



Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kasel-Golzig

Bundesland Brandenburg – Landkreis Dahme-Spreewald – Amt Unterspreewald – Gemeinde Kasel-Golzig

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht (§ 5 Abs. 5 BauGB) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.08.2000 ohne Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.



Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan



Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

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

A. Große



Leipzig, den 03.02.2025



Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
2. Grundlagen der Planung.....	4
3. Planungsrechtliche Grundlagen	5
4. Inhalte des Bebauungsplans	6
5. Umweltschutz	6
6. Denkmalschutz.....	6



1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Parallel zum Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird das Verfahren zum Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Zauche“ durchgeführt. Dieser Bebauungsplan schließt sich unmittelbar südlich an die Ortslage Zauche an. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Zauche“ liegt teilweise außerhalb der Ortslage Zauche und schließt sich unmittelbar südlich an die Ortslage Zauche an. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der parallelen Durchführung der beiden genannten Verfahren.

1.1. Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes Ferienhausgebiet Zauche

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.

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

1.2. Art der baulichen Nutzung

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

Gemäß der Festlegung des bestehenden Flächennutzungsplans ist der zu ändernde Bereich im nördlichen Bereich (Innenbereich Ortslage Zauche) als Gemischte Baufläche (M) und im südlichen Bereich (an die Ortslage Zauche angrenzend) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der zu ändernde Bereich (Gebiet des Bebauungsplans) soll als Sonstiges Sondergebiet – Ferienhausgebiet ausgewiesen werden.

Damit wird im Randbereich der Ortslage der Bezug der Siedlung zur umgebenden landwirtschaftlichen Nutzfläche konkretisiert.



1.3. 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 der Ortslage 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 die Ortslage Zauche und die Gemeinde Kasel-Golzig vorgegeben.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Die planungsrechtlichen Grundlagen bestehen aus

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung
- Baumschutzsatzung
- Werbeanlagensatzung
- Innen- und Außenbereich nach BauGB
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
- Regionalplan Lausitz-Spreewald
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“
- Hochwassergefahr
- Verkehrsschallpegel
- Trinkwasserschutz
- angrenzende Waldflächen

und sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Zauche“ erläutert.



4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung
- Nutzungsschablonen
- Verkehrliche Erschließung
- Versorgung mit Trink- und Löschwasser
- Erschließung durch Medien
- Abwasserkonzept

sind in der Planzeichnung dargestellt.

5. Umweltschutz

Im Rahmen der zugehörigen Eingriffs- und Ausgleichsplanung 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 des Bebauungsplans vom 19.09.2022 mit öffentlicher Bekanntmachung am 07.10.2022.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände wird am laufenden B-Plan - Verfahren beteiligt.

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

Die Pflanzgrundsätze, der Umgang mit Emissionen und Abfällen, Auswirkungen auf Boden und Wasser sowie auf Fauna und Flora sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

6. Denkmalschutz

Die Aspekte des umweltschutzes wurden in der Begründung zum Bebauungsplan geprüft.