



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Zauche“ nach § 2 BauGB Fassung vom 12.12.2022

Bundesland Brandenburg – Landkreis Dahme-Spreewald – Amt Unterspreewald – Gemeinde Kasel-Golzig
 – Ortslage Zauche – Gemarkung Zauche – Flur 3 – Flurstück 198



Lageplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B - Planes

Planungsbüro: City Concept Leipzig GmbH
 Dr.- Ing. Andreas Große
 Bauvorlageberechtigung 56754 der Ingenieurkammer Sachsen
 Gabelsbergerstraße 1a
 04317 Leipzig

Tel. +49 (0)342 / 99 38 94 93
 Mail. dr.grosse@city-concept-leipzig.de



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	3
1.1. Räumliche und strukturelle Situation	3
1.2. Planungsanlass und Ziele der Planung	4
1.3. Festlegung der Verfahrensdurchführung	4
1.4. Umfang der Umweltprüfung	5
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Topografische Lage des Planungsgebietes	5
2.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes	5
2.3. Nachbarschaft und Umfeld	6
2.4. Soziale Infrastruktur	6
3. Planungsrechtliche Grundlagen	6
3.1. Klarstellungs- und Abrundungssatzung	6
3.2. Baumschutzsatzung	8
3.3. Werbeanlagensatzung	8
3.4. §§ 34 und 35 BauGB – Innen- und Außenbereich	8
3.5. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	8
3.6. Festlegungskarte zum LEP HR	9
3.7. Regionalplan Lausitz-Spreewald	10
3.8. Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“	11
3.9. Hochwassergefahr	11
3.10. Verkehrsschallpegel	12
3.10.1. Bahnlinien	12
3.10.2. Bundesautobahn A 13 und Bundesstraße B 96	12
3.11. Trinkwasserschutzzone	12
3.12. Angrenzende Waldflächen	13



4. Inhalte des Bebauungsplanes	13
4.1. Art der baulichen Nutzung	13
4.2. Nutzungsschablonen.....	13
4.3. Verkehrliche Erschließung.....	14
4.4. Versorgung mit Trink- und Löschwasser.....	14
4.5. Erschließung durch Medien.....	14
4.6. Abwasserkonzept	15
5. Umweltschutz	16
5.1. Pflanzgrundsätze für das Plangebiet	16
5.2. Emissionen und Abfälle.....	17
5.3. Auswirkungen auf Boden und Wasser	17
5.4. Auswirkungen auf Fauna und Flora	17
6. Aspekte des Denkmalschutzes	17

1. Allgemeines

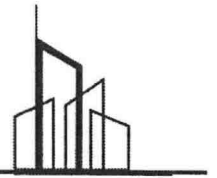
1.1. Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Zauche“ schließt sich unmittelbar südlich an die Ortslage Zauche an. Damit ist in jeglicher Hinsicht die enge Verbindung zum bebauten Innenbereich gegeben und eine Bildung einer unerwünschten Streusiedlung ist ausgeschlossen.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha auf.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Das Vorliegen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Wirksamkeitsvoraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.



1.2. Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Planungsanlass ist das Ziel des Verfahrensträgers, einen abrundenden Beitrag zur weiter prosperierenden Entwicklung der Gemeinde Kasel-Golzig und speziell der Ortslage Zauche zu leisten.

Konkret besteht das Vorhaben in der Errichtung von bis zu vier Ferienhäusern, wovon zwei zeitnah geplant sind und die beiden anderen optional in die Planung aufgenommen worden sind.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

1.3. Festlegung der Verfahrensdurchführung

Mit der öffentlichen Tagung der Gemeindevertretung am 19.09.2022 wurde der Beschluss 14-2022 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Zauche“ einstimmig gefasst und damit die Durchführung des Verfahrens eingeleitet.

Das Verfahren soll in den folgenden Schritten ablaufen:

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)
- Öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald
- Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung
- Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden
- Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck
 - im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald und im Internet auf der Homepage des Amtes Unterspreewald:
<https://www.unterspreewald.de/Rathaus-Dienstleistungen/Veroeffentlichungen/Bekanntmachungen>
 - auf dem Landesportal für Bauleitplanung: <https://www.uvp-verbund.de/bb>
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung
- Beschluss der Abgeordnetenversammlung zur Vorabwägung, zum Entwurf und öffentlichen Auslegung
- Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck
 - im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald und im Internet auf der Homepage des Amtes Unterspreewald:
<https://www.unterspreewald.de/Rathaus-Dienstleistungen/Veroeffentlichungen/Bekanntmachungen>
 - auf dem Landesportal für Bauleitplanung: <https://www.uvp-verbund.de/bb>
- Öffentliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald



- Öffentliche Auslegung
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes
- Beteiligung / Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf und öffentlichen Auslegung
- Beschluss der Abgeordnetenversammlung zur Abwägung
- Beschluss der Abgeordnetenversammlung zur Satzung
- Mitteilung des Abwägungsergebnisses
- Bekanntmachung der Satzung durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald und im Internet
 - auf der Homepage des Amtes Unterspreewald:
<https://www.unterspreewald.de/Rathaus-Dienstleistungen/Veroeffentlichungen/Bekanntmachungen>
 - auf dem Landesportal für Bauleitplanung: <https://www.uvp-verbund.de/bb>
- Rechtskraft durch Genehmigung durch den Landkreis

1.4. Umfang der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Umweltbericht und die Eingriffs- und Ausgleichsplanung vom 23.05.2024 erstellt, in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Die darin getroffenen Auflagen sind zu erfüllen. Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

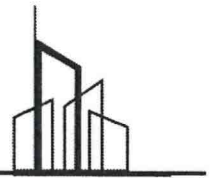
2. Grundlagen der Planung

2.1. Topografische Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Zauche der Gemeinde Kasel-Golzig im Landkreis Dahme-Spreewald des Bundeslandes Brandenburg.

2.2. Bestand innerhalb des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet selbst ist ein mit Wiese und Obstbäumen versehener Teilbereich des Flurstückes 198, welcher als Tierweide genutzt wird. Der andere Teil des Flurstückes ist mit ortsüblichen Bestandsgebäuden bebaut.



2.3. Nachbarschaft und Umfeld

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurden im Rahmen einer sachgerechten und nachvollziehbaren Abwägung die wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gemeindegebiet (insbesondere für den Gemeindeteil Zauche) untersucht.

Das Planungsgebiet grenzt südlich an die Ortslage Zauche an und ergänzt das dörfliche Leben in positiver Weise und wirkt der der aktuellen Landflucht durch die Anwesenheit und Freizeitaktivität der Nutzer der Ferienhäuser entgegen.

Die sich laut dem Geoinformationssystem (GIS) des Landkreises in einem Abstand von ca. 70 m befindlichen Stallanlagen werden nach aller Voraussicht nicht beeinträchtigt. Die Schall - Emissionen durch den Aufenthalt der Gäste in den Ferienhäusern werden als ortstypisch und damit gering eingeschätzt, weil emissionsintensive Freizeitaktivitäten lediglich in den dafür in der (weiteren) Umgebung befindlichen Freizeitzentren entstehen. Umgekehrt wird von den städtischen Ferienhausnutzern das ländliche Leben mit den Eigenheiten der Tierhaltung als wohltuend alternativ empfunden werden.

Somit wird ein kleiner Beitrag zur verträglichen und auch nachhaltigen Belebung der Ortslage Zauche geleistet.

2.4. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur ist durch den Ortsteil Zauche und die Gemeinde Kasel-Golzig vorgegeben.

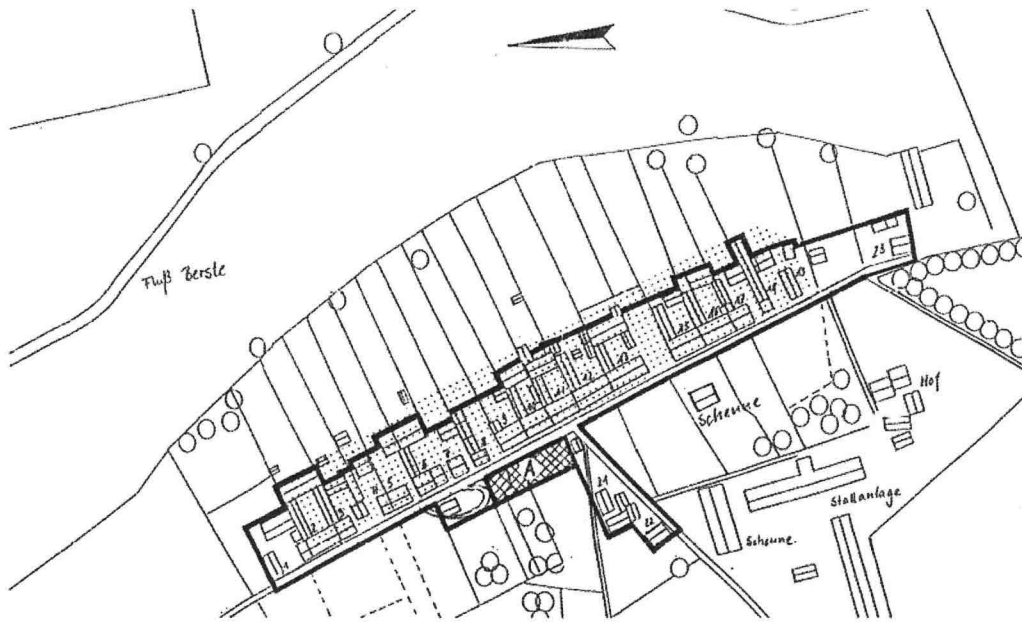
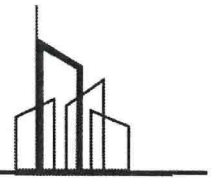
3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Klarstellungs- und Abrundungssatzung

Es gilt die Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom Februar 1998, aus der die direkte Nachbarschaft des Plangebietes mit dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich hervorgeht.

Dies wird in der Stellungnahme (zur Anfrage vom 06.02.2023 zum hier dargestellten Bebauungsplan) der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg vom 07.03.2023 wie folgt bestätigt:

“Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet der Ortslage Zauche an und steht daher in Übereinstimmung mit Ziel 5.2 LEP HR“.



Auszug aus der Klarstellungs- und Abrundungssatzung vom Februar 1998

Klarstellungs- und Abrundungssatzung Kasel-Golzig, Zauche - Amt Unterspreewald

DATENSATZ Stand der Metadaten: 14.09.2016 13:24:08

Klarstellungs- und Abrundungssatzung Gemeinde Kasel-Golzig, Ortsteil Zauche, Plan der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile - Amt Unterspreewald [Vorschau bild](#)

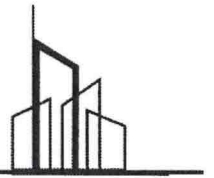
Karte



Begrenzungsrechteck der Ressource

Markierung	Nördliche Breite	Östliche Länge	Südliche Breite	Westliche Länge	Ortsauswahl	Inneres Gebiet
□	51.9273	13.7052	51.9202	13.6994		ja

Aus den Karten ist zu erkennen, dass das Plangebiet vollständig innerhalb des Begrenzungsrechtecks der Ressource liegt. Daraus ergibt sich der direkte bauliche Zusammenhang zum Ortskern.



3.2. Baumschutzsatzung

Bei allen Maßnahmen ist die in der Sitzung des Amtsausschusses des Amtes Unterspreewald vom 22.05.2005 beschlossene Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) zu beachten.

3.3. Werbeanlagensatzung

Bei allen Maßnahmen ist die in der Sitzung des Amtsausschusses des Amtes Unterspreewald vom 16.10.2018 beschlossene Satzung des Amtes Unterspreewald über die Errichtung von Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung) zu beachten.

3.4. §§ 34 und 35 BauGB – Innen- und Außenbereich

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Innenbereich an. Damit liegt das Plangebiet gemäß § 35 BauGB zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Außenbereich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kasel-Golzig hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ferienhausgebiet Zauche“ beschlossen (Beschluss Nr. 14-2022). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt des Amtes Unterspreewald 10-2022 vom 07.10.2022. In diesem Zusammenhang ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Somit wird die Kompatibilität des Bebauungsplanes mit dem Flächennutzungsplan hergestellt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes handelt es sich bei der beplanten Fläche um keinen Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern um überplante Flächen nach § 30 BauGB.

3.5. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Im LEP HR ist unter III Textliche Festlegungen, 6 Freiraumentwicklung formuliert, dass der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden soll.

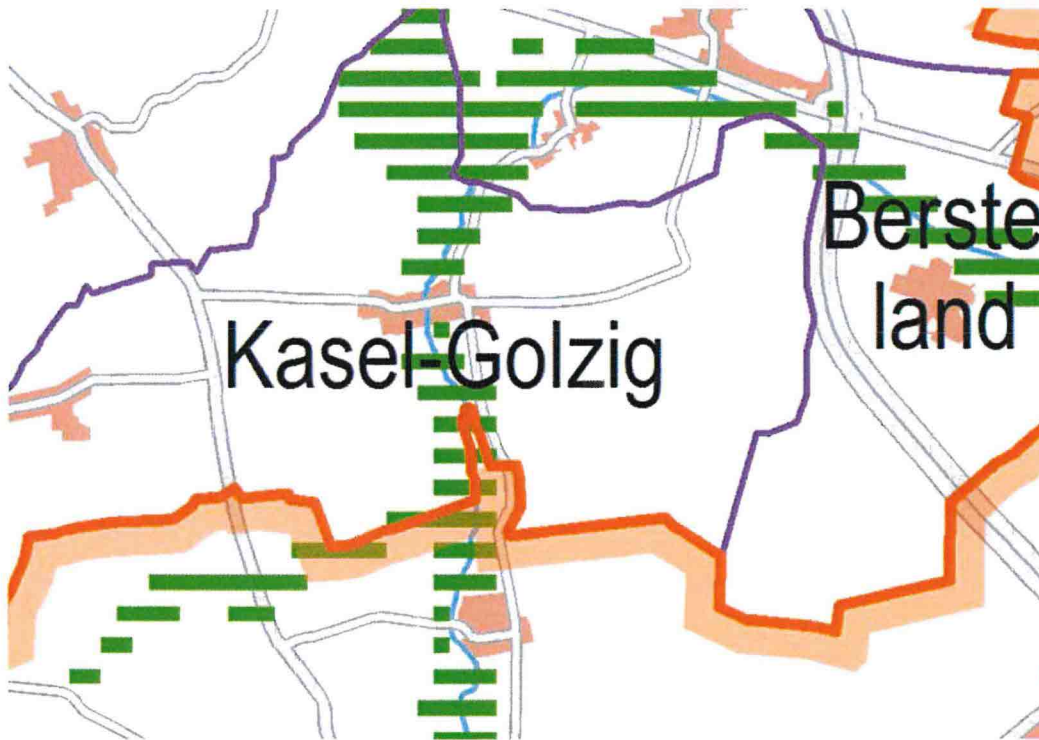


Dazu ist das Ziel 6.2 Freiraumverbund wie folgt dargestellt:

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.

3.6. Festlegungskarte zum LEP HR

Das Planungsgebiet liegt gemäß der hier im Ausschnitt dargestellten Festlegungskarte zum LEP HR vom 29.04.2019 nicht in einem ausgewiesenen Gebiet mit Siedlungsbeschränkung.



Planungszone Siedlungsbeschränkung (LEP FS)

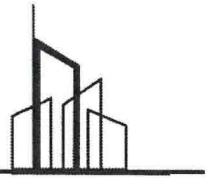


Freiraumverbund
Z 6.2



Grenze Gemeinde mit Status „Zentraler Ort“

(hier außerhalb von Luckau)



Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Ziel 6.2 LEP HR.

Weil aber die Ortslage Zauche unter Anwendung des Darstellungsgrenzwertes der topografischen Karte von 20 ha nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes ist, wird somit kein Konflikt mit dem Ziel 6.2 erkennbar.

3.7. Regionalplan Lausitz-Spreewald

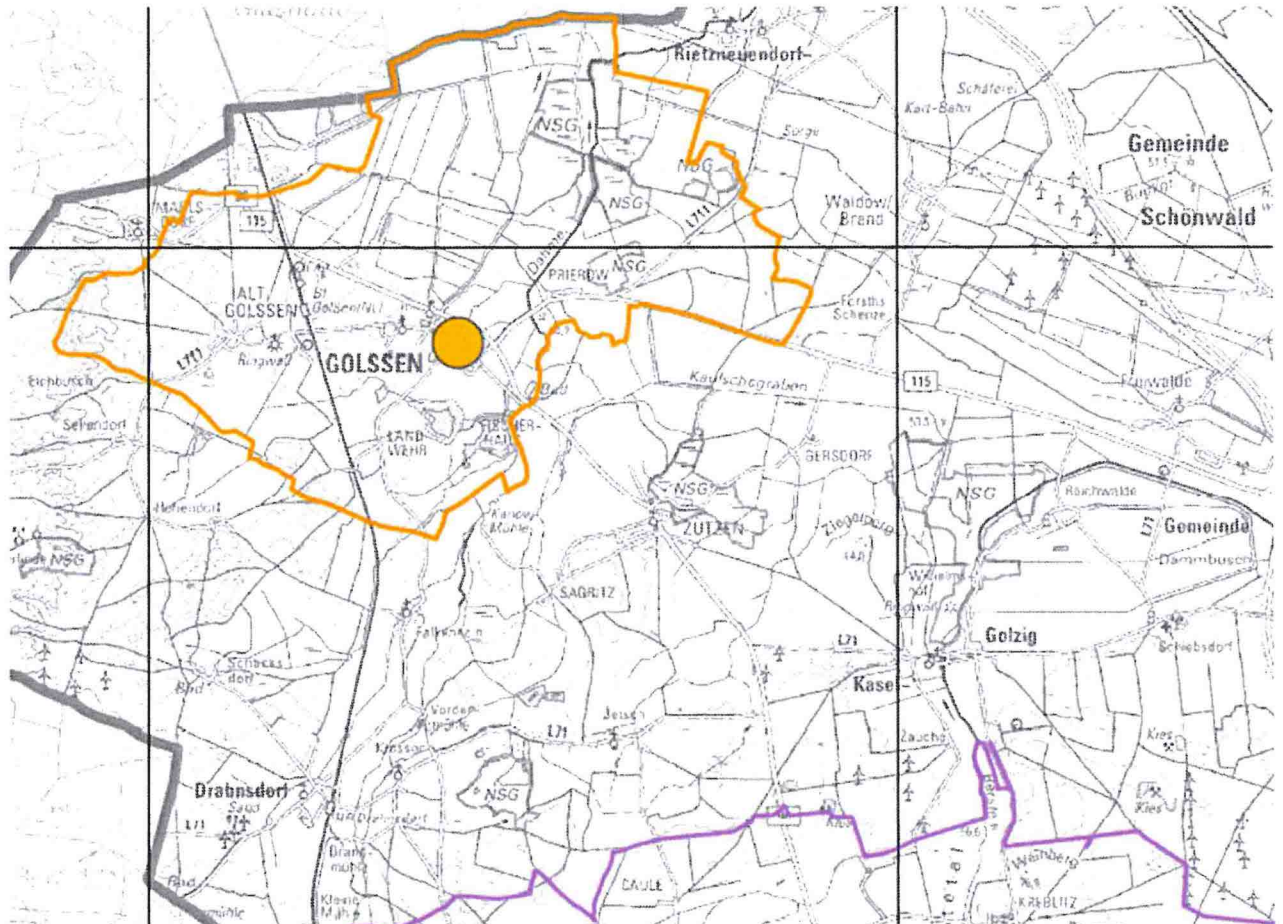
Der Abbau oberflächennaher Rohstoffe im besonderen Spannungsfeld zwischen Rohstoffsicherung und Umwelt- bzw. Naturschutz wird im Regionalplan Lausitz-Spreewald geregelt.

Die im Regionalplan Lausitz-Spreewald für den Landkreis Dahme-Spreewald ausgewiesenen Flächen VR 01 bis VR 09, VR 11, VR 13, VR 15 – 17, VR 20, VR 23 – 25 und VR 34 haben keinen Bezug zum Plangebiet „Ferienhausgebiet Zauche“.



3.8. Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

In dem folgenden Ausschnitt aus der Festlegungskarte ist zu erkennen, dass das Plangebiet zu keinem der Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) gehört.



3.9. Hochwassergefahr

Die namensgebenden Flüsse Elbe und Elster sind die hochwassergefährdeten Flüsse des Landkreises und sind hinreichend weit vom Plangebiet entfernt. Gemäß der Übersichtskarte des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schwarzen Elster und ihrer Zuflüsse befindet sich das Plangebiet sehr weit davon entfernt (etwa 43 km).

Das Planungsgebiet wird östlich von der Berste begleitet (etwa 300 m Entfernung). Dieses kleine Fließgewässer stellt keine Hochwassergefahr dar.



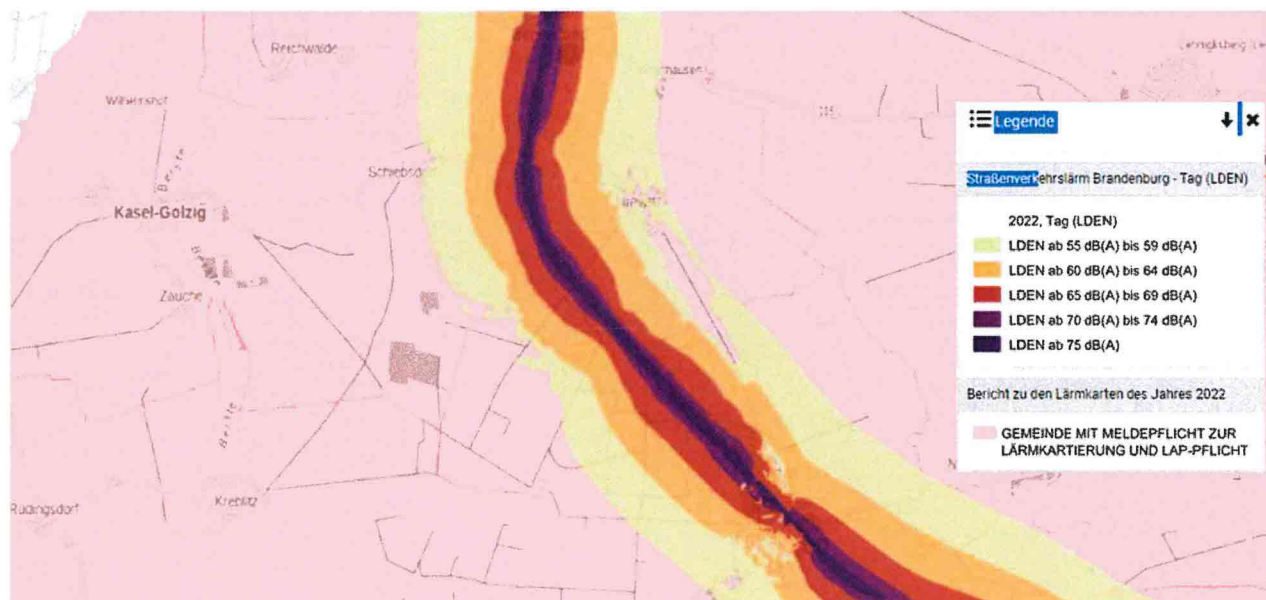
3.10. Verkehrsschallpegel

3.10.1. Bahnlinien

Die nächstgelegene Bahnlinie befindet sich in etwa 9 km westlich entfernt und hat keinen relevanten Lärmeinfluss auf das Plangebiet.

3.10.2. Bundesautobahn A 13 und Bundesstraße B 96

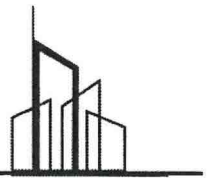
Es existiert eine Lärmkartierung entlang der BAB 13 aus 2022, welche für den Ort Zauche keinen relevanten Straßenverkehrslärm ausweist:



Der Einfluss der B 96 ist noch geringer.

3.11. Trinkwasserschutzzone

Es ist für den Bereich des Plangebietes keine Trinkwasserschutzzone bekannt.
Die Gemeinde ist sehr stark landwirtschaftlich geprägt.



3.12. Angrenzende Waldflächen

Gemäß der Forderung des Landesbetriebes Forst Brandenburg ist die Lagerung von Baumaterial und Erdaushub in angrenzenden Waldflächen untersagt. Veränderungen und Schädigungen am angrenzenden Baumbestand sind auszuschließen. Befahrung bzw. Benutzung der angrenzenden Waldfläche in Zusammenhang mit der Baumaßnahme sind untersagt.

Die gesetzlichen Bestimmungen des vorbeugenden Waldbrandschutzes sind einzuhalten.

Der Umgang mit Feuer im Wald beziehungsweise in der Nähe von Wald richtet sich nach den Regelungen des Paragraph 23 Landeswaldgesetzes vom 20.04.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2024. Unter die dort genannten Verbote fällt auch das Anzünden und Abrennen von Feuerwerkskörpern. Weder der Zündort, noch die mögliche Flugbahn des brennenden Flugkörpers sowie der Explosionsort einschließlich des niedergehenden Funkenfluges dürfen weniger als 50 Meter an den Waldrand heranreichen. Um eine Waldbrandgefährdung durch Feuerwerkskörper auszuschließen, ist also in der Regel ein wesentlich größerer Abstand als 50 Meter vom Wald notwendig. Dies gilt unabhängig von der aktuellen Waldbrandgefahrenstufe

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung dargestellt. Das Plangebiet umfasst einen Teil des Flurstückes 198.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Sondergebiet, das der Erholung dient gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bis 11 BauNVO. Zulässig sind nur Nutzungen, die nach § 10 Abs. 4 BauNVO der Erholung dienen.

4.2. Nutzungsschablonen

Die Festlegungen für das gesamte Planungsgebiet sind SO FERIEN, GRZ 0,25, GFZ 0,25, offene Bebauung, Einzelhäuser, Firsthöhe 5,5 m. Diese Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.



4.3. Verkehrliche Erschließung

Erschließung über das Straßennetz:

Das B - Plan - Gebiet ist von Norden her über die Dorfstraße Zauche ebenso wie die bereits auf dem Flurstück 198 vorhandene Bebauung anfahrbar.

Für die geplanten Ferienhäuser werden gemäß Planzeichnung 4 Stellplätze mit direkter Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum geschaffen. Es ist vermieden worden, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen im Kurvenverlauf der Straße erfolgt. Das Sichtdreieck ist gewährleistet und Verkehrsunfälle sind auf Grund der Zufahrt nicht zu erwarten.

Die Stellplätze einschließlich der Zufahrten sind wassergebunden auszuführen. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

4.4. Versorgung mit Trink- und Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird über einen Erschließungsvertrag gesichert. Es ist zwingend ein Versorgungsvertrag abzuschließen.

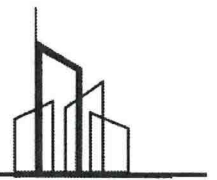
Der Löschwassernachweis ist unter Nutzung der drei vorhandenen Hydranten im Einzugsgebiet zu erbringen und gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorV im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4.5. Erschließung durch Medien

Die Erschließung mit den üblichen Medien wird über Verträge mit den entsprechenden Erschließungsfirmen gesichert.

Die Einhaltung der allgemein anerkannten technischen Regeln und der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften sind zu beachten. Bei den Bauarbeiten und bei Baumpflanzungen sind die Mindestabstände zu den Gasleitungen zwingend zu beachten.

Die Abstände zu der Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sind einzuhalten. bei Arbeiten unter Freileitungen sind Sicherheitsabstände einzuhalten
Im Bereich der Freileitung (beidseitig je 7,50 m) ist keine Bebauung zulässig.



Gemäß Forderung der Tele Columbus Betriebs GmbH (PYUR) ist zwingend ein aktueller Schachtschein bezüglich des Glasfasernetzes anzufordern.

Der Bauherr muss sich 16 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten zur Koordinierung und Bauherrenberatung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen.

Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der Telekommunikationslinien zu vermeiden, die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

4.6. Abwasserkonzept

Häusliches Schmutzwasser:

Die häuslichen Schmutzwässer der geplanten Ferienhäuser / Mobilheime werden in eine neu geplante Sammelgrube auf dem Plangebiet eingeleitet. Nach Nachweis der Dichtigkeit der Grube ist das Schmutzwasser vertraglich gesichert durch eine zu beauftragende zertifizierte Entsorgungsfirma nachweislich in der Verbandskläranlage Dahme oder Kasel-Golzig zu entsorgen. Dazu ist die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft (Trink- und Abwasserzweckverband Luckau (TAZV) in das Verfahren einzubeziehen. Nach schriftlicher Erklärung des TAZV zur Unmöglichkeit des Anschlusses an das zentrale Entsorgungsnetz kann die Sammelgrube in Betrieb genommen werden.

Dachregenwasser:

Es fallen etwa 400 l/(m² x a) Regenwasser an (Tendenz fallend).

Gemäß der Information des Umweltbundesamtes von 2005 *Versickerung und Nutzung von Regenwasser, Vorteile, Risiken, Anforderungen* ist im Plangebiet die Versickerung der Dachregenwässer derart vorgesehen, dass sie auf den Baugrundstücken selbst versickern sollen. Dies ergibt sich aus den amtlichen Vorgaben und der Erkenntnis, dass die natürliche Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens aus grundsätzlichen ökologischen Erwägungen und Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes zumindest weitgehend erhalten werden muss. Der Nutzen dieser Verfahrensweise ist in der o.a. Broschüre im Abschnitt 2.3 dargestellt.



Eine Versickerung von Regenwasser ist nicht immer ohne vorangegangene Reinigung möglich, da durch das Abspülen von bestimmten Flächen eine Schadstoffbelastung auftreten kann. Solche Flächen könnten zum Beispiel Dachflächen mit unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei (oberhalb der Bagatellgrenze) sein. Da die enthaltenen Schadstoffe den Boden und das Grundwasser belasten können, sind derartige Dachdeckungen im Planungsgebiet untersagt. Das Versickern von Regenwasser von Gründächern, Wiesen, Gartenbeeten u.ä. sowie von Dachflächen ohne bzw. mit vernachlässigbaren Anteilen von Kupfer, Zink und Blei kann prinzipiell ohne Vorbehandlung geschehen.

Das von den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser ist vollständig auf dem Plangebiet zu versickern. Zisternen für die Speicherung des Regenwassers und zur Retention von Starkregen sind empfohlen. Die Flächenversickerung hat in ausreichendem Abstand zu den baulichen Anlagen vorzugsweise in dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich zu erfolgen und muss begrünt sein. Der Bau und Betrieb der Niederschlagsentwässerungssysteme haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeitsblatt A 138) zu erfolgen. Das lagespezifische hydrogeologische Baugrundgutachten zur Versickerungsfähigkeit vom 04.11.2024 ist die örtliche Grundlage für Versickerungsanlagen. Gemäß den Technischen Empfehlungen des Gutachtens ist eine Mulden- oder Flächenversickerung durchzuführen. Für geplante Bohrungen oder geophysikalische Untersuchungen besteht beim Landratsamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht.

5. Umweltschutz

Im Rahmen der zugehörigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung (vgl. Ziffer 1.4) sind Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB) festgelegt.

Der Bedarf und die Eignung der Flächen ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2022 mit öffentlicher Bekanntmachung am 07.10.2022.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände wird am laufenden Verfahren beteiligt.

Es sind die Eingriffs- und Ausgleichsplanung und der Umweltbericht vom 23.5.2024 zu beachten.

5.1. Pflanzgrundsätze für das Plangebiet

Grundsätzlich sind die ortsüblichen Pflanzgrundsätze der Gemeinde Kasel-Golzig zu beachten.

Es werden mindestens 12 Obstbäume auf dem südlichen Teil des Flurstücks 198, Flur 2, Gemarkung Zauche auf etwa 1350 m² gepflanzt.



5.2. Emissionen und Abfälle

Relevante Emissionen sind aufgrund des Sondergebietes Erholung nicht zu erwarten.

5.3. Auswirkungen auf Boden und Wasser

Die Auswahl der Dacheindeckungen gemäß Abschnitt 4.5. gewährleistet den Schutz des Bodens und des im Boden anstehenden Grundwassers.

5.4. Auswirkungen auf Fauna und Flora

Durch die Einhaltung der vorgegeben GRZ und die dem Nutzungscharakter der Erholung entsprechende Verhaltensweise der Gäste wird die Inanspruchnahme des Bodens auf ein erträgliches Maß begrenzt. Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes bindend.

6. Aspekte des Denkmalschutzes

Für den Ortsteil Zauche sind in der Liste der Baudenkmale in Kasel-Golzig keine Baudenkmale ausgewiesen.

Die Bodendenkmale mit den Nummern

10101 Gräberfeld Bronzezeit,

10102 Siedlung Urgeschichte und

12903 Dorfkern Neuzeit, Siedlung Urgeschichte, Dorfkern deutsches Mittelalter

sind noch nicht mit Koordinaten versehen und können also in dieser Begründung nicht auf Relevanz beurteilt werden.