



Amt Unterspreewald

Gemeinde Schönwald

LK Dahme-Spreewald

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Kopjeń – Alte Försterei Schönwalde“

Vorentwurf der Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung



Abbildung 1: Blick auf die Alte Försterei, Bild: G. Sachs

IMPRESSUM

Plangeber:

Amt Unterspreewald
Bauplanung | Stadtplanung | Liegenschaften
Hauptstraße 49
15910 Schönwalde
035452 384 0
bauamt@unterspreewald.de

Investor

Gudrun Sachs
Straße des Aufbaus 15
03226 Vetschau
info@kopjen-natur-bewusst-erleben.de



Planverfasser

kollektiv stadtsucht
Lucas Opitz &
Joachim Faßmann GbR
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11



INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.1	Zweck und Ziel der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2	AUSGANGSSITUATION.....	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Bebauung und Nutzung	7
2.4	Ver- und Entsorgung	7
2.5	Erschließung	8
2.6	Altlasten	8
2.7	Kampfmittel.....	8
2.8	Plangrundlage	8
2.9	Denkmalschutz	9
2.10	Natur, Landschaft, Umwelt	9
3	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
3.1	Landes- und Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Schönwald	10
3.3	Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	10
3.4	Ermittlung weiterer Planungsanforderungen	11
4	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1	Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept	11
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	12
4.3	Schmutzwasser	12
4.4	Trinkwasser	12
4.5	Versiegelung	12
4.6	Brandschutz.....	13
4.7	Landschaftsplanerisches Konzept Umweltkonzept	13
5	BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.4	Verkehrsflächen	16
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	16
5.6	Hinweise Planzeichnung.....	16
6	FLÄCHENBILANZ	17
7	UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG	17

8	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
9	VERFAHREN	18
10	RECHTSGRUNDLAGEN	18

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Zweck und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vzb. B-Plan) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erholung- und Übernachtungsort in der alten Försterei in der Gemeinde Schönwalde, OT Schönwalde. Diese steht zum aktuellen Zeitpunkt ungenutzt und verfällt zunehmend. Besondere Augenmerke des Konzeptes ist die angestrebte Nähe des Gastes zur Natur u.a. durch geplante gläserne Glaskuppeln, die den regional typischen Heuschobern nachempfunden sind und zu Übernachtungszwecken genutzt werden sollen. Zielgruppen des touristischen Angebotes sind Urlauber, Seminargruppen und Familiengruppen. Das Konzept wird durch Räumlichkeiten für Seminare, Familienfeiern oder Yoga-/Meditationsgruppen, Möglichkeiten für Ausstellungen und Workshops ergänzt. Die Nachhaltigkeit steht sowohl bei der Planung als auch in der Umsetzung der Idee immer im Vordergrund.

Ziel ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung mehrerer Sondergebiete Ferienhausgebiet (SO FERIEN) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit insgesamt ca. 0,4 ha zu schaffen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,0 ha.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Sondergebiete Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO geschaffen.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz mit dem Bau und der Nutzung gegeben. Der Bereich wird strukturell und nutzungsseitig neu definiert. Die baurechtliche Zulässigkeit der oben beschriebenen Planungsabsicht bedarf einer kommunalen Bauleitplanung.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Entsprechend der zukünftigen Flächenausweisungen des Plangebiets

sind die Flächen im FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Vor Satzungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Amt Unterspreewald zu schließen, der unter anderem die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen regelt. Der städtebauliche Vertrag wird die Kostenübernahmeverpflichtung durch die Vorhabenträgerin beinhalten. Die Kostenübernahmeerklärung liegt dem Amt Unterspreewald bereits vor.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumliche Lage

Das ehemalige Förstereigelände befindet sich ca. 3km nördlich der Ortslage Schönwaldes der Gemeinde Schönwald westlich des Biosphärenreservates „Spreewald“. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist das Gelände unbenutzt und liegt brach. Nach Aufgabe der forstwirtschaftlichen Nutzung wurde das Hauptgebäude als Wohngebäude genutzt. Einige Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand. Von anderen Gebäuden sind nur noch Grundmauern vorhanden.

Das Gelände ist vollständig von Wald umgeben. Östlich der Geltungsbereichsgrenze erläuft ein forstwirtschaftlicher Weg, der als Erschließung des Gebietes ertüchtigt werden soll. Dieser Weg und der Pfad im Süden des Geltungsbereichs sind ebenfalls Bestandteil des Waldschutzplanes. Der östliche Weg führt von der L71 vorbei an der alten Försterei bis zur Tropical-Islands-Allee im Süden des Freizeit- und Erholungsresorts.

Plangebiet



Abbildung 2: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schönwald, o.M., Luftbild, Kartengrundlage: Google Maps

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, welcher im Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: 36-2022) beschlossen wurde, umfasst folgende Flure und Flurstücke:

Gemarkung: Schönwalde, Landkreis Dahme-Spreewald

Flur: 8

Flurstücke: 17/1, 23/1, 23/2 und tlw. 17/2

Durch privatrechtliche Veränderungen umfasst der Bebauungsplan nach dem Aufstellungsbeschluss nur noch die Flurstücke **17/1 und 23/2** der Flur 8 Gemarkung Schönwalde.

Der Umring des Bebauungsplans erfolgt flurstücksgetreu.

2.3 Bebauung und Nutzung

Die Fläche des zukünftigen Ferienhausgebietes ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Auf dem Gelände der ehemaligen Försterei befinden sich Gebäude bzw. Gebäuderückstände in einem äußerst baufälligen Zustand. Das östlich gelegene und gleichzeitig größte Gebäude im Ensemble sowie der südliche Klinkerbau sollen durch einen äußerlich ähnlichen Ersatzbau ersetzt werden. Der westlich davon gelegene Stall soll erhalten und mit entsprechenden Maßnahmen saniert werden. Die übrigen Fundamente/Mauerreste werden zurückgebaut.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher über einen Trinkwasserbrunnen mit Trinkwasser versorgt worden. Dieser ist jedoch aufzufinden und verfügt über keine Unterlagen. Über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entschieden.

Nördlich des beschriebenen Gebäudeensembles befindet sich eine Klärgrube, welche im Zuge der Bauarbeiten durch eine Biokläranlage ersetzt werden soll.

Die Möglichkeiten zur geeigneten Müllentsorgung werden im Rahmen der Trägerbeteiligung mit der zuständigen Stelle abgeklärt.

Ein Anschluss an das öffentliche Stromnetz ist nicht mehr vorhanden und muss dementsprechend neu geplant werden. Die Stromversorgung des Areals soll durch PV-Dachanlagen oder ein Mini-Blockheizkraftwerk ergänzt werden.

Ca. 200 m nördlich des Plangebietes befindet sich eine Wasserentnahmestelle. Die Möglichkeit zur Bereitstellung von Löschwasser von dieser wird im Rahmen der Trägerbeteiligung abgefragt.

2.5 Erschließung

Eine Erschließung (Abb. 3) des Plangebiets ist von öffentlichen Verkehrsflächen (L71 – Bahnhofstraße Richtung Krausnick und Unterspreewald) gesichert. An diese knüpft der gemeindliche Weg auf dem Flurstück 17/2 an. Etwa siebeneinhalb Kilometer südlich des Plangebiets befindet sich die Auffahrt zur A13 Richtung Berlin/Cottbus.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Schönwalde ist durch den Bahnhof und mehrere Buslinien an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

In ca. 1,3 km Entfernung (Luftlinie, nordwestlich) befindet sich der Bahnhof Schönwalde, über den Anschlussmöglichkeiten an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn AG mit den Bahnlinien RE2 (Wismar – Berlin – Cottbus) und RB24 (Eberswalde - Senftenberg) bestehen.

2.6 Altlasten

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes zum B-Plan sind keine Informationen über Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.7 Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen über Kampfmittel in dem Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Polizei diesbezüglich beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.8 Plangrundlage

Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Als Grundlage der Flurstücksangaben dient ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

2.9 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes zum B-Plan sind keine Informationen über Denkmäler im Plangebiet bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.10 Natur, Landschaft, Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete.

Im Plangebiet befinden sich Ausläufer des umliegenden Forstes.

Es gilt die Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung).

Die untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um weitere Mitteilungen zu Belangen von Natur und Landschaft sowie zu beabsichtigten Planungen mit Relevanz für die vorliegende Planung gebeten.

Im weiteren Verfahren werden, wenn notwendig, diese Erkenntnisse unter diesem Punkt nachgereicht und eingearbeitet.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung | Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wird die Gemeinsame Landesplanung den Planinhalt auf Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung prüfen. Parallel wird die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald beteiligt.

Die Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages liegt vom 19.10.2022 vor. Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen.

„Nördlich abgerückt von der Ortslage Schönwalde beabsichtigt die Gemeinde Schönwald mit dem Bebauungsplan die planerischen Voraussetzungen zur Sicherung der Gebäude der ehemaligen Försterei bzw. deren Ersatz durch Bauten für eine Pension zu schaffen. Konkrete Angaben zu den vorgesehenen Festsetzungen sind in den Unterlagen bisher nicht enthalten.“

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine zeichnerischen Darstellungen.

Unter der Annahme, dass das Plangebiet aktuell nicht genutzt wird, sind für die Planung folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

Z 5.2 Abs. 1 — Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

Z. 5.4 LEP HR: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Das Plangebiet schließt nicht an vorhandene Siedlungsgebiete an.

Inwieweit eine deutliche Erweiterung über die bestehende Bebauung hinaus erfolgen soll, ist a. H. der vorliegenden Unterlage nicht beurteilbar. Ein Widerspruch zu den Zielen 5.2 und 5.4 LEP HR wäre demnach vermeidbar, wenn sich die Festsetzung von Bauflächen deutlich am hochbaulichen Bestand orientiert. Eine raumbedeutsame Erweiterung sowie die Entwicklung neuer Siedlungsflächen stünden hingegen im Widerspruch zu oben angeführten Zielen der Raumordnung.“

3.1.1 Flächennutzungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO entwickelt werden. Da sich Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen, muss ein Änderungsverfahren durchgeführt werden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren ablaufen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwalde von 1999 ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Wald dargestellt. Die Flächen um den Änderungsbereich sind als Flächen für Wald dargestellt.

3.1.2 Landschaftsplanung

Einzelheiten, die sich auf Grund von Hinweisen in Landschaftsplänen oder Landschaftsprogrammen beziehen, werden im aktuell noch nicht vorliegenden Umweltbericht betrachtet.

3.2 Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Schönwalde

Interessen der Nachbargemeinden werden voraussichtlich durch die Planung nicht tangiert, jedoch in der Beteiligung der Nachbargemeinden erörtert.

3.3 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zur Vollständigkeit für den Geltungsbereich sind nach § 9 Abs. 6 BauGB Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan zu übernehmen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden.

Werden im Laufe des Verfahrens Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen

bekannt, werden diese an dieser Stelle eingearbeitet.

3.4 Ermittlung weiterer Planungsanforderungen

Hochwasserrisiko

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe der Hochwasserrisikogebiete.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll der Entwicklung einer Pension mit der Zielgruppe Naturliebhaber und dem Fokus auf naturnahes nachhaltiges Erholen dienen. Mit „Kopjeń“ soll ein kleines und gemütliches Bed & Breakfast entstehen, bei dem es vor allem um Achtsamkeit, Einfachheit, Entschleunigung und Naturbaden geht, Natur zu jeder Tages- und Jahreszeit geschützt erlebbar. Hier sind Gäste mitten in der Natur und ganz nah dran.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung soll die baurechtliche Neuausweisung eines „Sondergebietes – Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ermöglicht werden.

Innerhalb des Sondergebietes 1 ist die Errichtung von durchsichtigen Kuppeln als Übernachtungsmöglichkeit mit uneingeschränkter Sicht in die Natur geplant. Die Kuppeln werden nur mit einer Heizungs-/Klima- und Lüftungsanlage ausgestattet. Sie werden weder mit Strom oder Wasser versorgt. Dies ist Bestandteil des Erholungskonzeptes.

Im Sondergebiet 2 sollen das ehemalige Forsthaus und Nebengebäude zu einer Pension und den dazu notwendigen Betriebsräumen sowie Seminarräumen umgenutzt werden. Genau wie die Kuppeln, sollen auch diese Gebäude weitestgehend mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Für die Errichtung der Kuppeln soll insgesamt eine Fläche von ca. 1.017,9 m² als „Sondergebiet – Ferienhausgebiet“ in Anspruch genommen werden. Für die alte Försterei wird eine Fläche von ca. 3.982,8 m² in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 9.619,0 m².

Die restlichen Flächen werden als privater Erschließungsweg, Fußweg, Stellplätze und private Grünflächen geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche für die erforderliche Grundflächen der Kuppel und der notwendigen Erschließung sowie durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

4.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Der private Erschließungsweg schließt an das gemeindliche Wegeflurstück 17/2, Flur 8 Gemarkung Schönwalde, welches über die gemeindlichen Wegeflurstücke 2, Flur 7 und Flurstück 243, Flur 6 der Gemarkung Schönwalde an den öffentlichen Verkehrsraum (Krausnicker Weg / L71) angeschlossen ist.

Durch die Pension wird ein geringer Ziel- und Quellverkehr generiert.

4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes soll zukünftig über eine den heutigen Standards entsprechenden Kläranlage getätigt werden.

4.4 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wurde bisher über einen Trinkwasserbrunnen zur Verfügung gestellt. Zurzeit befindet sich noch in der Erörterung wie die Trinkwasserversorgung hergestellt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet und keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aus diesem Grund ergeben sich für das Vorhaben keine (dezidierten) Wasserschutzmaßnahmen. Die Fachthemenkarte Wasserschutzgebiet vom Landesamt für Umwelt wurde geprüft.

4.5 Versiegelung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen etc. zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Für die Kuppeln ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Bezogen auf die Flächen der kreisförmigen Sondergebiete 1 wird die Versiegelung im bisher nicht besiedelten Raum in Grenzen gehalten. Hinzu kommt, dass der Fußweg zu den Kuppeln als Steg errichtet werden soll. Eine Versiegelung durch den Weg kommt nur durch die Grundkonstruktion zustande.

Im Sondergebiet 2 wird nur geringfügig neu versiegelt, da die Baugrenzen objektbezogen festgesetzt wurden und nicht alle Bestandsgebäude erhalten oder neu errichtet werden. Die versiegelten Flächen der geplanten Rückbauten werden als Grundflächen für Fahrrad- und Geräteschuppen verwendet.

Die restlichen Flächen im Geltungsbereich sind von einer nicht durchlässigen Versiegelung freizuhalten.

4.6 Brandschutz

Etwa 200 m nördlich des Plangebiets befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Ob diese auch zu Löschzwecken im Geltungsbereich verwendet werden kann, wird im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit der zuständigen Stelle geklärt.

4.7 Landschaftsplanerisches Konzept | Umweltkonzept

Die Inhalte des Landschaftsplanerischen Konzeptes | Umweltkonzeptes werden Bestandteil des Umweltberichtes.

5 BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

„Sondergebiet – Ferienhausgebiet“

GRZ 0,4
 FH 5 m (max.)
 Höhenbezugspunkt (HB): z.B. 32,92
 offene Bauweise

5.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 12 BauNVO

„Sondergebiet – Ferienhausgebiet 1“ (SO FERIEN)

Das Ferienhausgebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Im SO FERIEN 1 sind Räume für Veranstaltungen (wie Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Seminar-Räume) ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal), Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume für touristische Dienstleistungen (wie Friseursalons), Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie Arztpraxen), Schwimmbäder, Tennisplätze und andere

Anlagen für die Sportliche Betätigung, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind unzulässig.

„Sondergebiet – Ferienhausgebiet 2“

Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (sowie Räume für das betriebserforderliche Personal), Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für Veranstaltungen (wie Gemeinschafts-, Aufenthalts- und Seminarräume). Nicht zulässig sind Räume für touristische Dienstleistungen (wie Friseursalons), Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens (wie Arztpraxen), Schwimmbäder, Tennisplätze und andere Anlagen für die sportliche Betätigung. Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im SO FERIEN 3 unzulässig.

Begründung:

Das Plangebiet soll zukünftig baulich genutzt werden und der Entwicklung einer Pension dienen. Zur Sicherung der mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung wird der als Baufläche ausgewiesene Bereich mit der Art der baulichen Nutzung gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO Sondergebiet (SO) festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauGB.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im SO FERIEN 1 ist mit maximal 5,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im SO FERIEN 2 ist mit 12,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Aufzugsanlagen, Antennen- und Blitzschutzanlagen, Schornsteine, Abluftkamine und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Für die Sondergebiete werden folgende Höhenbezugspunkte festgesetzt:

SO FERIEN 1 53,0 m über NHN

SO FERIEN 2 53,0 m über NHN

Begründung:

Auf Grundlage der BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über der maßgeblichen Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO). Die Firsthöhe von maximal 12 m orientiert sich am baulichen Bestand.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind Einfriedungen ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und Zaun zu errichten. Die Firsthöhe von 9 m wurde gewählt, um den Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

5.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 ist im Sondergebiet Ferienhausgebiet 1 und 2 als Obergrenze festgesetzt. Im Sondergebiet Ferienhausgebiet 2 ist die Grundflächenzahl von 0,3 als Obergrenze festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung die Steuerung der Flächenüberbauung. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des Baugrundstücks. Maßgebend ist dabei die jeweilige Fläche innerhalb des SO-FERIEN.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 2 und 23 BauNVO, § 54 Abs. 4 BbgWG

Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist in den Sondergebieten - Ferienhausgebiet unzulässig. In den Sondergebieten Ferienhausgebiet 1-2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.

Stellplätze, überdacht und ohne Überdachung sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich als wasser- und luftdurchlässige Beläge auf durchlässigem Aufbau zulässig. Als Belag sind nur zulässig: Pflasterbeläge, Beton- und Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Rasenwabenplatten und Schotterterrassen.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des SO-FERIEN 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO die der geplanten Erholungsnutzung dienen, wie z.B. Fahrradschuppen, ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Das durch Baugrenzen umschlossene Baufenster weist zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubare Fläche aus. Im Ergebnis aller einzuhaltenden Bedingungen ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festlegung der Baugrenze. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen der vorgesehenen baulichen Anlagen.

5.4 Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen werden zum aktuellen Planungsstand noch im Zuge des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Umweltberichtes erarbeitet und zum schnellstmöglichen Zeitpunkt an dieser Stelle eingearbeitet.

5.6 Hinweise Planzeichnung**Bodendenkmal**

Gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) wird auf folgendes aufmerksam gemacht.

„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.“

Kampfmittel

„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das

Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“

6 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz				
Fläche des Geltungsbereichs	9.619,0	m ²	1,0 ha	100%
SO-FERIEN gesamt	5.000,6	m ²	0,5 ha	62%
SO-FERIEN 1	1.017,9	m ²	0,1 ha	11%
SO-FERIEN 2	3.982,8	m ²	0,4 ha	41%
Baufenster SO-FERIEN 1	201,1	m ²	0,0 ha	2%
Baufenster im SO-FERIEN 1	804,2	m ²	0,1 ha	8%
Baufenster im SO-FERIEN 2	611,2	m ²	0,1 ha	6%
Stellplatzfläche	322,5	m ²	0,0 ha	3%
private Grünfläche	4.090,0	m ²	0,4 ha	43%
private Verkehrsfläche	528,4	m ²	0,1 ha	5%
Fußweg	313,0	m ²	0,0 ha	3%

7 UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Zur Begründung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2a BauGB ein separater Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag erstellt.

8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der vorliegenden Planung wird kein geschütztes Biotop, Vogelschutzgebiet o.ä. beeinflusst, da es sich bei der durch die Bestandsgebäude beeinträchtigten Fläche um eine Brachfläche mit baulichen Ruinen handelt. Die Versickerung des Niederschlags fördert den durchlässigen Boden am Standort, welcher kein Bestandteil einer Trinkwasserschutzzone oder eines Feuchtgebietes ist. Das geplante Vorhaben hat nur einen sehr geringen Einfluss auf die Schutzgüter am Standort.

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen.

Sämtliche Planungsleistungen werden vom privaten Investor finanziert und belasten den Haushalt der Gemeinde Schönwald/Amt Unterspreewald nicht.

9 VERFAHREN

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungsbeschluss (Beschlussnummer: 36-2022) durch die Gemeindevertreterinnenversammlung der Gemeinde Schönwald am 23. August 2022 wurde am 2. Dezember 2022 im Amtsblatt Nr. 12/2022 des Amtes Unterspreewald bekannt gegeben.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).