzen der GR der einzelnen Gebäude nicht erforderlich.

Die Gebäude sind schon vorhanden. Veränderungen sind nicht vorgesehen. Das wird mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen gewährleistet.

Sofern der B-Plan keine abweichenden Regelungen bereithält, dürfen ohne besondere Anforderungen als gesetzliche Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die im B-Plan festgesetzte zulässige Grundfläche bis zu den entsprechend definierten Obergrenzen überschreiten.

gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten

Ebenfalls ohne besondere Voraussetzungen können im B-Plan von Satz 2 allerdings „nach oben“ oder „nach unten“ abweichende Bestimmungen hinsichtlich dieser Überschreitungsmöglichkeiten getroffen werden. Grundlage ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind mit Blick auf die Planungsziele und die Lage des Baugebietes Regelungen erforderlich, die die Anwendung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten ausschließen.

5. Innerhalb des Baugebietes sind Überschreitungen der festgesetzten von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (hier die GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen unzulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Textfestsetzung

Im Interesse der Umweltqualität soll ein angemessen hoher Anteil nicht überbauter Fläche auch innerhalb des Sondergebietes gesichert werden.

5.4.2 Höhenmaße

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

Rechtsgrundlagen

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

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

In Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse, da extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten sind, zur Regelung der Bauhöhen in der Regel ausreichend, um diesen Belangen gerecht zu werden. Gleichzeitig bietet diese Regelung eine für die Bauleitplanung angemessene Flexibilität.

Festsetzung Zahl der Vollgeschosse

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

Im vorliegenden Fall sind die Gebäude schon vorhanden. Es sind unterschiedliche Regelungen für einzelne Teilflächen (TF) erforderlich.

Entsprechend wird für die Teilflächen die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt *TF4 entfällt II*

<u>Teilfläche</u>	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
TF 5, 4, 6, 7, 9, 10 und 11	I (als Obergrenze)
TF 1, 3 und 8	II (als Obergrenze)
TF 2	III (als Obergrenze)

Mit Blick auf das Landschaftsbild wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze bestimmt.

In der TF 4 wird auf die in der Vergangenheit rechtswidrig und mit minderwertigen Materialien erfolgte Aufstockung verzichtet. Hier wird auf den ursprünglichen Zustand mit nur eingeschossigen Gebäuden abgestellt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Damit wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist. *Rechtsgrundlagen*

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

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

Im vorliegenden Fall geht es darum, nur den Bestand an Gebäude zu sichern. Entsprechend werden für die bestehenden Hauptgebäude **Baugrenzen** festgesetzt und **vermasst**. *Baugrenze*

Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Erweiterungen der Objekte werde mit den Bestimmungen nicht zugelassen.

5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

5.6.1 Grünflächen

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. *Grundlagen*

Die Kategorie „Grünfläche“ umfasst (zunächst) eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind einige Arten von Grünflächen beispielhaft aufgeführt. Die Liste ist nicht abschließend.

Der konkret vorgesehene Zweck der Grünfläche ist im B-Plan in der Regel näher zu bestimmen.

Erfolgt dies nicht, bedeutet dies, dass die Grünfläche keinen speziellen Nutzungszweck zulässt, insbesondere dann, wenn dadurch Nutzungskonflikte entstehen können. In diesem Fall kann die Fläche ggfls. nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden.

Bei einer unspezifischen Zweckbestimmung sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünflächenkategorie gehören.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder werden sollen. Private Grünflächen stehen dagegen nur einem begrenzten

Personenkreis zur Verfügung. Auf die Eigentumsverhältnisse an der Fläche selbst kommt es dabei nicht an.

Die Festsetzung einer Grünfläche kann auch der Vermeidung, der Minderung oder der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Dann sind ggfls. auch entsprechende Maßnahmen zusätzlich festzusetzen.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen ohne eine spezielle Regelung im B-Plan zulässig.

Ein Areal bleibt so lange eine „Grünfläche“ im Sinne des BauGB, wie das „Grün“ auf dieser Fläche eindeutig dominiert.

Die Lage der Gebäude und Nebenanlagen kann durch Baugrenzen usw. näher bestimmt werden. Das betrifft sinngemäß auch die zulässige Größe der Überbauung, die z. B. durch die zulässige Grundfläche (GR) geregelt werden kann.

Im vorliegenden Fall sollen die vorhandenen Grünflächen weitgehend erhalten werden. Sie sollen aber gleichzeitig den Anforderungen an die geplante Nutzung genügen.

Es sind also entsprechend Umgestaltungen der Grün- bzw. Freiflächen erforderlich.

Die Grünflächen im Geltungsbereich werden als **Private Grünflächen (PG)** ausgewiesen. *Private Grünfläche*
Sie dienen nur den Gästen und sonstigen Nutzern des Baugebietes.

Die Grünflächen sind bereits im Bestand und werden auch zukünftig in Kategorien unterteilt. Unterschieden werden können Flächen, die als eine Art „Garten“ genutzt werden und entsprechend gestaltet bzw. ausgestattet sind. *Kategorien*

Dann finden sich Freiflächen, die als „Wiese“ angesprochen werden können.

Daneben können Flächen, die auf Grund des bestehenden und dominierenden Gehölzbestandes als „Park“ eingestuft sind, definiert werden.

Die einzelnen Kategorien der privaten Grünfläche werden durch ein neu geschaffenes **Planzeichen** („Knötchenlinie“ grün) abgegrenzt, das sich am Planzeichen 15.14 der PlanZV für Baugebiete orientiert *Planzeichen*

Für die Teilflächen, die als „Garten“ ausgewiesen sind, ist die zulässige Nutzung wie folgt geregelt. *Kategorie Garten*

6. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ dient der Unterbringung von Rasenflächen, Beeten und Strauchpflanzungen sowie von sonstigen Anlagen für die Gäste des Erholungsgebietes. Innerhalb dieser Grünfläche sind befestigte Flächen in der Größenordnung von bis zu 300 m² für zweckentsprechende Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB) *Textfestsetzung*

Für die Kategorie Gartenfläche geht der B-Plan davon aus, dass weniger als 10% dieser Fläche befestigt sind bzw. werden können.

Für die Teilflächen, die als „Wiese“ ausgewiesen sind, ist die zulässige Nutzung wie folgt geregelt. *Kategorie Wiese*

7. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist auf 90% von Gehölzen freizuhalten. Die Fläche dient der Nutzung durch die Gäste des Erholungsgebietes. Innerhalb dieser Grünfläche sind befestigte Flächen in der Größenordnung von bis zu 120 m² für zweckentsprechende Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB) *Textfestsetzung*

Für die Kategorie Wiese geht der B-Plan davon aus, dass weniger als 5% dieser Fläche befestigt sind bzw. werden können.

Für die beiden Teilflächen, die als „Park“ ausgewiesen sind, ist die zulässige Nutzung wie folgt geregelt. *Kategorie Park*

8. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dienen der Nutzung durch die Gäste des Erholungsgebietes. Innerhalb dieser Grünflächen sind befestigte Flächen in der Größenordnung von bis zu 250 m² für Wege, Sitzplätze und sonstige zweckentsprechende Anlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche PG 4 nicht fest mit dem Boden verbundene Gebäude jeweils mit einer Größe von jeweils maximal 10 m² und einer Gesamtfläche von 70 m² allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB) *Textfestsetzung*

Für die Kategorie Park geht der B-Plan davon aus, dass weniger als 5% dieser Fläche befestigt sind bzw. werden können.

Die beiden Flächen unterscheiden sich nur dadurch, dass in der Fläche PG 4 (Park) bis zu sieben leichte kleinflächige Gebäude (bis zu einer Größe von jeweils 10 m²), die nicht fest mit dem Boden verbunden sind, zugelassen werden. Deren Fläche wird nicht auf die zulässige GR angerechnet, da sie den Boden nicht versiegeln.

In der PG 3 (Park) ist der zentrale Spieleplatz der Ferienanlage als Nebenanlage ausgewiesen. *Spieleplatz*

5.6.2 Besondere Zweckbestimmung von Flächen

Ein besonderer Nutzungszweck von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann festgesetzt werden, wenn ein städtebaulich begründeter Nutzungszusammenhang zwischen zwei Flächen besteht.

Im vorliegenden Fall ist das in Bezug auf die ausgewiesene Grünfläche PG 1 mit der Zweckbestimmung „Garten“ und einem innerhalb dieser Fläche vorgesehenen Grillplatz gegeben. Ein solcher ist zwar nicht zwingend Bestandteil eines Gartens aber zweckmäßig für die spezifische Nutzung. *Grillplatz*

Innerhalb des PG 4 wird das dort bereits bestehende Heizhaus ebenfalls als Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck definiert. Im PG 3 besteht eine Pumpstation, die erhalten wird. *Heizhaus
Pumpstation*

Der Zusammenhang zwischen der jeweiligen Grünfläche und dem besonderen Zweck ergibt sich daraus, dass die Nutzungen bereits vorhanden sind und sie normalerweise nicht Bestandteil von Grünflächen sind.

5.6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Bestandteil des B-Planes werden so genannte „grünordnerische Festsetzungen. Unter diesem Begriff werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend abgearbeitet. *Rechtsgrundlagen*

Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die u. U. auf Grund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.

Grundlage für die Festsetzungen, die die Umwelt betreffen, ist die Umweltprüfung (UP) bzw. der Umweltbericht, der die Ergebnisse der UP zusammenfasst.

Im Umweltbericht sind folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.

- Ökologische Baubegleitung,
- Regelung für Baumaßnahmen an Gebäuden von höhlen- bzw. halbhöhlenbrütende Vogelarten,
- CEF-Maßnahme Höhlen-/Halbhöhlenbrüter,
- Aufstellen eines Amphibien-/Reptilienschutzzauns,
- Anlage von zwei Totholzhaufen und zwei Sandlinsen als unterstützende FCS-Maßnahme zur Habitat-Verbesserung im Fall eine Bebauung der Fläche PG 2 Wiese,
- Lebensstätten der Rote Waldameise,
- Maßnahmen während der Bauzeit,
- Maßnahmen zur Herstellung der Versorgungsleitungen,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Lichtemissionen (auch während der Bauzeit).

Diese Maßnahmen betreffen fast ohne Ausnahme den besonderen Artenschutz.

Unter Beachtung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen geht der Umweltbericht davon aus, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten und dass demnach ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Diese Aussage bezieht sich auch auf die Auswirkungen auf das nahe SPA-Gebiet.

Die Artenschutzmaßnahmen können, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt, nicht im B-Plan festgesetzt werden. Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung bzw. -realisierung.

Festgesetzt wird nur die Maßnahme, die den Boden- und Grundwasserschutz betrifft. Dabei geht es um das Mindern des Versiegelungsgrades von Flächen.

Dabei ist der neu anzulegende Parkplatz maßgeblich. Die entsprechende Fläche soll nur teilversiegelt werden.

Minderung der Versiegelung

9. Im Geltungsbereich ist eine Befestigung von nicht überdachten PKW-Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung

Grundlage für diese Regelung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Es geht um eine Natur- und landschaftspflegerische Maßnahme zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen.

Zusätzlich soll gesichert werden, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht aus dem Plangebiet abgeführt wird, sondern vor Ort versickert oder genutzt wird.

Versickerungspflicht

10. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, vor Ort schadlos zu versickern. (§ 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB)

Textfestsetzung

Rechtsgrundlage ist § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 4 BauGB. Es handelt sich einerseits um eine Maßnahme auf Grund der planerischen Ziele der Gemeinde. Sie dient auch der Minderung der Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Wasser, die Landschaft und das Klima.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das Versickern vor Ort führt neben den positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zur Anreicherung des Grundwassers, zu einer klimatischen Entlastung für die Siedlung, zu einer besseren Wasserversorgung der Pflanzen, ... und damit auf die Umwelt als Ganzes. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers in den Boden dient der Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden bzw. Wasser.

Grundlage für Pflanzbindungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Pflanzbindungen werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt. Die Bindungen werden, soweit erforderlich, ergänzend durch Text bestimmt.

Im vorliegenden Fall werden in der Planzeichnung **Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** zeichnerisch festgesetzt.

Erhalt von Gehölzstrukturen

6 Sonstige Planinhalte

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan aufgenommen,

nachrichtliche Übernahmen

- die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden,
- die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

B-Plan wird auf die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) hingewiesen. Daraus können sich spezifische Anforderungen an die zulässigen Vorhaben ergeben.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Biosphärenreservat Spreewald".

Nachrichtlich Lage im LSG

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf spezifische Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin, die die bauliche Nutzung beeinflussen können. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

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

Um im Rahmen der Realisierung der bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand Maßnahmen zum Schutz von relevanten Arten erforderlich.

Zugriffsverbote BNatSchG

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung (wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä.) auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um klarzustellen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung Handlungsbedarf besteht.

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

**Hinweis
Artenschutz**

Die notwendigen Nachweise sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. -realisierung zu führen.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung und der dann gegebenen Situation sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten durchzuführen (siehe Umweltbericht).

CEF-Maßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (im zeitlichen Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Bauzeitenregelung

Zusätzlich kann über die gesamte Realisierungszeit eines Vorhabens eine so genannte „ökologische Baubetreuung“ sinnvoll oder erforderlich sein. Diese umfasst u. U. auch eine hinsichtlich der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

*Ökologische
Baubetreuung*

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind weitere Maßnahmen möglich.

7 Zulässigkeit / Sonstige Auswirkungen

7.1 Entwicklung aus dem FNP

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) mit der Festsetzung eines Sondergebietes für die Erholung kann nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde entwickelt werden.

Der FNP weist bisher für die betroffene Fläche Wald aus.

Der § 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht es der plangebenden Gemeinde, gleichzeitig mit der Aufstellung eines B-Planes den FNP in einem Parallelverfahren zu ändern oder zu ergänzen.

Parallelverfahren

Die Gemeinde hat am 18.06.2020 den entsprechenden Beschluss gefasst und am 03.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Änderungsbeschluss

7.2 Beachtung bindene Vorgaben

7.2.1 Raumordnung / Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung

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

Als relevantes auf die eingereichte Planung bezogenes Ziel der Raumordnung wird von der Raumordnungsbehörde das Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR „Anschluss neuer Siedlungsflächen“ benannt.

*Z 5.2 Abs. 1 LEP HR
Anschluss neuer
Siedlungsflächen*

Die Siedlungsfläche des Sondergebietes hat keinen Anschluss an bereits vorhandene Siedlungsgebiete der Gemeinde Unterspreewald.

Das Ziel Z 5.2 LEP HR ist wie folgt formuliert.

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Aus der Sicht der Gemeinde besteht kein Zielkonflikt, da es im vorliegenden Fall nicht darum geht, ein „neues“ Baugebiet bzw. eine „neue“ Siedlungsfläche“ zu entwickeln.

Vielmehr geht es darum, eine bereits vorhandene Fläche wiederzubeleben. Um die Wiedernutzbarmachung dieser Konversionsfläche in geordnete Bahnen zu lenken, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im vorliegenden Fall ist eine vorhandene Streu- bzw. Splittersiedlung betroffen, da die bereits bebaute Fläche nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist und da bisher kein Bebauungsplan besteht.

*Z 5.4 Erweiterung von
Streu- und
Splittersiedlungen*

Gem. Ziel Z 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.

Der B-Plan erweitert nicht die Fläche des bereits bebauten Grundstücks. Die Splittersiedlung wird also nicht zu Lasten des Außenbereiches erweitert. Auch die Intensität der baulichen Nutzung auf dem Grundstück selbst wird sich zukünftig nicht erhöhen.

Das Plangebiet liegt eindeutig vollständig innerhalb des in der Festlegungskarte des LEP HR ausgewiesenen Freiraumverbundes, welcher den gesamte Neuendorfer See und weitere Uferbereiche umfasst.

*Z 6.2 Lage im
Freiraumverbund*

Das Ziel Z 6.2 LEP HR ist wie folgt formuliert.

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Abs. 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass
 - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
 - die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

Mit der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks für die Erholung wird der Freiraumverbund nicht der Weise in Anspruch genommen, dass seine Funktionen oder seine Verbundstruktur beeinträchtigt werden.

Andere geeignete Flächen stehen, da es um eine Wiedernutzbarmachung geht, nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Fläche ist auf den Bestand beschränkt und damit im Sinne von Abs. 2 „minimiert“.

Unter diesen Umständen geht die Gemeinde davon aus, dass es sich hier nicht um eine „raumbedeutsame Planung“ im Sinne von Abs. 1 handelt.

7.2.1 Sonstige Bindungen

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

Im Landschaftsschutzgebiet des Biosphärenreservates sind für mit Eingriffen verbundene Vorhaben zwei naturschutzrechtliche Genehmigungsverfahren möglich. Bei Zustimmung der Biosphärenreservatsverwaltung kann ein Bauvorhaben über eine landschaftsschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung über den Genehmigungsvorbehalt nach § 6 Abs. 1 Nr. 10 der Verordnung zum "Biosphärenreservat Spreewald" i. V. m. § 26 BNatSchG genehmigt werden. Stimmt die Verwaltung des Biosphärenreservates dem Vorhaben nicht über den zuvor genannten Genehmigungsvorbehalt zu oder lehnt das Vorhaben direkt ab, unterliegt das Vorhaben den Verboten des § 26 BNatSchG.

*Beachtung
Lage im LSG
Biosphärenreservat*

Gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG kann von den Verboten des BNatSchG sowie nach Naturschutzrecht der Länder Befreiung gewährt werden, wenn

- 1 dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art notwendig ist oder
- 2 die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

Die Befreiungsvoraussetzungen (grundlegende Prüfung der Durchführungs- und Flächenalternativen, Vorliegen eines den gesetzlichen Landschaftsschutz überwiegenden öffentlichen Interesses oder unzumutbare Belastung) bzw. die Voraussetzungen der landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung für die durch den Bebauungsplan zukünftig ermöglichten baulichen Maßnahmen sind in der Begründung auszuarbeiten, darzustellen und zu erläutern.

Parallel sind durch die unmittelbare Nähe zum SPA-Gebiet "Spreewald und Lieberoser Endmoräne" auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgebiet gemäß § 34 BNatSchG zu prüfen und darzulegen. Diese Untersuchungen sind notwendig, um sicher auszuschließen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

*Beachtung
SPA-Gebiet "Spreewald
und Lieberoser
Endmoräne"*

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

Sonstige Bindungen

8 Anhang

8.1 Bilanz Flächennutzung

Nachfolgend zeigt sich für die aktuelle Planungskonzeption folgende Flächenbilanz.

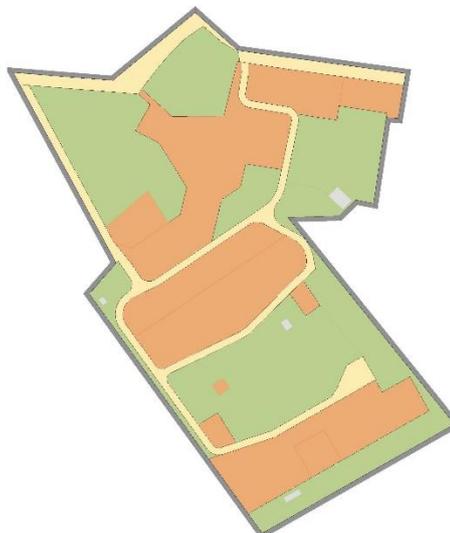
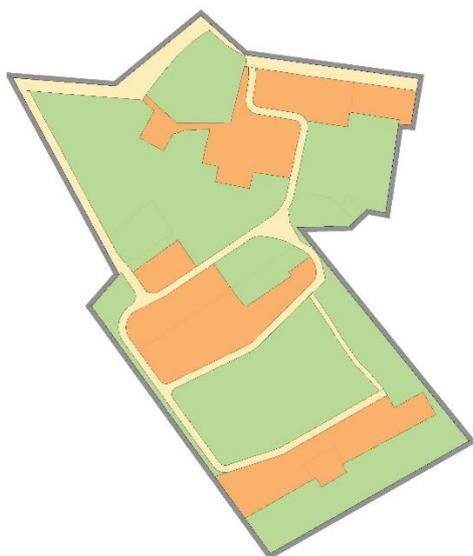
Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmg.	0,23	4,6%	0,23	4,6%	0,00
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	0,40	8,1%	0,40	7,9%	0,00
Grünfläche	2,97	60,0%	2,33	47,2%	-0,64
<i>davon PG 1 Garten</i>			0,29		
<i>davon PG 2 Wiese</i>			0,24		
<i>davon PG 3 Park</i>			1,17		
<i>davon PG 4 Park</i>			0,62		
Sondergebiet	1,35	27,3%	1,99	40,3%	0,64
<i>davon TF 1</i>			0,16		
<i>davon TF 2</i>			0,08		
<i>davon TF 4</i>			0,57		
<i>davon TF 4</i>			0,22		
<i>davon TF 5</i>			0,36		
<i>davon TF 6</i>			0,02		
<i>davon TF 7</i>			0,42		
<i>davon TF 8</i>			0,05		
<i>davon TF 9</i>			0,03		
<i>davon TF 10</i>			0,08		
<i>davon TF 11</i>			0,01		
Summe (Hauptkategorien)	4,95	100%	4,95	100%	+/-0,0

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand

Übersicht Planung

Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben aufgeführt sind.



8.2 Bilanz Grundflächen

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	über- baute Fläche (m ²)	Über- bau- ungs- grad **	über- baute Fläche (m ²)	Über- bau- ungs- grad **	über- baute Fläche (m ²)
Verkehrsfläche (gesamt)	2.420	71,2%	2.400	70,6%	-20
Grünfläche	1.545	5,2%	600	2,6%	-945
davon PG 1 Garten	1030		300		
davon PG 2 Wiese	0		50		
davon PG 3 Park	150		50		
davon PG 4 Park	365		2000		
Sondergebiet	7.140	52,9%	8.480	42,6%	1.340
davon TF 1	840		950		
davon TF 2	420		420		
davon TF 3	3270		4500		
davon TF 4	420		420		
davon TF 5	650		650		
davon TF 6	150		150		
davon TF 7	830		830		
davon TF 8	290		290		
davon TF 9	120		120		
davon TF 10	100		100		
davon TF 11	50		50		
Summe	11.105	23,8%	11.480	24,6%	375

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Die zulässige GR ist gegenüber dem Bestand leicht erhöht. Der Zuwachs resultiert insbesondere aus dem Bedarf an Stellplätzen.

Das bedeutet aber nicht, dass der Versiegelungsgrad (der ja nicht mit der zulässigen GR identisch ist) insgesamt erhöht wird. Der B-Plan begrenzt den Versiegelungsgrad der Stellplätze und sonstiger Flächen.

Übersicht Bestand

Anlage Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)