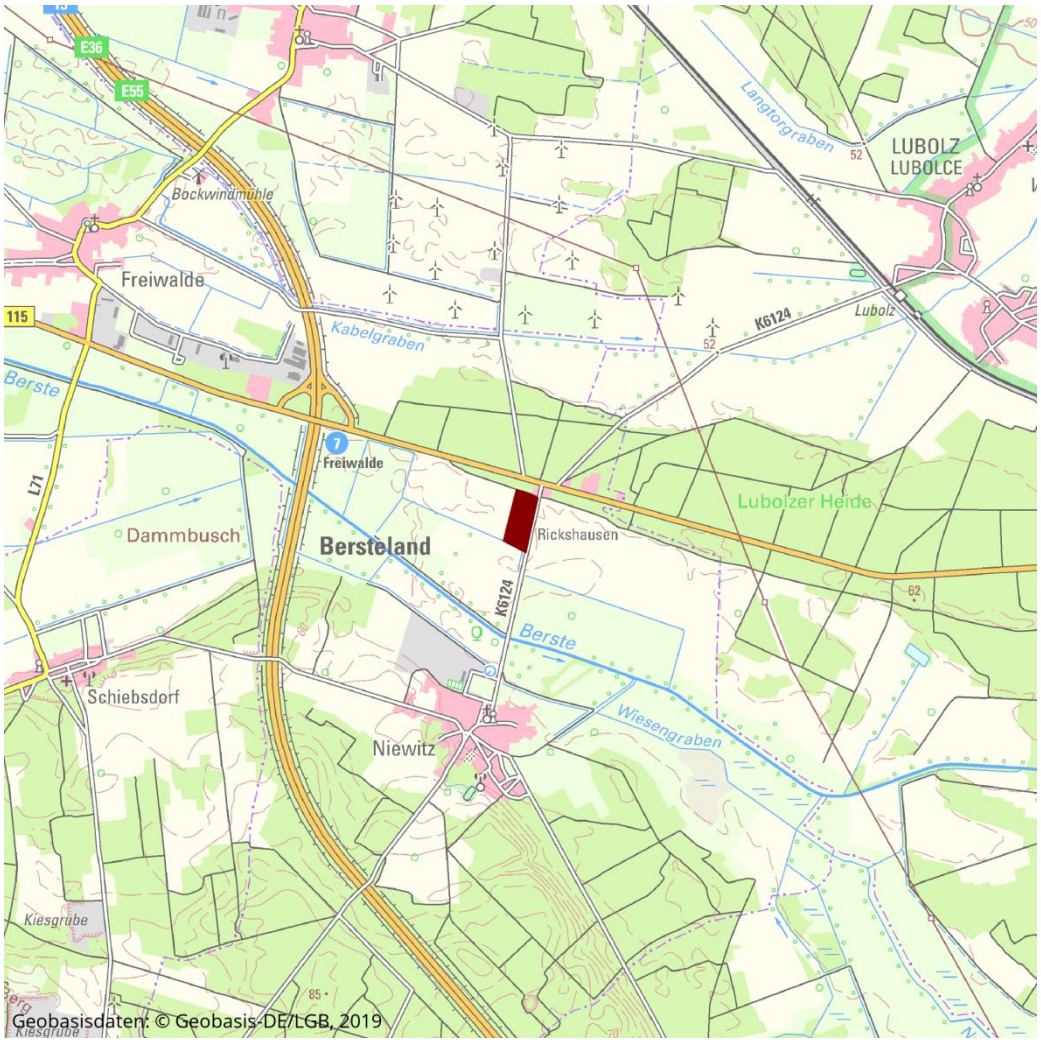
Gemeinde Bersteland

Ortsteil Niewitz

Bebauungsplan

„Nutzungsänderung Spreewald-Parkhotel in Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie“

Begründung



Fassung August 2021

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 2
1.1 Plangebiet 2
1.2 Verfahren 3
2 Planungsgegenstand 3
3 Planerische Grundlagen 5
3.1 Raumordnung und Regionalplanung 5
3.1.1 Ziele 5
3.1.2 Grundsätze 5
3.2 Fachgesetzliche Vorgaben 6
3.3 Planungen 6
4 Städtebauliche Randbedingungen 7
4.1 Erschließung 7
4.2 Nutzung 8
5 Planungskonzept 9
6 Rechtsverbindliche Festsetzungen 11
6.1 Geltungsbereich 11
6.2 Flächennutzung 12
6.3 Verkehrsflächen 12
6.4 Art der baulichen Nutzung 12
6.4.1 Vorbemerkungen 12
6.4.2 Sonstiges Sondergebiet 12
6.5 Maß der baulichen Nutzung 16
6.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche 16
6.5.2 Höhenfestsetzungen 17
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen 20
6.7 Grünflächen 21
6.8 Wasserfläche 22
6.9 Flächen für die Landwirtschaft 22
6.10 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen 22
6.11 Grünordnerische Festsetzungen 23
6.11.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft 23
6.11.2 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen 24
6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 25
7 Sonstige Planinhalte 25
7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen 25
7.2 Vermerke / Hinweise 26
8 Planrechtfertigung / Auswirkungen 27
8.1 Entwicklung aus dem FNP 27
8.2 Raumordnung 28
8.2.1 Ziele 28
8.2.2 Grundsätze 29
8.3 Umwelt 30
8.4 Private Belange 30
8.5 Sonstige Belange 30

9 Umweltbericht 31
9.1 Einleitung 31
9.1.1 Inhalt und Ziele der Planung 31
9.1.2 Ziele des Umweltschutzes 31
9.2 Umweltwirkungen 31
9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes 31
9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 33
9.2.3 Maßnahmen 35
9.3 Zusätzliche Angaben 39
10 Anhang 41
10.1 Flächenbilanz 41
10.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung 41
10.3 Pflanzliste 43
10.3.1 Bäume 43
10.3.2 Sträucher 43
10.4 Rechtsgrundlagen (Auswahl) 44

1 Einführung

Der vorliegende Bauleitplan wird durch die Gemeinde Bersteland (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.

Plangebende Gemeinde

Das Planvorhaben betrifft die Neuaufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Nutzungsänderung Spreewald-Parkhotel in Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie“ im Ortsteil Niewitz (nachfolgend Plangebiet genannt).

Der Anfang der 90er Jahre erstellte Vorhabenbezogene B-Plan ist nicht (mehr) wirksam, da er realisiert ist.

1.1 Plangebiet

Übersichtskarte

Geobasisdaten: © Geobasis-DE

Das Plangebiet liegt außerhalb des Ortsteils Niewitz nahe der Bundesstraße B 115.

Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 6,02 ha. Das Areal wird gegenwärtig als Hotel genutzt.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind.

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die zuständige Gemeindevertretung hat am 26.11.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Rechtsgrundlagen Regelverfahren

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben wesentlichen Rechtsgrundlagen wird Bestandteil der „Zusammenfassenden Erklärung“, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

Die Vorliegende Fassung des B-Planes ist die Fassung, die Satzungsfassung.

Sie ist das Ergebnis der Abwägung durch die Gemeinde. Die vorliegenden Stellungnahmen sind, soweit relevant, beachtet.

Ein B-Plan erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtsverbindlichkeit.

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Schlussfassung bzw. der „Zusammenfassenden Erklärung“, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

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

Das Lagesystem ist ETRS 89/UMT33, das Höhensystem DHHN2016.

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planungsgegenstand

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

Die Lausitz steht vor erheblichen Umwälzungen, die durch den Wegfall der an die Braunkohle gebundenen Wirtschaft entstehen werden. Die Region sucht nach alternativen Branchen.

Der Betreiber des „Spreewald-Parkhotels van der Valk“ beabsichtigt seine Angebotspalette zu erweitern und den Hotelbetrieb durch eine Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie eine Therapieeinrichtung und einen medizinischem Wellnessbereich zu ergänzen.

In der Sache geht es um die Umnutzung des bisher reinen Hotelbetriebes in eine Kombination von Hotel und Gesundheitseinrichtung. Dabei sollen die möglichen Synergieeffekte, die daraus erwachsen, für die dauerhafte Sicherung des Standortes zum Tragen kommen.

Der Betreiber des „Spreewald-Parkhotels van der Valk“ ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das geplante Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

Der Standort bzw. die Region bieten eine Reihe von Randbedingungen, die für ein solches Therapiezentrum wesentlich sind.

- gut ausgebaute verkehrliche Infrastruktur bzw. verkehrliche Erschließung, wie den Anschluss an die Autobahn aber auch den öffentlichen Personennahverkehr
- räumliche Nähe zum Oberzentrum Cottbus, zu Berlin und Dresden
- gesicherte stadttechnische Erschließung
- keine störenden Nutzungen im Umfeld

- im weiteren Umfeld Erholungsmöglichkeiten mit waldreicher und dem Zweck des Projekts dienlicher Umgebung
- Synergieeffekte mit dem Hotelbetrieb

Geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Intensivierung eines bestehenden Baugrundstücks

Erster Bauabschnitt

Mit Beschluss Nr. 35-2018 erteilte die Gemeinde Bersteland das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage der „Van der Valk Deutschland GmbH“ zum Bauvorhaben "Anbau Therapiezentrum für Psychosomatik und Psychotherapie mit medizinischem Wellnessbereich an die vorhandene Hotelanlage Spreewald-Parkhotel van der Valk".

Die Bauaufsichtsbehörde hat die entsprechende Genehmigung erteilt.

Mit der Realisierung dieses ersten Bauabschnittes (BA) kann die geplante Umstrukturierung des Standortes eingeleitet werden.

weitere Bauabschnitte

Zu Vollendung sind allerdings weitere BA mit entsprechenden Umnutzungen und baulichen Ergänzungen des bestehenden Gebäudekomplexes erforderlich.Ein Teil des Hotelbereiches soll zukünftig auch der Unterbringung der Patienten dienen.

Wellnessbereich

Das Therapiezentrum soll alsbald durch einen Wellnessbereich mit einem Schwimmbad ergänzt werden, der im Süden des Bestandsgebäudes eingeordnet wird. Davon profitiert natürlich auch der Hotelbetrieb.

geordnete städtebaulicher Entwicklung

Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da sie auch dem öffentlichen Interesse und ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

Mit der geplanten Neuorientierung wird das Hotel als Unternehmen in seinem Bestand gesichert und durch eine zusätzliche Nutzung ergänzt.

Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten.

- die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern
- Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen
- vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen
- die Gesundheit der Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern
- die Freizeitmöglichkeiten der Bevölkerung verbessern
- eine zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung zu fördern.

Sicherung der Umweltqualität

Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und, wenn möglich, Verbesserungen erreicht werden.

Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

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

Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen für die vorgesehenen Hotelumnutzung und die weiteren Bauabschnitte nicht erteilt werden.

Aufstellungsbeschluss

Nach mehreren Gesprächen mit dem Bauherrn und dem Bauordnungsamt des Landkreises Dahme-Spreewald wurde festgestellt, dass das gesamte Bauvorhaben aufgrund seines Umfanges sowie der vorgesehenen Nutzungsänderung nicht im Rahmen des im Jahr 1991 aufgestellten Vorhaben- und Erschließungplanes für das Hotel Niewitz genehmigungsfähig ist.

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umnutzung und Bebauung zu schaffen, bedarf es einer verbindlichen Bauleitplanung. Es wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden.

Beplant wird die für diesen Zweck verfügbare bestehende Grundstücksfläche des Hotels, die im ursprünglichen vorhabenbezogenen B-Plan, bereits als Baufläche festgesetzt

wurde.

Angebots-Bebauungsplan

Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Planung wird einerseits relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabensträgers umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel gestaltet sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Raumordnung und Regionalplanung

3.1.1 Ziele

Ziele Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

erste Zielmitteilung LEP B-B

Eine vorläufige Zielmitteilung der zuständigen Stelle der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) liegt noch aus der Zeit vor, als noch der LEP B-B und noch nicht LEP HR verbindlich war.

In der Mitteilung wurde festgestellt, dass die Ziele des LEP B-B nicht verletzt werden.

Grundlage aktuell LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit für die Gemeinde verbindlich.

In der vorliegenden Stellungnahme der GL vom 28.02.2020, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom Januar 2020 abgegeben wurde, wird auf einen möglichen Widerspruch mit dem Ziel 5.4 LEP HR-„Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen“ hingewiesen.

Ziele Regionalplan

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Regionalplänen festgeschrieben.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz - Spreewald.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen des Plananzeigeverfahrens von der Regionalen Planungsstelle folgende Ziele mitgeteilt.

- Es wird auf den Bebauungsabstand zwischen den im Regionalplan ausgewiesenen Windeignungsgebieten und Siedlungsflächen von 1000 m hingewiesen
- Dieser ist als Ziel der Landesplanung einzuhalten.

Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele der Landesplanung sind im Umweltbericht dargestellt.

3.1.2 Grundsätze

Vorbemerkungen

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Relevante Grundsätze des LEP HR

Aus der Sicht der Gemeinde relevant sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR

- G 4.3 Ländliche Räume
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
- G 6.1 Freiraumentwicklung
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

G 4.3 Ländliche Räume

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische

Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

G 6.1 Freiraumentwicklung

Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschafts-wasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt.

Regionalplanung

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

Vorbemerkungen

Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

Umwelt

Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

3.3 Planungen

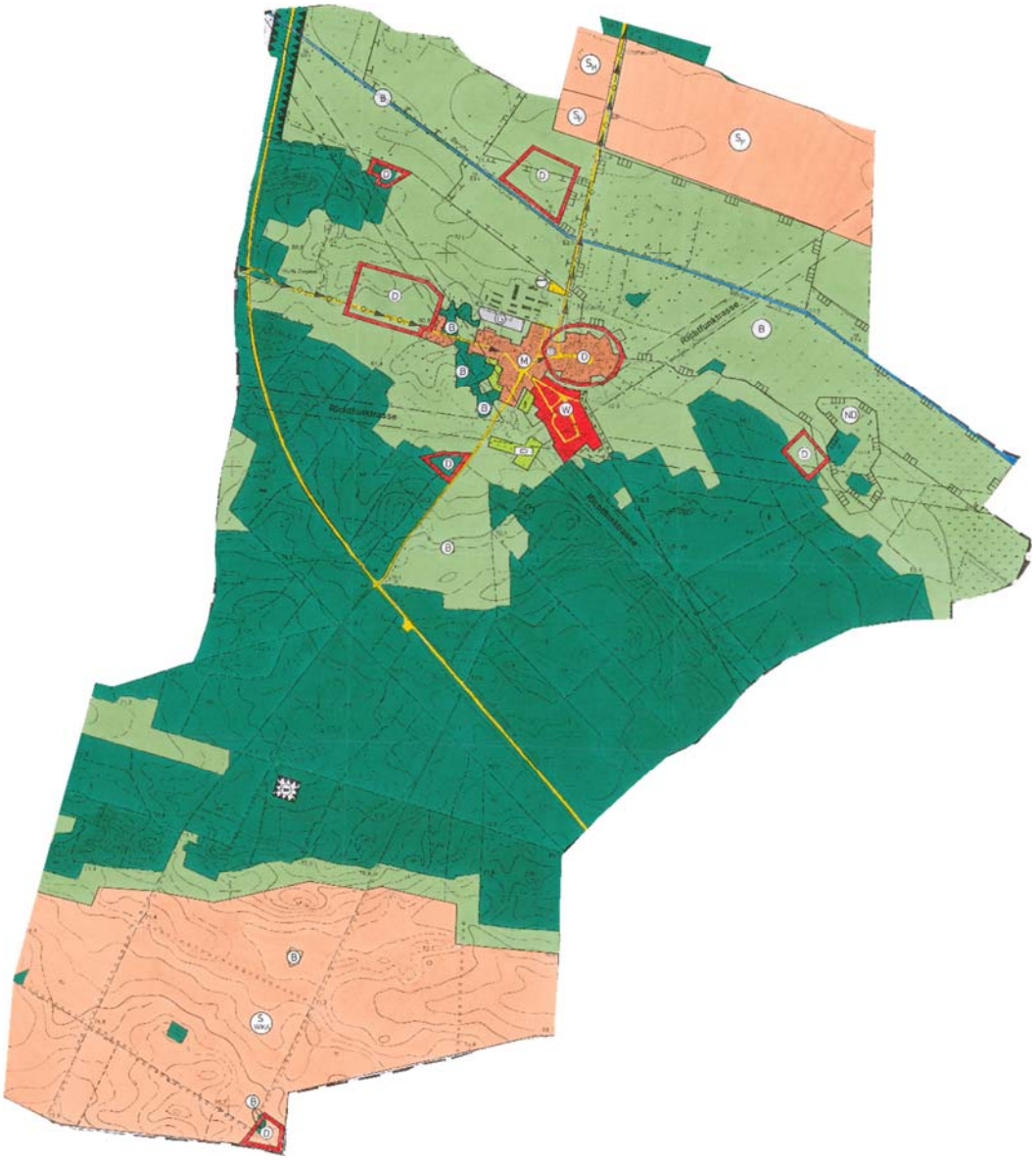
Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde besteht ein rechtswirksamer FNP.

Vorhandensein

Darin ist das Plangebiet zuzüglich der östlich angrenzenden Feldflur als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ bzw. „Spreewaldpark“ dargestellt. Beide Nutzungen zielen auf den Tourismus.



FNP der Gemeinde Bersteland OT Niewitz

Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die die das Planvorhaben berühren, sind, mit Ausnahme konkreter Vorhabenplanungen für einen ersten Bauabschnitt (BA), nicht vorhanden. *sonstige Planungen*

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Erschließung

Der Standort ist ausgehend von der Bundesstraße B 115 über die Ortsverbindungsstraße von Rickshausen in Richtung Niewitz (Van-der-Valk-Allee) verkehrlich voll erschlossen. *Verkehr*

An der Straße vor dem Grundstück verläuft eine Trinkwasserleitung PE-HD 63 mit einem vorhandenen Anschluss, so dass die Trinkwasserversorgung grundsätzlich gesichert ist. *Stadttechnik*

Eine ggfls. erforderliche Kapazitätserweiterung für die Nutzungsänderung des Objektes muss zum gegebenen Zeitpunkt überprüft werden.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Grundstückes ist eine Anschlussleitung (Druckleitung mit Hauspumpstation) an die öffentliche zentrale Schmutzwasserentsorgungsleitung im Bereich ehern. Kläranlage vorhanden.

Die Stromversorgung des Standortes ist aus den bestehenden Netzen gewährleistet.

Gewässer

Im Süden des Standortes verläuft innerhalb des Geltungsbereiches der Graben L 01 Niewitz (Buschgraben) als Gewässer II. Ordnung. Beidseitig des Grabens ist ein Gewässerschutzstreifen von jeweils 5 m Breite zu beachten.

4.2 Nutzung

Art der Nutzung Hotel

Die aktuelle Nutzung im Geltungsbereich ist als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel“ einzustufen. Grundlage für die Genehmigung der bestehenden Nutzung war ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP).

Die aktuelle Nutzung umfasst neben dem Hotelgebäude, einem Gebäude für die Unterkunft von Angestellten auch die erforderlichen Stellplätze und Frei- bzw. Grünanlagen.

Das aktuell zum Wohnen genutzte Gebäude wurde in Verbindung mit dem Hotel ca. 1991 errichtet und bis zur offensichtlichen Aufgabe dieser Nutzung als Selbstbedienungsgaststätte genutzt.

Die baurechtliche Genehmigung der beschriebenen Wohnnutzung ist nachträglich zu beantragen.

Lediglich im Süden sind geringe Anteile am Geltungsbereich dem Außenbereich zuzuordnen, da sie landwirtschaftlich genutzt werden.

Überbauungsgrad

In der als Anhang beigefügten Bilanz ist die bestehende Grundfläche (GR) ermittelt worden.

Grundfläche Geschossfläche Hotel

Es ergeben sich überschläglich folgende unterschiedliche Geschossflächen.

Zahl der Vollgeschosse	GR	GF
- I	650 m²	650 m²
- III	580 m²	1740 m²
- IV	720 m²	2880 m²
- V	1040 m²	5200 m²

In der Summe sind das gerundet also 10.500 m². Das Technikgeschoss (VI) hat eine GF von etwa 175 m².

Für das Wohngebäude wurde die GF nicht ermittelt.

Maß der Nutzung

Das bestehende Hotelobjekt weist unterschiedliche Höhen auf. Einschließlich Technikтrakt als letztes Geschoss besitzt es insgesamt sechs Geschosse.

Höhen Hauptgebäude

Die größte Höhe ist in den Vermessungsunterlagen mit rund 73,5 m über dem Höhenbezugssystem DHHN 2016 angegeben.

Der fünfgeschossige Teil besitzt eine maximale Höhe von 70,5 m, der viergeschossige eine von 67,6 m und der dreigeschossige Teil eine von 65,0 m. Der eingeschossige Teil des Gebäudes besitzt eine Höhe von 58,0 m.

Gelände

Die Geländehöhen unmittelbar am Hauptgebäude werden in den Vermessungsunterlagen mit rund 53,8 m (DHHN2016) angegeben.

Für das Bestandsgebäude im Norden liegt die Geländehöhe bei durchschnittlich 53,3 m.

Es ergeben sich also folgende absolute unterschiedliche Höhen über dem Höhenbezugssystem.

Zahl der Vollgeschosse	Höhe über Gelände
- I	4,2 m
- III	11,2 m
- IV	13,8 m
- V	16,7 m
- VI	19,7 m

Wohngebäude

Das für das Wohnen genutzte Objekt im Norden besitzt eine Firsthöhe von rund 66,3 m und damit (bei einer Geländehöhe nahe am Gebäude von rund 53,3 m) eine maximale Höhe über Gelände von 13,0 m.

5 Planungskonzept

Konzeptbeschreibung

Das seit Anfang der 90er Jahre am Standort bestehende Hotel soll durch eine Therapieeinrichtung für Psychosomatik und Psychotherapie ergänzt bzw. mit dieser kombiniert werden. Der Großteil der Hotelkapazitäten soll zukünftig für die Therapieeinrichtung zur Verfügung stehen.

Beide Nutzungen sollen durch einen zusätzlichen Wellness-Bereich profitieren.

Das Ziel für die bauliche Entwicklung besteht darin, auf der einen Seite das Erscheinungsbild des Objektes nicht grundlegend zu ändern und auf der anderen Seite für die Zukunft eine gewisse Flexibilität für Anbauten oder Aufstockungen in begrenztem Umfang zu ermöglichen.

Dazu wurde im Norden ein zweigeschossiger Anbau in der Achse des Bestandsgebäudes als separates Gebäude geplant. Hier werden die notwendigen Behandlungsräume untergebracht.

Der zum Konzept gehörige Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Fitness- und Entspannungsräumen u. dgl. erweitert das zukünftige Angebot. Diese Nutzungen werden in einem eingeschossigen Anbau untergebracht, der im Süden an das Hotelgebäude anschließt.

Das bestehende Gebäude für Mitarbeiter im Norden wird erhalten.

Für den bestehenden Parkplatz im Norden bestehen noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten.

Die bestehenden parkartig gestalteten Grünflächen und die Vorfahrt vor dem Hotel bleiben erhalten und können aufgewertet werden.

Mit diesem Konzept kann die Intensivierung der Nutzung des Grundstücks innerhalb des bestehenden Siedlungsfläche, d. h. ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, realisiert werden.

Art und Maß der Nutzung

Das gesamte Grundstück wird als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Damit wird der bereits bestehende Charakter als Sondergebiet nicht grundsätzlich geändert.

Die erforderlichen neuen Bauflächen werden in Form von niedrigen ein- bzw. zweigeschossigen Anbauten nördlich und südlich an den Bestand realisiert.

Im Interesse der Zukunftsfähigkeit des B-Planes kann darüber hinaus ein Teil des bestehenden Hotelgebäudes, ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen, durch ein zusätzliches Vollgeschoss das Angebot an Nutzfläche erweitern.

Das hat den Vorteil, dass die zusätzliche Gebäudekubatur von außen kaum wahrnehmbar sein wird und dass die Nutzungen im Wesentlichen ebenerdig d. h. behindertengerecht angeboten werden können.

Die überbaute Fläche (GRZ) wird sich insgesamt gesehen nur im geringen Umfang erhöhen.

Es verbleibt ein dem Standort angemessen großer Freiflächenanteil, der hochwertig aber auch naturnah gestaltet werden kann.

Auf dieser Fläche kann größtenteils auch der notwendige Ausgleich für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaft sowie für den Artenschutz durchgeführt werden.

Verkehrs- und Erschließungskonzept

Hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung ergeben sich gegenüber dem Ist-Zustand keine erheblichen Veränderungen.

Dem Hauptparkplatz wird allerdings die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben.

Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird weiterhin zentral schadlos entsorgt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird ebenfalls über das bestehende Netz gesichert.

Kapazitätserweiterungen

Soweit sich das Erfordernis ergibt, sind für Kapazitätserweiterungen Investitionen in das bestehende Netz erforderlich.

Größere Volumen hinsichtlich der Entnahme sowie der Entsorgung (z. B. durch ein Schwimmbad) sind mit dem hier zuständigen Trink- und Abwasserzweckverband im Vorfeld abzustimmen.

Für die zusätzlichen gesundheitlichen Einrichtungen werden sich nur geringe Änderungen der Anforderungen ergeben, da die Anzahl der Gäste für den Bedarf maßgeblich ist. Die Übernachtungskapazitäten werden sich allerdings nicht grundsätzlich ändern.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird vor Ort, wie bisher, versickert. Dabei werden bei der Auslegung der Anlagen die zu erwartenden extreme Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlageereignisse, einkalkuliert.

Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung steht ein Feuerlöschbrunnen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Sonstige Medien

Für die übrigen Medien ergeben sich ebenfalls keine wesentlichen Veränderungen.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Planzeichnung BP

6.1 Geltungsbereich

Abgrenzung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wald bzw. ein Wohngrundstück
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen und

- im Westen durch die Straßenverbindung nach Niewitz

Die Festsetzung des **räumlichen Geltungsbereiches** erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen. ***Festsetzung Geltungsbereich***

6.2 Flächennutzung

Im Geltungsbereich sind folgende Arten von Nutzungen vorgesehen *Vorbemerkungen*

- Baugebietsflächen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

6.3 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. *Keine Festsetzung*

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar eine öffentliche Verkehrsfläche an. Es ist also verkehrlich erschlossen.

Bei den innerhalb des Baugrundstückes bestehenden Straßen und Wegen handelt es sich um private Verkehrsflächen, die nur das Grundstück selbst betreffen.

Dritte sind davon nicht berührt. An Regelungen zu den privaten Wegeflächen im B-Plan besteht kein öffentliches Interesse.

Es ist also, auch unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung, nicht erforderlich, im B-Plan Regelungen zu den Verkehrsflächen zu treffen.

Die Fragen der Erschließung der einzelnen Gebäude und Nutzungen können im Rahmen der Vorhabenplanung und Realisierung abschließend gelöst werden.

6.4 Art der baulichen Nutzung

6.4.1 Vorbemerkungen

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

Der § 1 BauNVO mit den Absätzen 4 bis 10 erlauben in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Differenzierung zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten.

6.4.2 Sonstiges Sondergebiet

Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*

Durch das Zusammenfassen der Nutzungsformen entsteht ein abgegrenzter Bereich mit einem „eigenen Gepräge“.

Eine Häufung von medizinischen Einrichtungen in Kombination mit der Beherbergung, wie hier vorgesehen, wäre in keinem dieser Gebiete zulässig.

Der gewollte Festsetzungsgehalt kann nicht im Rahmen der „normalen“ Baugebiete, auch unter Beachtung des Instrumentariums des § 1 BauNVO, verwirklicht werden.

Auch kommt das Festsetzen einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der entsprechenden Zweckbestimmung nicht in Frage. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um „erforderliche Anlagen der öffentlichen Infrastruktur, die der Daseinsvorsorge dienen“, was das wesentliche Merkmal von Gemeinbedarfsanlagen ist, sondern um eine gewerblich betriebe Einrichtung. *Alternativprüfung*

Deshalb sind die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festzusetzen.

6.4.2.1 Sondergebiet Gesundheitszentrum und Beherbergung

Der § 11 BauNVO führt entsprechende Arten von SO-Gebieten beispielhaft auf.

Ein Sondergebiet, welches den Planungszielen der Gemeinde entspricht, findet sich in § 11 BauNVO nicht. Die Liste ist allerdings nicht abschließend. Der Plangeber muss also ein „eigenes“ Sondergebiet definieren.

Dabei geht es insbesondere um das Bestimmen der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung.

6.4.2.1.1 Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.

Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen abgeleitet werden.

Festsetzung Sonstiges Sondergebiet

Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch wie folgt festgelegt: **Zweckbestimmung “Gesundheitszentrum und Beherbergung“.**

Sie wird ergänzend durch Text wie folgt näher konkretisiert.

Textfestsetzung 1

> **Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum und Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für die Therapie sowie für die Prophylaxe von psychosomatischen und sonstigen psychischen Erkrankungen und der Beherbergung. Zulässig sind Unterkünfte für Patienten, für Gäste, die die Behandlungsangebote nicht nutzen, und für das Personal.**

Abweichend vom Projekttitel „Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie“ wird hier in der Festsetzung der umfassendere Begriff „Gesundheitszentrum“ verwendet. Er beinhaltet sowohl das Vorbeugen als auch das Behandeln von entsprechenden Krankheiten und er beschränkt diese Ziele nicht ausschließlich auf eine bestimmte Art von Krankheiten.

Es können also ergänzend auch andere Krankheiten als psychosomatische und psychische behandelt werden. Eingeschlossen ist natürlich der speziellere Zweck des konkreten Vorhabens.

Damit erhält der B-Plan eine größere Flexibilität insbesondere im Hinblick auf möglicherweise nicht auszuschließende zukünftige Änderungen der Tätigkeitsbereiche.

Die Regelungen schließen sowohl eine stationäre als auch ambulante Behandlung ein.

Der Begriff „vorwiegend“ verdeutlicht, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Solche können natürlich nicht dominieren.

Die bisherige Hotelnutzung soll weiterhin parallel bzw. in Kombination mit der Gesundheitseinrichtung zulässig sein. Deshalb werden beide Nutzungen durch „und“ verbunden. Das erfordert aber nicht, dass beide Nutzungen gleichgewichtig sein müssen.

Der Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit des SO-Gebietes entsprechen naturgemäß dem von Allgemeinen Wohngebieten.

Im vorliegenden Fall wird das Gesundheitszentrum privat betrieben.

6.4.2.1.2 Art der Nutzung

Grundsatz

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung bestimmen weiter gehend den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen und Nutzungen.

Zulässig sind grundsätzlich alle Nutzungen, die dem Zweck des SO-Gebietes dienen, d. h. entsprechende Betriebe, Anlagen und Einrichtungen.

Die vorgesehenen Nutzungen werden in die „Sprache der BauNVO“ übersetzt. Entsprechend sind folgende im SO-Gebiet unterzubringen

- Anlagen und Einrichtungen für die Beherbergung
- Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke

- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber, Angestellte und Personal

gesundheitliche Zwecke

Der Begriff „Betriebe, Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke“ ist hier weiter zu fassen, als der in der BauNVO verwendete Begriff „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“.

Eingeschlossen sind insbesondere eher gewerblich betriebene Kliniken, Krankenhäuser, Heil- und Pflegeanstalten bis hin zu sonstigen medizinische Behandlungsinstituten. Eingeschlossen sind auch solche, die eher dem Gemeinbedarf dienen.

Praxen niedergelassener Ärzte oder von Therapeuten werden dagegen nicht als solche eingeordnet.

Im vorliegenden Fall ist ein Großteil der unterzubringenden Funktionen in diese Nutzungsart einzuordnen. So dienen unterschiedliche Arten von Therapieräumen (z. B. für Ergotherapie, für Musiktherapie, Physiotherapie, …) bis hin zum medizinischen Wellnessbereich, der Behandlung. Eingeschlossen sind auch Schulungs- und Beratungsräume.

Beherbergung

Das bestehende Hotel soll der Unterkunft der Patienten aber auch von Angehörigen und wie bisher „normalen“ Gästen dienen.

Der Begriff Beherbergungsbetrieb stellt im Gegensatz zum Begriff „Wohnen“ auf den zeitweiligen Aufenthalt von wechselnden Personen ab.

soziale Zwecke

Anlagen für soziale Zwecke sind Einrichtungen, die bestimmten Unterbringungs- und Betreuungszwecken bestimmter Personengruppen dienen.

kulturelle und sportliche Zwecke

Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke ergänzen bzw. runden das Gesamtpaket an Therapieangeboten ab.

Schank- und Speisewirtschaften

Schank- und Speisewirtschaften dienen der Versorgung der Patienten und Gäste mit Speisen und Getränke. Was und in welcher Form ausgeschenkt wird, ist planungsrechtlich nicht relevant.

Nicht zu dieser Kategorie zählen allerdings Bars oder Diskotheken. Sie sind Vergnügungsstätten.

Ein Hotelrestaurant ist planungsrechtlich eine Schank- und Speisewirtschaft, wenn auch auswärtige Gäste betreut werden.

Wohnungen

Wohnungen dienen der selbstständigen Führung eines Haushaltes. Planungsrechtlich als Wohnungen bzw. Wohngebäude einzuordnen sind auch solche, in denen die Bewohner betreut oder gepflegt werden oder auch Wohnheime.

Im vorliegenden Fall soll das Wohnen nur für solche Personen zugelassen sein, die im funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

Es geht darum, kein „normales“ Wohngebiet entstehen zu lassen.

Deshalb wird es auf Betriebsinhaber, Angestellte und Personal beschränkt. Allerdings ist hier für die Nutzer (anders, als bei vergleichbaren Regelungen für GE-Gebiete) die ständige Erreichbarkeit und damit die Betriebsnähe nicht zwingende Voraussetzung. Diese Erleichterung ist gerechtfertigt, weil im SO-Gebiet keine störenden Nutzungen zulässig sind.

Ausnahmen

Mit den allgemein zulässigen Nutzungen können u. U. nicht alle Bedürfnisse im Plangebiet abgedeckt werden. Es sind ergänzend entsprechende Ausnahmen sinnvoll.

Handwerks- und Gewerbebetriebe

Das sind im vorliegenden Fall nicht störende Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe.

Da z. B. Anlagen für sportliche Zwecke vorwiegend dem Gemeinbedarf dienen, sind derartige kommerziell ausgerichtete Anlagen (z. B. ein Fitnessstudio) bauplanungsrechtlich Gewerbebetriebe.

Aber auch ein Fahrradverleih, Bowlingcenter ein Sonnenstudio, … sind Gewerbe. Solche sollen, wie auch Handwerker, nicht ausgeschlossen sein.

Die Ausnahmen sind nur in einem untergeordneten Umfang im Plangebiet zulassungsfähig. Allerdings besteht ein Recht auf Zulassung, soweit solche Nutzungen eine Ausnahme bleiben und das Gesamtgebiet nicht dominieren.

Bisher nicht betrachtet wurden die in der BauNVO separat behandelten Kategorien „Freie Berufe“, Stellplätze und Garagen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“.

Gebäude und Räume für freie Berufe

Für Sondergebiete gibt die BauNVO keine Regelungen zur Kategorie „Freie Berufe“ vor. Es besteht eine separate Regelung in § 13 BauNVO.

Bei SO-Gebieten ist diese Kategorie Gegenstand der Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der Nutzung unter Beachtung der jeweiligen Zweckbestimmung, wie alle anderen auch.

Da das Plangebiet nicht zu einer Art „Gewerbegebiet für Freiberufler“ werden soll, werden nur Räume (keine Gebäude) für freie Berufe und diese nur für medizinische Berufsgruppen zugelassen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass das Therapiezentrum nicht freiberuflich, sondern als Gesundheitseinrichtung im Sinne der BauNVO betrieben wird.

Stellplätze Garagen

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

Da in Abs. 1 keine Einschränkungen für sonstige SO-Gebiete vorgesehen sind, wären dort auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht mit dem Bedarf des Gebietes im Zusammenhang stehen.

Solche Kapazitäten sind im vorliegenden Fall mit den Planungszielen nicht verträglich. Deshalb ist eine Begrenzung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Im SO-Gebiet sollen Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zugelassen werden (analog der Regelung für WA-Gebiet gem. BauNVO).

Erforderlich sind nur Stellplätze für die Patienten, Gäste und für das Personal.

Die Rechtsgrundlage für entsprechende Einschränkungen bietet § 12 Abs.6 BauNVO.

Sonstige Nebenanlagen und Nebengebäude

In allen Baugebieten sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

Textfestsetzung 2

Innerhalb des Sondergebietes sind Betriebe und Anlagen für die Beherbergung, Betriebe bzw. Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, für soziale, für kulturelle und für sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe nur für medizinische Berufsgruppen, Schank- und Speisewirtschaften, Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf, sowie Wohngebäude und Wohnungen für Angestellte und Personal allgemein zulässig.

Als Ausnahme können nicht störende Handwerks- bzw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z) und die ausnahmsweise zulässigen (a) Nutzungen für das SO-Gebiet tabellarisch zusammengestellt.

Nutzungstabelle SO-Gebiet

Nutzung	SO	
	z	a
Betriebe und Anlagen für die Beherbergung	x	
Betriebe bzw. Anlagen und Einrichtungen für gesundheitliche, für soziale, für kulturelle und für sportliche Zwecke	x	
Wohngebäude und Wohnungen für Angestellte und Personal	x	
Räume für freie Berufe nur für medizinische Berufsgruppen	x	
Schank- und Speisewirtschaften	x	
Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf	x	
nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkungen

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

Dabei geht es um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

6.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Rechtsgrundlage

Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen.

6.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert geregelt.

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche innerhalb des SO-Gebietes.

Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Bebauung auf einem Teil des verfügbaren Grundstücks zu konzentrieren und im Gegenzug die bestehenden Grünflächen und damit Natur und Landschaft zu schonen.

Die Umsetzung dieses Zieles erfordert eine intensivere Nutzung des verbleibenden als SO-Gebiet festgesetzten Baugrundstücks.

Festsetzung GRZ

Die maximale Überbauung der Fläche des gesamten B-Plan-Gebietes soll 30 % nicht wesentlich überschreiten.

Das erfordert für das SO-Gebiet, welches ja nur Teile des Plangebietes umfasst, eine **GRZ von 0,4**.

Die GRZ wird für das gesamte SO-Gebiet einheitlich festgesetzt und **zeichnerisch** dargestellt.

6.5.1.2 Grundflächen (GR)

Allein mit der Bestimmung der GRZ können die planerischen Ziele nicht sicher umgesetzt werden.

GR absolut

Die Teilfläche TF 7 umfasst eine relativ große durch die Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche.

Der B-Plan will dort einerseits eine gewisse Flexibilität bei der standörtlichen Gebäudeeinordnung anbieten. In der Teilfläche soll andererseits aber nicht die gesamte verfügbare

überbaubare (durch die Baugrenzen definierte) Grundstücksfläche vollständig ausgenutzt werden können. Dort sollen keine zu großen Gebäude entstehen können.

Um das zu gewährleisten, wird in dieser Teilfläche die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Gebäude gedeckelt. Als angemessene Größe wird eine GR von 1.000 m² angesehen.

Damit kann die TF 7 etwa nur zur Hälfte bebaut werden.

Die entsprechenden Festsetzungen lauten:

Festsetzung GR absolut TF 7

TF 7 GR_{max} 1000m²

Für die übrigen TF wird für zusätzliche Begrenzungen, die über die GRZ hinausgehen, dagegen kein Erfordernis gesehen.

Die Festsetzungen werden auf diese Weise an die jeweilige Baugrenze gebunden, die ja die TF klar abgrenzt.

Allerdings wird für die Fläche im Norden, die weiterhin als Parkplatz genutzt werden soll, ebenfalls eine absolute Obergrenze bestimmt.

Festsetzung GR absolut Parkplatz

Diese liegt in der Summe bei einer **GR von maximal 6.000 m².** Damit wäre perspektivisch auch eine Erhöhung der Parkplatzkapazitäten in der Größenordnung von rund 1.000 m² möglich.

Ohne eine entsprechende Deckelung wäre theoretisch ein übergroßer Parkplatz möglich.

Für den Bestandsparkplatz im zwischen Hauptgebäude und der Grünfläche ist dagegen keine Regelung erforderlich. Dort sind keine wesentlichen Veränderungen an der Größe des Parkplatzes vorgesehen.

Die Deckelung der GR für den nördlichen Parkplatz gilt räumlich für den durch das entsprechende Planzeichen abgegrenzten Teil des SO-Gebietes.

Die Festsetzungen zur GR werden in die **Nutzungsschablonen** übernommen und auf der Planzeichnung aufgebracht.

Festsetzung Nutzungsschablone

Die Festsetzung für den nördlichen Parkplatz wird dagegen direkt in die Zeichnung übernommen.

Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das gesamte SO-Gebiet gilt, kumulativ eingehalten wird.

Nachweisführung im Bauantrag

Zusätzlich sind die Nachweise für das Einhalten der maximal zulässigen GR für die Teilflächen zu führen, für die jeweils zusätzlich eine maximale GR vorgegeben ist.

6.5.2 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen, einschließlich der Geschossigkeit, beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Vorbemerkungen

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

Das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse ist im vorliegenden Fall nicht zielführend, da zu ungenau, weil bei der geplanten Nutzung von durchaus deutlich unterschiedlichen Geschosshöhen und damit Gebäudehöhen ausgegangen werden kann. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wären nicht auszuschließen.

Im vorliegenden Fall wird die „Höhe baulicher Anlagen“ als Obergrenze bzw. Maximalgröße bestimmt. Grundlage ist § 16 Abs. 4 BauNVO.

Höhen absolut

Für konkrete Vorhaben besteht in diesem Fall die Möglichkeit, auch geringere Höhen zu realisieren.

Die Festsetzungen berücksichtigen den Bestand und die teilweise bereits vorliegenden Neuplanungen.

Das bestehende Hauptgebäude ist in sich höhenmäßig deutlich differenziert. Es besitzt eine Gesamthöhe von 20 m, nicht eingerechnet sind untergeordnete Anlagen auf dem Dach.

Die Wohnbebauung im Norden besitzt nur eine Höhe von 13,0 m.

Die geplante zweigeschossige Neubebauung soll eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

Kriterien

Das maßgebliche Kriterium, welches bei den Entscheidungen zur Gebäudehöhe von Belang ist, ist das Landschaftsbild. Die Nutzungsdichte spielt im vorliegenden Fall nur eine geringe Rolle.

Für das Landschaftsbild sind Gebäudehöhen von Bedeutung, die über der Höhe der Bäume im Umfeld liegen. Konkret ist das eine Höhe um die 15 m.

Bei den Bestandsgebäuden sind aktuell keine erheblichen Änderungen hinsichtlich der dritten Dimension vorgesehen. Der B-Plan will aber zukunftsfähig sein und deshalb, wenn auch eingeschränkt, Veränderungen in der Perspektive zulassen.

Es ist insgesamt gesehen besser, wenn zukünftig ein weiterer Bedarf an Bauvolumen entsteht, Gebäudeteile aufzustocken, als zusätzliche bisher begrünte Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen.

Der B-Plan wird also beim Bestandsgebäude für die Gebäudeteile, die eine Höhe über 15 m aufweisen, keine weitere Entwicklung zulassen. Im Gegenzug werden aus den genannten Gründen aber für die Gebäudeteile mit geringerer Höhe sowie für die neu geplanten, im Sinne der planerischen Zurückhaltung, die Höhen weniger reglementiert.

Aufteilung in Teilflächen

Das SO-Gebiet wird entsprechend dieser Vorgehensweise in **Teilflächen (TF)** mit teilweise unterschiedlichen Höhenfestsetzungen unterteilt.

Bindung an Baugrenzen

Die Höhenfestsetzungen für die Gebäude werden im vorliegenden Fall an den durch geschlossene Baugrenzen definierten so genannten „Baufenstern“ festgemacht.

Diese definieren die unterschiedlichen Teilflächen (TF 1 bis TF 7), die in diesem B-Plan für die Höhenfestsetzungen maßgeblich sind.

Festsetzung absolut H max

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird für die Teilflächen wie folgt bestimmt

Teilfläche	Höhenfestsetzung
TF 1	**H max 20 m**
TF 2	**H max 17 m**
TF 3	**H max 14 m**
TF 4	**H max 7,5 m**
TF 5	**H max 11 m**
TF 6	**H max 11 m**
TF 7	**H max 13 m**

Festsetzung Nutzungsschablone

Diese Festsetzungen, sie betreffen im Grunde die Hauptgebäude, werden als **Nutzungsschablonen** auf der Planzeichnung aufgebracht.

Fazit

Die Regelungen zur Höhe der Hauptgebäude genügen den hier maßgeblichen Anforderungen an die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und bieten auf der anderen Seite eine hinreichende Flexibilität in der Anwendung.

Ausnahmeregelung für untergeordnete Bauteile

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen „baulichen Anlagen“.

Im vorliegenden Fall soll die einschränkende Regelung allerdings nicht auf über die Gebäude hinausragende technische Zubehöranlagen oder Bauteile sehr untergeordneter Dimension gelten.

Solche sollen, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, als Ausnahme die jeweilige Obergrenze überragen dürfen.

Ein Überschreiten der jeweils festgesetzten Höhe um bis zu 3 m kann als Ausnahme für Bauteile, deren Grundfläche kleiner als 5 m² ist, oder für untergeordnete betriebstechnische Anlagen, zugelassen werden. ***Textfestsetzung 3***

6.5.2.1 Höhenbezug

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*

Der Höhenbezug wird unter Beachtung der am Hauptgebäude bestehenden Geländehöhen festgesetzt. *Höhe Gelände*

Er wird für das SO-Gebiet wie folgt einheitlich festgesetzt **HB = 53,8 m (DHHN 2016)**. ***Festsetzung Höhenbezug***

6.5.2.2 Einhalten der Obergrenze GRZ / GFZ / BMZ

In § 17 BauNVO sind für einzelne Baugebietskategorien, neben den Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ), auch solche für die Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind. *Einhalten Obergrenze § 17 BauNVO*

Im vorliegenden Fall wird die gesetzliche Obergrenze des § 17 BauNVO für Sonstige SO-Gebiete von 0,8 deutlich unterschritten. *GRZ*

Für Sonstige SO-Gebiete liegt die Obergrenze für die GFZ bei 2,4 und für die BMZ bei 10.

Es ist also zu prüfen, ob zusätzliche Regelungen erforderlich sin, um die Forderungen des § 17 BauNVO zu erfüllen.

Dadurch, dass im vorliegenden Fall die Höhen an die durch Baugrenzen definierten Teilflächen gebunden sind ist die Nachweisführung relativ aufwendig.

Im Ergebnis zeigt sich aber, dass eine GFZ, bezogen auf die gesamte Fläche des SO-Gebietes, von 1,0 nicht überschritten wird. Die BMZ liegt entsprechend ebenfalls deutlich unter der gesetzlichen Obergrenze.

Die getroffenen Festsetzungen zur maximalen GF sichern das Einhalten der gesetzlichen Obergrenzen. Zusätzliche Festsetzungen zur Begrenzung der GFZ oder der BMZ sind nicht erforderlich.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

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

Im vorliegenden Fall ist das Festsetzen von **Baugrenzen** der beste Weg, die überbaubare Grundstücksfläche zu bestimmen. ***Festsetzung Baugrenzen / Baufenster***

Die städtebauliche Zielstellung der überbaubare Grundstücksfläche besteht hier insbesondere in der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Es geht darum, den Bestand zu erhalten und zusätzlich einige, lage- und größenmäßig bereits hinreichend definierte Gebäude, zu errichten.

Entsprechend orientieren sich die Baugrenzen, mit den notwendigen Spielräumen, relativ eng am Bestand.

Es wird ein zusammenhängender Gebäudekomplex für die Hauptnutzungen dadurch erhalten, dass das Hauptgebäude durch allseits umschließende Baugrenzen definiert wird.

Für die im Norden und im Süden des Bestandes geplanten Anbauten werden die notwendigen Flächen zusätzlich festgesetzt und auf die derzeit erkennbar erforderliche Größe begrenzt.

Für das separat im Nordosten des Geltungsbereiches gelegene Bestandsgebäude (Wohnhaus) mit seinen Nebenflächen wird eine separates so genanntes „Baufenster“ durch eine geschlossene Baugrenze definiert.

Im Süden wird auf das ursprünglich vorgesehen Baufenster für einen weiteren Standort für ein Wohnobjekt verzichtet.

Baugrenzen geschossweise

Das Bestandsgebäude weist in den einzelnen Geschossebenen unterschiedliche Baugrenzen auf.

Dieses Grundprinzip soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Die geplanten Anbauten werden sich entsprechend einfügen.

Im vorliegenden Fall ist es zweckmäßig, die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptgebäude weiterhin geschossweise festzusetzen.

Die Regelungen zur dritten Dimension werden also an die Baugrenzen gebunden.

Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche können auch mit anderen in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen verbunden werden.

Auf das Abgrenzen des Maßes der Nutzung durch die so genannte „Knötchenlinie“ kann im Interesse der Verständlichkeit der Planzeichnung verzichtet werden.

Mit einer Baugrenze können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Flächen voneinander abgegrenzt werden, für die die Höhe unterschiedlich geregelt werden soll.

Teilflächen (TF)

Die Baugrenzen begrenzen auf diese Weise die einzelnen Teilflächen (TF) denen dann die jeweiligen Höhen und teilweise andere Festsetzungen zugewiesen werden.

Festsetzung‘ „eigenes“ Planzeichen

Um die einzelnen Baugrenzen in der Planzeichnung voneinander unterscheiden zu können, wird ein „eigenes“ Planzeichen entwickelt, indem die **Farben der Randsignatur variiert** werden. In der Zeichenerklärung werden ergänzend jeweils zusätzlich die **maximalen Höhen** angegeben.

Zusätzlich wird in die jeweilige Fläche das Kürzel für die **Bezeichnung der Teilfläche (TF)** eingetragen um den Bezug zur jeweiligen Nutzungsschablone herstellen zu können.

Erst auf diese Weise erhalten die Festsetzungen die notwendige Bestimmtheit.

Festsetzung Masse und Koordinaten

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**. Teilweise sind in diesem Zusammenhang **Koordinaten** festgesetzt, um den Vollzug des B-Planes zu sichern, da ein Bezug der Maße an gegebenen Festpunkten im vorliegenden Fall nicht zielführend ist.

Die vorgegebenen Maße orientieren sich, mit der notwendigen Flexibilität, am Bestand sowie an den Abmaßen der geplanten Bebauung.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).

Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen, also nicht für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

Solche sind mit den Einschränkungen, die sich auf Grund der Festsetzungen zu den Parkplätzen ergeben, überall innerhalb des SO-Gebietes zulässig.

6.7 Grünflächen

Rechtsgrundlage Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem B-Plan Grünflächen festgesetzt werden.

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In Nr. 15 sind beispielhaft aufgezählt

- Parkanlagen

- Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze
- Friedhöfe

Die Auflistung ist nicht abschließend.

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

Charakter der Nutzung öffentlich / privat

Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Zweckbestimmung

Im B-Plangebiet werden entsprechend den planerischen Zielen **private Grünflächen (PG)** mit der **Zweckbestimmung „Parkanlage“** festgesetzt

Festsetzung Grünfläche

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig „Grün“ sein. Nicht nur für den jeweiligen Zweck erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche, die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb der jeweiligen Grünflächen zulässig. Ein Areal bleibt so lange im bauplanungsrechtlichen Sinn eine Grünfläche, wie das „Grün“ dominiert.

Zulässigkeit baulicher Anlagen

Für das „Funktionieren“ der Grünfläche als Parkanlage sind bauliche Anlagen und ggfls. Gebäude erforderlich bzw. zweckmäßig.

Das sind natürlich Wege und Sitzmöglichkeiten. Denkbar sind aber auch Einfriedungen, Werbeanlagen, Grill- und Feuerplätze, einfache Überdachungen zum Schutz vor Sonne und Regen oder das Abstellen von Fahrrädern, Stützmauern, Treppen, … sein. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

6.8 Wasserfläche

In § 9 Abs. 1 Nr. 16 a findet sich die rechtliche Basis für das Festsetzen von Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft in einem B-Plan.

Wasserflächen

Im B-Plan werden die bestehenden **Wasserflächen** als solche festgesetzt. Dabei geht es um den so genannten „Buchgraben“ im Süden (mit der Bezeichnung L 01 Niewitz) und um einen Teich bzw. einen Wasserlauf innerhalb der bestehenden Grünflächen.

Festsetzung Wasserfläche

Die Wasserflächen dienen gleichzeitig der Wasserwirtschaft.

Als Grenze zur landseitigen Nutzung wird die Oberkante der Böschung angesetzt.

6.9 Flächen für die Landwirtschaft

In einem Bebauungsplan können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a oder gem. Nr. 18 b kann Wald festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall geht es darum, im Süden des Geltungsbereiches einen bereits als **Fläche für die Landwirtschaft** genutzten Teil des Grundstücks entsprechend zu erhalten.

Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft

Innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft befindet sich auch der Buschgraben mit seinem Gewässerrandstreifen.

Gewässerrandstreifen Buschgraben

6.10 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Im B-Plan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten.

Vorbemerkungen Flächen für Stellplätze und Garagen

Allerdings bestehen bisher keine Regelungen zu den Standorten dieser Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Ein „Verorten“ ist aber von Bedeutung, da großflächige Parkplätze Einfluss auf die Funktionsabläufe und die sich ergebene Immissionssituation aber auch auf das Landschaftsbild haben.

In § 9 Abs. 1 Nr. 22 findet sich die Rechtsgrundlage auch für das Festlegen des Standortes von Parkplätzen. Es geht hierbei um „Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche“, also um Flächen für Nebenanlagen im weitesten Sinn, die auf Grund anderer Vor-schriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.

Rechtsgrundlage

Die entsprechenden **Flächen für Parkplätze**, hier für die beiden Besucher- bzw. Mitarbeiterparkplätze, werden mit dem Planzeichen 15.3 der PlanZV bestimmt. *Festsetzung Flächen für Parkplätze*

Das Ausweisen entsprechender Flächen schließt aber nicht aus, dass außerhalb dieser Zonen einzelne Stellplätze zusätzlich zugelassen werden können.

6.11 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. *Vorbemerkungen*

Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die auf Grund der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind. *Eingriffsregelung*

6.11.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind komplexe natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen. *Vorbemerkungen*

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Regel durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung von Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden ggfls. diese Flächen mit dem Planzeichen 13. 1 der PlanZV verortet und zusätzlich bezeichnet.

Die Regelungen zur Begrenzung der Überbauung auf dem Grundstück sind nicht ausreichend, um das Versickern des Niederschlagswassers im vollen Umfang abzusichern. *Niederschlagswasser*

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

> **Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.** *Textfestsetzung 4*

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

Das Versickern vor Ort reduziert die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Überbauung von Flächen und führt damit, gemessen an einer Ableitung, zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

Flächen dafür sind auf Grund der Regelungen zur GRZ vorhanden. Die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

Mit entsprechenden Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Gehölzstrukturen im Plangebiet werden die Beeinträchtigungen für Umwelt, Natur und Landschaft gemindert bzw. ausgeglichen.

Insbesondere der flächige Gehölzbestand an der westlichen Grenze des Plangebietes soll erhalten werden.

> **Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit „M 1“ gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.** *Textfestsetzung 5*

Zusätzlich wird der Gehölzbestand entlang der Grenze des Plangebietes in Richtung Norden und Süden durch zusätzliche standortgerechte gemischte Pflanzungen von Laubgehölzen erweitert.

> **Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit „M 2“ gekennzeichneten Fläche ist eine flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Zu verwenden** *Textfestsetzung 6*

sind mindestens zehn verschiedene Straucharten der Pflanzliste. Die Pflanzdichte beträgt durchschnittlich mindestens ein Gehölz je 2 m² dieser Fläche.

Die Festsetzung schließt nicht aus, dass die Pflanzung z. B. durch Leitungstrassen, Wege oder Zufahrten durchquert wird.

6.11.2 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

Vorbemerkungen

Grundlage für Pflanzgebote bzw. für Erhaltungsbindungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB.

Flächen nach Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.

Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt.

Um die eindeutige Zuordnung der jeweils textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die betroffenen Flächen zusätzlich bezeichnet.

Dachbegrünung

Im Fachbeitrag zum Artenschutz und im Umweltbericht ist herausgearbeitet, dass eine Dachbegrünung die Beeinträchtigungen für bestimmte Tierarten (Insekten, Vögel) mindern kann.

Aber auch für das Schutzgut Wasser ergeben sich positive Effekte durch eine Dachbegrünung.

Darüber hinaus trägt sie zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen bei.

Auch für die Gebäudenutzung ergeben sich Verbesserungen, da Gründächer z. B. den Tagesgang der Temperaturen dämpfen und so den Aufwand für das Heizen oder Klimatisieren der Räume reduzieren können.

Im vorliegenden Fall sollen die Dächer der neuen Objekte begrünt werden, sofern sie flach geneigte Dächer aufweisen.

Textfestsetzung 7

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 75% der Dachflächen von Gebäuden mit Dachneigungen, die geringer als 10% sind, zu begrünen. Ausgenommen sind technische Einrichtungen, Dachflächenfenster, Oberlichter o. dgl. Die Eingrünung hat durch Ansaat mit einer Gras-Kräutermischung oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu erfolgen.

Die Festsetzungen sind hinreichend flexibel gestaltet, so dass keine unzumutbaren Härten bei der Realisierung entstehen.

Die gleichen Gründe, die für die Dachbegrünung sprechen, lassen sich auch für eine Fassadenbegrünung heranziehen.

Hinzu kommt noch der Effekt, dass eine begrünte Fassade sich positiv auf das Landschaftsbild und damit eingriffsmindernd auswirkt.

Die Forderung nach einer Fassadenbegrünung wird für Fassadenteile ohne Öffnungen in den B-Plan übernommen.

Textfestsetzung 8

Außenwandflächen, mit einer Breite von mehr als 5 m, die über die gesamte Höhe der Außenwand, ohne Fenster- oder ohne andere Öffnungen sind, sind mit selbst klimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind untereinander in einem Abstand von mindestens 1,5 m zu pflanzen.

Festsetzung Pflanzliste

Die **Pflanzliste** ist im Anhang aufgeführt. Sie wird **Bestandteil der Planzeichnung**.

Mit Ausnahme der Vorgaben der Pflanzliste sind weitere Pflanzbindungen nicht erforderlich.

6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den B-Plan übernommen.

Die zulässigen Regelungsinhalte für örtliche Bauvorschriften sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

Vorbemerkungen Werbeanlagen

Die Wirtschaft ist auf die Werbung angewiesen. Die erforderlichen Werbeanlagen für einen Wirtschaftsstandort müssen eine gute Orientierung ermöglichen und z. B. für Kunden die notwendigen Informationen bieten.

Gegebenenfalls bestehen auch Werbekonzepte der Unternehmen, die zu beachten sind.

Auf der anderen Seite können aufdringliche oder Häufungen von Werbeanlagen die gestalterische Qualität von Straßen und Plätzen erheblich beeinträchtigen oder gar verunstalten. Das gilt natürlich erst recht für das Landschaftsbild.

Aus gestalterischen Gründen sind im B-Plan Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich.

Im Plangebiet sollen nur Anlagen zur Eigenwerbung für die ansässigen Unternehmen zugelassen werden.

Ausschluss Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig. Solche beeinträchtigen das bestehende Ortsbild. Sie lenken andererseits von den Informationen der ansässigen Unternehmen ab.

Textfestsetzung 9

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen, die nicht Gebäude gebunden sind, die also freistehen (wie ein Objekt, am Eingang zum Grundstück) wird wegen der Lage in der freien Landschaft begrenzt.

Textfestsetzung 10

Gebäudeunabhängige Werbeanlagen, die auf die Stätte der Leistungen im Geltungsbereich hinweisen, dürfen eine Höhe von 5,0 m über Gelände nicht überschreiten.

Anlagen mit beweglichen Elementen

Werbeanlagen, die in irgendeiner Weise mit bewegten Elementen unterschiedlichster Art arbeiten, ziehen die Aufmerksamkeit in besonderer Weise auf sich, was natürlich das Grundanliegen von Werbung ist. Auf der anderen Seite wirkt solche Werbung besonders aufdringlich und beeinträchtig dadurch das Ortsbild. Solche Extreme sollen mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild ausgeschlossen sein.

Textfestsetzung 11

Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig.

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Kommunale Satzungen

Kommunale Satzungen, die die Festsetzungen des B-Planes betreffen, bestehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht.

Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass derartige Satzungen (wie eine Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, …) zu einem späteren Zeitpunkt erlassen werden und dann im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten sind.

Nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

7.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige 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 Vor-schriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerk Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

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

Hinweis Rechtsgrundlagen

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen** des **Baugesetzbuches (BauGB),** der **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO)** sowie der **Bauordnung (BbgBO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).**

Artenschutz

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- aber auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Hinweis Artenschutz

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten, wie z. B. Brutvögel, Reptilien oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden.

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

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.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Es besteht kein Erfordernis für weitere Hinweise auf der Planzeichnung.

Hinweise zur Realisierung

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind folgende weitere wesentliche Hinweise zu beachten.

Umsiedlung Zauneidechse

Notwendige Artenschutzmaßnahmen zur Umsiedelung der Zauneidechsen i. S. des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vor der Baufeldfreimachung abschließend und im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierzu ist durch einen Sachverständigen oder ein sachverständiges Umweltplanungsbüro ein entsprechendes Umsiedlungskonzept zu erarbeiten. Dieses Konzept ist in seiner künftigen Umsetzung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (öBB) zu begleiten und zu sichern.

Realisierung externe Maßnahmen

Die externe Kompensationsmaßnahme muss eng mit dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt werden.

Grundsätzlich ist die geplante Renaturierung einer Lehmgrube als Kompensation für den künftigen Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplans geeignet. Jedoch liegen für die Kompensationsfläche auch Hinweise für eine Altlastenbelastung vor, die mit dem Umweltamt vorab geklärt werden muss.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen bisher keine Gutachten für diesen Bereich vor. Der Umfang und auch die Art der zu beräumenden Abfälle sind

nicht final bekannt. Ohne vorherige Untersuchung und genaue Kenntnis der angedachten Maßnahmen ist eine abschließende Bewertung nicht möglich. Eine (wie zitiert) Beseitigung von Verfüllungen und Ablagerungen ohne ausreichende Kenntnis birgt ein erhebliches Kostenrisiko in sich. Es können eine Vielzahl weiterer Punkte zu beachten sein (z. B. Umgang mit gefährlichen Abfällen, Arbeitsschutzfragen, Andienungspflichten etc.).

Es wird für die Feinplanung eine Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde für notwendig erachtet.

Für die Kompensation ist ein Konzept zur Renaturierung und naturschutzfachlichen Aufwertung durch ein Fachbüro zu erarbeiten; die ggf. notwendigen abfallwirtschaftsrechtlichen Entsorgungspflichten aus einer abfallrechtlichen Altlast sind nicht als Kompensationsmaßnahme anrechenbar und daher in einem eigenen Verfahren abzuhandeln.

Niederschlagsentwässerungskonzept

Für neu zu versiegelnden Flächen i. V. m. den Bestandsflächen ist ein Niederschlagsentwässerungskonzept zu erarbeiten. Den konkreten Genehmigungsanträgen sind hierzu die entsprechenden Dimensionierungsnachweise nach DWA-A 138 für die bestehenden, zu erweiternden bzw. neu zu errichtenden Versickerungsanlagen für das anfallende Niederschlagswasser beizulegen.

Gewässerbenutzung

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Oberflächen- und Grundwasserentnahmen) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/ Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung wassergefährdender Stoffe (z. B. Öle/ Kraftstoffe/ Chemikalien für Schwimmbad, …) sind gemäß § 40 Abs. 1 AwSV bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Bei eigener Essensherstellung ist vor dem Ablauf von Küchenabwasser in das Schmutzwassernetz ein ausreichend dimensionierter Fettabscheider nach DIN 4040-100/DIN EN 1825 vorzuschalten (ggf. Prüfung eines bestehenden Fettabscheiders hinsichtlich Kapazität).

Löschwasser

Im weiteren Verfahren wird es notwendig werden, die aktuelle Kapazität des vorhandenen Löschwasserbrunnens anzugeben, um die gesicherte Löschwasserversorgung im Rahmen der Erfüllung von § 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorlV nachzuweisen.

Private Verkehrsflächen

Planung und Bau privater Verkehrsflächen haben nach den aktuellen Regelwerken zu erfolgen.

8 Planrechtfertigung / Auswirkungen

Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert.

8.1 Entwicklung aus dem FNP

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer FNP vorhanden.

Die Fläche im Geltungsbereich des B-Planes ist dort als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt.

Die bestehende Hotelnutzung wird durch eine Therapieeinrichtung zukünftig ergänzt. Die Hauptfunktion der Baufläche „Beherbergung in einem Hotel“ bleibt grundsätzlich bestehen.

Die Flächennutzung des gesamten Grundstücks wird sich, gemessen an dem, was man bei einem Hotel zu erwarten hat, nicht wesentlich ändern. Das betrifft sowohl die Nutzung der Freiflächen (Stellplätze, parkartige Grünflächen) als auch die Gebäude. So kann man davon ausgehen, dass der im Süden des bestehenden Gebäudes geplante Wellnessbereich auch ohne die zusätzlich hier angestrebte therapeutische Nutzung zu einem Hotelbetrieb gehört. Lediglich das speziell auf die Therapie ausgerichtete Gebäude stellt eine Besonderheit dar, die allerdings die Flächennutzung nicht dominieren wird. Gemessen daran, dass ein Hotel der Erholung, also im weitesten Sinn auch der Gesundheitsvorsoge dient, sind die Unterschiede für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur marginal.

Der B-Plan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde entwickelt.

8.2 Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung.

Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

8.2.1 Ziele

Ziele

Ziele der Landesplanung werden durch die Bauleitplanung nicht verletzt.

Keine Erweiterung einer Splittersiedlung

Konkret war zu prüfen, ob die Planung gegen das Ziel Z 5.4 LEP HR verstößt und damit unzulässig ist.

Begründung

Aus der Sicht der Gemeinde besteht zwischen der vorgelegten Planung und dem Ziel Z 5.4 LEP HR im konkreten Einzelfall kein Konflikt.

Das ist wie folgt zu begründen.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb einer im FNP dargestellten Sonderbaufläche, die mit dem B-Plan nicht überschritten wird. Der B-Plan ist aus dem FNP, der genehmigt und damit rechtswirksam ist, entwickelt.

Der Geltungsbereich des VBP, der die Grundlage für die Genehmigung der bestehenden Nutzung war, umfasste bereits den Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes. Der VBP hatte bereits für seinen Geltungsbereich ein Baugebiet festgesetzt.

Die Größe diese Baugebietes wird durch den hier gegenständlichen B-Plan nicht geändert.

Auf der Ebene der vorbereitenden als auch bei der verbindlichen Bauleitplanung ist also schon die Grundsatzentscheidung getroffen worden. Der vorliegende B-Plan betrifft demnach ein bestehendes Baugebiet.

Im Wortlaut ist das Ziel Z 5.4 LEP HR wie folgt formuliert:

> „Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden."

Das Ziel Z 5.4 ist in der „Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)" im Teil IV (Begründung) wie folgt erläutert.

> „Streu- und Splittersiedlungen stellen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und sind daher keine Siedlungsgebiete (vgl. Begründung zu Z 5.2). Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen führt zu unerwünschtem Flächenverbrauch sowie klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens und zieht meist zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich. Eine Erweiterung bereits existierender Streu- und Splittersiedlungen ist raumordnerisch nicht verträglich und daher zu vermeiden. Eine Erweiterung ist eine nicht nur unwesentliche, raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum. Nachverdichtungen oder das Schließen von Baulücken im Rahmen einer Innenentwicklung stellen keine Erweiterung dar und sind daher möglich."

Zu beachten ist, dass (wie eingangs dargelegt) der Geltungsbereich das bereits bestehende Baugrundstück erfasst. Zu einem Baugrundstück und damit zur Siedlungsfläche gehören neben den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen naturgemäß auch die Frei- und Grünflächen. Letztere sind Teil des Baugebietes und damit der Siedlungsfläche und keineswegs Bestandteil des Außenbereiches. Das wird dadurch unterstrichen, dass südlich des nunmehr bestehenden Gebäudes ursprünglich Tennisplätze ausgewiesen waren.

Es wird mit dem B-Plan also keine Ausweitung bzw. keine „zu vermeidende Erweiterung" einer Baufläche d. h. einer Siedlungsfläche in den zu schützenden Außenbereich ermöglicht.

Es geht hier lediglich darum, auf dem Baugrundstück zusätzliche bauliche Anlagen auf den bestehenden Siedlungsflächen und eine Nutzungserweiterung zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nach Ansicht der Gemeinde um eine Nachverdichtung im Sinne der Begründung zum Ziel Z 5.2.

Nach der Begründung zum LEP HR (Teil IV) zum Ziel Z 5. 2 sind Siedlungsflächen „hochbaulich geprägte Flächen, unabhängig von der derzeitigen Nutzung“. Weiter heißt es: „Nach- oder Umnutzungen einschließlich Abriss und Neubebauung solcher Flächen stellen keine Entwicklung neuer Siedlungsflächen dar.“

Der B-Plan führt also zu keinem „unerwünschtem Flächenverbrauch“. Zusätzliche klimaschädigende Emissionen infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Hotelkapazität praktisch nicht verändert wird und die Patienten, anders als Touristen, sich eine längere Zeit am Standort aufhalten werden.

Auch sind „zusätzliche Erschließungsmaßnahmen“ im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Der im Ziel Z 5. 4 verwendet Begriff „Vermeiden“ zielt darauf, dass im Rahmen der Aufstellung eines B-Planes alternativ zu prüfen ist, ob andere Lösungen für die gegebene Aufgabe bestehen.

Abgesehen davon, dass es hier nicht um eine Erweiterung einer Siedlungsfläche geht, kann das planerische Ziel auch nicht an einem anderen Standort umgesetzt werden, denn es geht um die Mitnutzung des bestehenden Hotels für die geplante therapeutische Einrichtung.

Der Verzicht auf die Nutzungen innerhalb der Teilflächen TF 5 und TF 6 ist nicht möglich, ohne das Konzept als Ganzes zu gefährden. Es werden dringend Flächen für Wellness- und Freizeitaktivitäten benötigt, da diese Nutzungen Teil der Therapien sind.

Lediglich auf die geplante Wohnnutzung in der ursprünglichen TF 8 kann unter Beachtung der aktuellen Vorhabenplanung verzichtet werden; das aber zu dem Preis, dass die dort unterzubringenden Angestellten ggfls. täglich pendeln müssten. Das würde ohne Not zu zusätzlichen klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens führen.

Zielmitteilung

In der Zielmitteilung der GL vom 22.04.2021, die den Entwurf vom Februar 2021 beurteilt, wird festgestellt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Abstand zu Windpark

Konkret war ebenfalls zu prüfen, ob die Planung im Konflikt mit dem im Norden befindlichen Windpark steht.

Erkennbar ist, dass das nicht der Fall ist. Der maßgebliche Schutzabstand von 1000 m wird durch den B-Plan nicht reduziert.

Im Regionalplan wurde dieser Abstand ja auch für Siedlungssplitter herangezogen. Solche befinden sich erkennbar nördlich des B-Plan-Gebietes. Im konkreten Fall maßgeblich für die Abstandsfindung auf der Ebene des Regionalplanes ist die Bebauung, die sich sogar nördlich der Bundesstraße befindet.

Unabhängig davon wird auch das bereits bestehende Baugrundstück des Hotels nicht in Richtung Windpark ausgedehnt.

8.2.2 Grundsätze

Grundsätze

Die Betroffenheit der Grundsätze der Landesplanung ist durch den Plangeber in eigener Regie zu prüfen.

Die für das Planvorhaben zutreffenden Grundsätze sind im Punkt 3 „Planerische Grundlagen“ eingangs dargelegt.

Hinsichtlich der Grundsätze

- G 4.3 Ländliche Räume
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung
- G 6.1 Freiraumentwicklung
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

sind keine grundsätzlichen Konflikte erkennbar.

G 4.3

Dem seit Jahren im ländlichen Raum etablierten Standort bzw. dem Unternehmen werden durch die Planung langfristig Entwicklungsperspektive gegeben.

Auch wenn es sich hier nicht um eine Innenbereichsfläche im Sinne des Wortes handelt, wird eine bestehende Siedlungsfläche verdichtet. Damit kann, um die Planungsziele erreichen zu können, auf eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den Außenbereich verzichtet werden. *G 5.1*

Im vorliegenden Fall wird im Süden eine Brachfläche in die Siedlungsfläche übernommen, die erkennbar nicht Bestandteil des durch die Landwirtschaft geprägten Freiraumes ist. Die natürliche Grenze zur offenen Landschaft wird durch die Wasserfläche bzw. den begleitenden Weg gebildet. *G 6.1*

Durch die zukünftig stärkere Durchgrünung des Bereiches mit Gehölzen, die Fassaden- und Dachbegrünung und die Tatsache, dass das Niederschlagswasser in Zukunft weiterhin vollständig versickert wird, wird ein Beitrag zum Schutz vor den Auswirkungen des Klimawandels geleistet. *G 8.3*

8.3 Umwelt

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Auch im vorliegenden Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.

Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial. *Abwägungsmaterial*

Die Ergebnisse der UP sind nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst. *Umweltbericht*

Im UB sind die Ausgangssituation, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt.

Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt.

Beachtet sind auch die im Rahmen der Plananzeige vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung, wie sie sich in den im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen widerspiegeln, können im konkreten Fall vollständig und ohne Abstriche in den B-Plan übernommen werden. *Maßnahmen intern*

Zusätzlich sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. *Maßnahmen extern*

Sie werden im Nahbereich des Eingriffs auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen realisiert. Die Sicherung erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger.

8.4 Private Belange

Für die Eigentümer des betroffenen Grundstücks ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die beabsichtigte Grundstücksnutzung wird nicht beeinträchtigt. *Private Belange*

8.5 Sonstige Belange

Nach bisherigem Kenntnisstand werden sonstige Belange nicht berührt.

9 Umweltbericht

Vorbemerkungen

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Umweltprüfung

Für den B-Plan ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Der Betreiber des „Spreewald-Parkhotels van der Valk“ beabsichtigt seine Angebotspalette zu erweitern und den Hotelbetrieb durch eine Klinik für Psychosomatik und Psychotherapie eine Therapieeinrichtung und einen medizinischem Wellnessbereich zu ergänzen.

Die Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie

- Fernhalten von störenden Nutzungen
- die Begrenzung der Versieglung auf das notwendige Maß
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
- Erhalt von Grün- und Freiflächen sowie der Wasserflächen

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den Planungsraum sind, neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und des NatSchG hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung, insbesondere folgende umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Schutzobjekte nach den Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Die Bäume und Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe der Baumschutzverordnung des Landkreises LDS (BaumSchV LDS) geschützt.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es sind also die erforderlichen Prüfungen durchzuführen.

Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung wegen unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung vor.

9.2 Umweltwirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Übersicht Bestandssituation

Nutzung

Der Geltungsbereich wird praktisch bereits vollständig durch denn Hotelbetrieb genutzt. Lediglich im Süden finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Flächen, die nicht überbaute sind, sind parkartig gestaltet und werden entsprechend genutzt.

Im Zentrum findet sich das Hotelgebäude, mit insgesamt sechs Vollgeschossen. Im Norden liegen der zentrale Parkplatz und ein Wohngebäude, welches durch das Personal genutzt wird.

Daie Flächen im Umfeld werden als Wald (nur im Norden) und als Landwirtschaftsfläche intensiv genutzt.

Nordöstlich im Nahbereich finden sich einzelne Wohngrundstücke.

Boden

Es herrschen eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden vor. Der Standort befindet sich in der Niederung der im Süden gelegenen Berste. Unter den an der Oberfläche anstehenden organischen Sanden finden sich sandige Erdstoffe.

Das Grundstück als Ganzes ist bereits zu rund 25 % überbaut.

Wasser

Fließ- und Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes vorhanden. Dabei handelt es sich um den Buschgraben, der im Süden das Grundstück schneidet, sowie um künstliche Wasserflächen als Teil des Hotelparks.

Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist.

Der Grundwasserstand wurde im Rahmen von Baugrunduntersuchungen bei 1,3 m unter Gelände festgestellt.

Mit Ausnahme der Gebäude und des Parkplatzes ist der Bereich als Park mit Rasenflächen, Bäumen, Sträuchern, Hecken, Bodendeckern und Kleingewässern gestaltet. Die Fläche wird entsprechend gepflegt. Im Süden findet sich eine Brachfläche. *Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Vielfalt*

Die Feldflur im Umfeld ist im Gegensatz zum Plangebiet gering strukturiert. Der Wald im Norden ist Kiefernforst.

Es ist ein erhebliches Störungspotenzial durch die Hotelnutzung gegeben.

Im Artenschutzbeitrag (ASB), der zunächst für den im Norden der bestehenden Bebauung geplanten 1. BA erstellt wurde, und auf den gesamten Geltungsbereich ausgeweitet wurde ist der faunistische Bestand beschrieben. ASB

Als relevante Artengruppen sind gem. ASB am Standort nur Fledermäuse, für die der Bereich ein Nahrungshabitat darstellt, sowie Vögel relevant. *relevante Artengruppen*

Dabei handelt es sich bei den zu erwartenden gehölzbewohnenden Vögeln um Arten die nicht bestandsbedroht sind. Es sind so genannte "Ubiquisten" oder "Allerweltsarten".

Da sich im Plangebiet Gewässer befinden ist eine Betroffenheit von Amphibien nicht auszuschließen. Allerdings werden die Gewässer bzw. ihr nahes Umfeld nicht durch Änderungen betroffen.

Die Landschaft wird durch die flache Offenlandschaft auf der einen Seite und den durchgängigen Waldbestsand im Norden auf der anderen bestimmt. *Landschaft*

Das Hotel selbst wirkt mit seinem relativ hohen gegliederten Baukörper, der in einen Gehölzbestand eingebettet ist, als Landmarke.

Für den Menschen als sogenanntes Schutzgut spielt der Bereich eine Rolle als Erholungsort und für die Angestellten als Arbeitsumfeld. *Mensch*

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. Erhebliche Belastungen der Luft sind nicht bekannt. *Klima Luft*

Denkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Denkmale*

9.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Umweltprüfung ist auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten, hier die von Vögeln, kann bei den zu erwartenden Eingriffen in den Bestand erheblich betroffen sein. *Artenschutz*

Bei Ermöglichung einer weiteren baulichen Entwicklung sind zusätzliche Versiegelungen zu erwarten, die ohne Gegenmaßnahmen zu einer Verringerung der Leistungsfähigkeit der Böden, insbesondere im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und ggfls. auf die Grundwasserneubildung, führen können.

Mit der Planumsetzung wird eine zusätzliche Fläche in der Größenordnung von rund 0,8 ha in Anspruch genommen. *Eingriff Schutzgut Fläche / Boden*

Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich eine zusätzliche Überbauung von maximal rund 0,34 ha. Davon entfallen auf den 1. BA rund 0,12 ha und auf die nachfolgenden entsprechend 2,2 ha.

Mit der Realisierung der Planung werden Flächen vom Biotoptyp Park in Teilen überprägt. Es kommt zu Verlusten an wertvollen Gehölzen. Der Biotoptyp Brache wird vollständig in Anspruch genommen. *Eingriff Schutzgut Lebensraum*

Betroffen sind sowohl flächige Gehölzpflanzungen in der Größenordnung von rund 0,18 ha als auch 20 Einzelbäume mittleren Alters. Davon entfallen auf den 1. BA rund 0,03 ha. *Verlust von Gehölzen*

Insgesamt ist mit einem Verlust von wertvollen Einzelbäumen in der Größenordnung von 20 Bäumen zu rechnen. Davon fallen auf den 1. BA rund 5 Stück. *Verlust von Einzelbäumen*

Übersicht Gehölzverlust

Der Verlust wertvoller Einzelbäume in den durch die Baugrenzen gebildeten „Baufeldern“ sowie auf neuen Verkehrsflächen können, wie auch die neuen Baukörper, das Landschaftsbild negativ beeinflussen. *Eingriff Schutzgut Landschaftsbild*

Die Veränderungen des Landschaftsbildes lassen sich nicht quantifizieren.

Sonstige Schutzgüter werden voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. *Sonstige Schutzgüter*

Das betrifft auch ausdrücklich das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt. Erhebliche Veränderungen der Nutzung, die zusätzliche Störungen hervorrufen könnten, wird nicht erzeugt. Im Gegenteil erhöhen sich die Ruheansprüche des Standortes durch die zusätzliche Nutzung. Auch wird kein zusätzlicher Verkehr verursacht, da die Übernachtungskapazitäten sich nicht verändern.

Grundsätzlich lassen sich durch entsprechende Maßnahmen die zu erwartenden Beeinträchtigungen reduzieren und ausgleichen. *Fazit*

Auswirkungen bei Verzicht

Der Verzicht auf die Planung würde die stadtplanerisch konsequente Nutzung baulich vorgeprägter Flächen verhindern und gegebenenfalls den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen.

Die geplante Erweiterung sichert langfristig den Bestand des Objektes. Ohne die geplante Entwicklung wäre ein Leerstand nicht auszuschließen. Eine schleichende Verschlechterung des Landschaftsbildes könnte die Folge sein.

9.2.3 Maßnahmen

9.2.3.1 Artenschutz

Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände können nur durch konkrete Vorhaben, nicht aber durch eine Planung verursacht werden. Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung solcher Verstöße sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen, spätestens mit Vorhabenplanung bzw. der Realisierung nachzuweisen.

Die Notwendigkeit konkreter Artenschutzmaßnahmen wird also zum gegebenen Zeitpunkt vorhabenbezogen überprüft.

Im Rahmen der Planaufstellung erfolgt hier aber zunächst eine Vorprüfung mit der Fragestellung, ob gegebenenfalls bestehende artenschutzrechtliche Konflikte überwunden werden können.

Im vorliegenden Fall sind relevante Beeinträchtigungen für die gehölzbewohnenden Vögel und im Bereich der neu zu bebauenden Flächen zu erwarten.

Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, hat sich die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen.

Ansonsten werden Kompensationsmaßnahmen in Form von Ersatzpflanzungen im Nahbereich der potenziellen Eingriffe in den Lebensraum erforderlich werden. Ein entsprechendes aufwertungsfähiges Flächenpotenzial ist für Maßnahmen vorhanden.

Die vorliegenden Informationen zeigen, dass die vorliegende Planung grundsätzlich nicht am Artenschutz scheitern muss.

keine speziellen Maßnahmen

Im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz sind als Voraussetzung für die Realisierbarkeit des B-Planes keine speziellen Maßnahmen festzusetzen.

Die potenziellen Konflikte können im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. der Realisierung der Vorhaben gelöst werden.

9.2.3.2 Maßnahmen auf Grund der Eingriffsregelung

9.2.3.2.1 Vermeidung / Minderung

AllgemeinBoden, Natur und Landschaft

Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende spezielle Maßnahmen vorgesehen

- weitgehender Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Sicherung Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Gehölzschutz

Lebensraum

Der Schutz des Großteils der bestehenden Gehölzstrukturen trägt zum Erhalt des bestehenden Lebensraumes bei.

Minderung Landschaftsbild

Zur Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild ist eine landschaftsangepasste Bauweise und Gestaltung der Baukörper erforderlich. Die neuen Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung klar begrenzt.

Fassaden- und Dachbegrünung

Eine Fassaden- und Dachbegrünung reduziert die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung insbesondere im Hinblick auf die Landschaft aber auch auf den Lebensraum bis hin zum Wasserhaushalt.

Versickerung

Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

Um an dem sensiblen Standort nachteilige Auswirkungen der Beleuchtung des Freiraumes auf die Insektenwelt aber auch auf Vögel zu reduzieren wird auf die Anwendung der „Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg“ verwiesen.

Dabei geht es insbesondere um folgende Maßnahmen

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wabl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Fazit

Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter

- Lebensraum
- Boden
- Wasser
- Landschaft

reduziert sich entsprechend.

Sonstige Umweltbelange

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung sind mit großer Sicherheit nicht erforderlich.

9.2.3.2.2 Vorläufige Eingriffsbewertung

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.

Erheblich beeinträchtigte Schutzgüter

Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen folgender Schutzgüter.

- Boden / Fläche
- Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt
- Landschaft

Schutzgut Boden

Insbesondere ist die Lebensraumfunktion des Bodens betroffen.

Zu beachten ist, dass mit der Dachbegrünung und der Versickerung vor Ort die nachteiligen Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Schutzgut Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Für das Schutzgut „Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische/Vielfalt“ ergeben sich Beeinträchtigungen durch den Verlust von bisher wenig genutzten Freiflächen (z. T. Brachflächen) sowie von einigen Gehölzen.

Landschaft

Durch die geringe Höhe der Neubebauung und eine Fassadenbegrün ist eine Reduzierung der Beeinträchtigung für das Landschaftsbild möglich.

9.2.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die oben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.

9.2.3.3.1 Ausgleich intern

Schutzgut Boden

Zum Ausgleich für die tatsächliche Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist allgemein das Entsiegeln von entsprechenden Flächen im Verhältnis 1:1 die „erste Wahl“.

Aufwertung von Bodenflächen
flächige Pflanzungen

Wenn Potenziale für eine Entsieglung, wie im vorliegenden Fall, nicht verfügbar sind, kann ein Ausgleich auch durch das Aufwerten von Bodenflächen realisiert werden.

Konkret sind Gehölzpflanzungen am Standort und die anschließende Entlassung der Flächen aus der intensiven Pflege eine Möglichkeit, die Eingriffe in den Boden auszugleichen.

Es ist davon auszugehen, dass in diesem Fall eine Fläche zu bepflanzen und zu extensivieren ist, die etwa die doppelte Größe besitzt, wie die in Anspruch genommene Bodenfläche.

Im vorliegenden Fall wären also rund 0,7 ha zu bepflanzen und aus der intensiven Pflege zu nehmen, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen.

Für den 1. BA sind 300 m² flächige Pflanzungen als Ausgleich für den Verlust von Gehölzen geplant.

Im B-Plan sind für zusätzliche Bepflanzungen Flächen in der Größenordnung von rund 0,53 ha festgesetzt.

Es ergibt sich also ein Defizit in der Größenordnung von rund 0,2 ha, welches mit den Maßnahmen im Geltungsbereich nicht abgedeckt ist.

Dabei sind die Eingriffe in die Gehölzflächen noch gar nicht berücksichtigt.

Übersicht Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen

Mit den Maßnahmen zu Gunsten des Schutzgutes Boden werden gleichzeitig die Eingriffe in das Schutzgut Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt ausgeglichen.

Die Funktionen der geplanten Pflanzungen zu Gunsten des Bodens beeinträchtigen die Funktion der Gehölze für Tiere und Pflanzen und damit für den Lebensraum nicht.

Schutzgut Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Geht man davon aus, dass der Ersatz für die Inanspruchnahme von Gehölzflächen im Verhältnis 1 : 1 möglich ist, ergibt sich hierfür ein Flächenbedarf in der Größenordnung von rund 0,18 ha.

Durch die geplanten flächigen Neupflanzungen auf dem Grundstück in der Größenordnung von rund 0,36 ha können die Verluste im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Mit Blick auf den Gehölzverlust sind also keine Bäume zusätzlich zum Bedarf zu pflanzen, der sich aus den Maßnahmen für das Schutzgut Boden ergibt.

Standorte für die neu zu pflanzenden Bäume lassen sich innerhalb der Flächen für die Strauchpflanzungen finden.

Landschaft

Die bestehende Durchgrünung und die vegetative Abschirmung der Bebauung werden durch die bereits geplanten Ersatzpflanzungen zu Gunsten der Schutzgüter Boden und Lebensraum erhalten.

Neben diesen Pflanzungen sind weitere sinnvolle Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Landschaft nicht erkennbar.

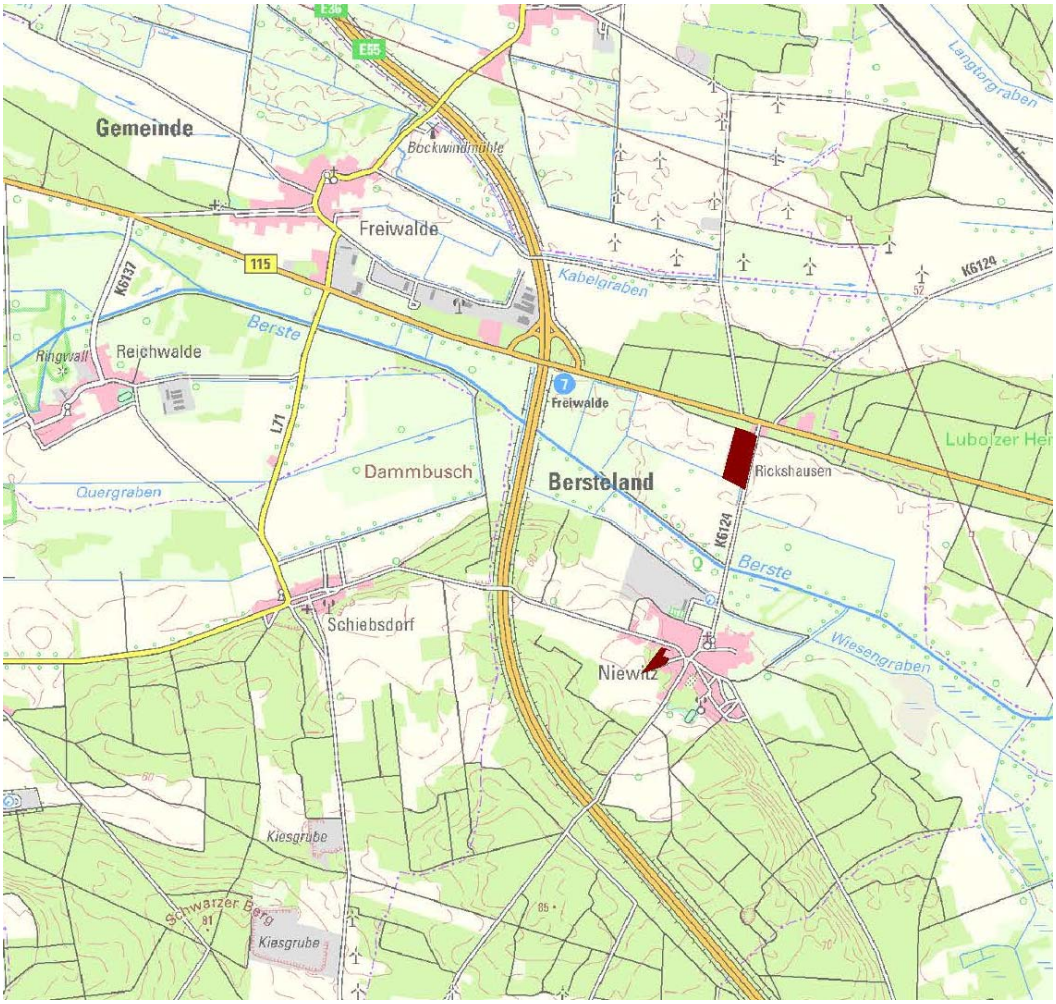
9.2.3.3.2 Ausgleich extern

Ausgleich extern

Der B-Elan geht davon aus, dass der Großteil der erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Geltungsbereich umsetzbar ist.

Im vorliegenden Fall verbleicht allerdings für das Schutzgut Boden ein Defizit, welches auf externen Flächen auszugleichen ist.

Zusätzliche Maßnahmen auf dem Grundstück würden die Nutzung der Freiflächen, die ja für das Projekt erforderlich ist, übermäßig beeinträchtigen. Andererseits würde der Nutzungsdruck die Wirksamkeit der Maßnahmen gefährden.



Übersicht
Lage Plangebeit
externe Fläche

Geobasisdaten:
© Geobasis-DE

Außerhalb des Geltungsbereiches sind die Renaturierung und die dauerhafte Sicherung einer alten Lehmgrube sowie des Umfeldes vorgesehen. *Maßnahme*

Der Umfang der komplexen Maßnahme erfasst eine Fläche von rund 1,0 ha, also dem 5-fachen des ermittelten Defizits.

Die temporär wasserführenden Flächen sollen behutsam beräumt und naturnah gestaltet werden. Neben flachen Uferzonen sollen auch Steilufer ausgearbeitet werden.

Verfüllungen und Ablagerungen werden beseitigt. Ruderalfluren und Freiflächen werden dauerhaft gesichert und Gehölzstrukturen mit Ackerrandstreifen als Habitatflächen am Rand der intensiv bewirtschafteten Ackerflächen entwickelt.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Detailplanung wird im laufenden Planverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bildet die Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabensträger und der Gemeinde.

Bei dem Bereich für den externen Ausgleich handelt es sich zumindest teilweise um die altlastverdächtige Fläche-Altablagerung "Ehemalige Deponie Niewitz" (Reg.-Nr. 0331610245) gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG. Für die registrierte Fläche sind die Flurstücke 17 4/18, 173 und 262 der Flur 2 in der Gemarkung Niewitz hinterlegt.

9.2.3.3.3 Sicherung der Maßnahmen

Die Maßnahmen werden Bestandteil des Vertragswerkes (nach § 11 BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde. Die Umsetzung ist damit gesichert. *Sicherung durch Vertrag*

9.3 Zusätzliche Angaben

Echte Standortalternativen gibt es im Gemeindegebiet wegen der Tatsache, dass der Bestand erweitert wird, nicht. *Alternativprüfung*

Eine vollständige Ausweisung von SO-Flächen im Geltungsbereich zur Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten wäre grundsätzlich denkbar.

Allerdings ist die Konzentration der Bebauung und im Gegenzug das Freihalten von Flächen als Park aus funktionellen Gründen aber auch im Interesse von Natur und Landschaft die bessere Lösung.

Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch das Auswerten des aktuellen realen Bestandes sowie durch die Auswertung der entsprechenden Fachbeiträge, die für den ersten Ba erstellt wurden.

Die konkreten Methoden zur Bestandserfassung sind im ASB sowie in der EA-Bilanz dargestellt.

Zusätzlich wurden vorliegende Stellungnahmen ausgewertet.

Überwachung

Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern.

Dazu gehören folgende Elemente

- Herstellungskontrolle
- Funktions- und Erfolgskontrolle

Diese werden auch unter Beachtung der entsprechenden den B-Plan begleitenden Verträge in Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden und der Gemeinde durchgeführt.

Im weiteren Verfahren werden auch Prognoseunsicherheiten reduziert und bei Bedarf nachlaufend auf bisher nicht bekannte Wirkungen des Vorhabens reagiert.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass bei der Vorhabenrealisierung unzulässige Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes oder auf externen Flächen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Das betrifft auch die Fragen des besonderen Artenschutzes.

Referenzliste Quellen

Folgende Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bisher erstellt bzw. herangezogen.

Fachbeiträge

- Artenschutzfachbeitrag (ASB), Stand September 2020, Dipl. Ing. (FH) Philip Koßmann
- Landschaftspflegerisches Fachgutachten (Eingriffs - Ausgleichsbilanz), Stand Februar 2021, Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
- Geotechnischer Bericht, Stand August 2019, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH

Umweltrelevante Stellungnahmen

Darüber hinaus wurden die nachfolgenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung im Rahmen der Plananzeige beachtet.

- Landkreis LDS, Stand März 2019
- Landesamt für Umwelt (LfU), Stand April 2019
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum, Stand März 2019
- Gewässerunterhaltungsverband, Stand April 2019
- Landesbetrieb Forst, Stand April 2019

Darüber hinaus wurden die nachfolgenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligung zur Fassung Januar 2020 beachtet.

- Landkreis LDS, Stand 24.02.2020
- Landesamt für Umwelt (LfU), Stand 21.02.2020
- Landesbetrieb Forst, Stand 31.01.2020

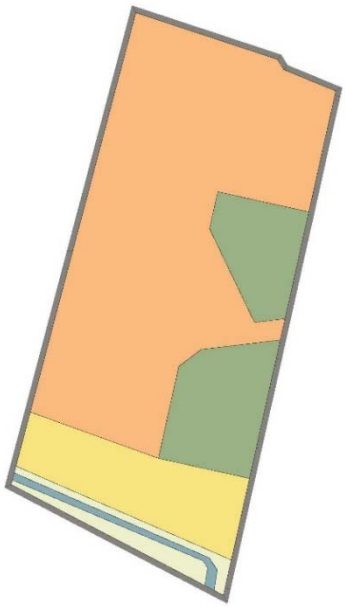
10 Anhang

10.1 Flächenbilanz

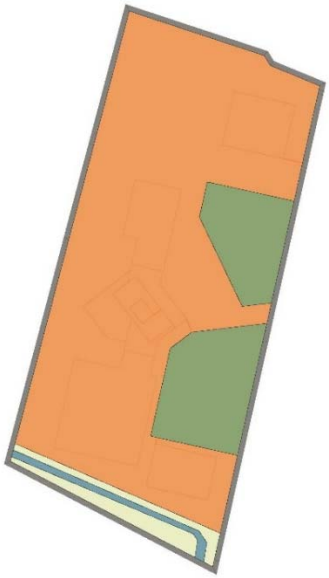
Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Brachfläche	0,81	13,5%	0,0	0,0%	**-0,81**
Sondergebiet	3,78	63,0%	4,59	76,5%	**+0,81**
Grünfläche	1,07	17,8%	1,07	17,8%	**0,0**
Landwirtschaft	0,26	4,3%	0,27	4,5%	**0,0**
Wasser	0,08	1,3%	0,08	1,3%	**0,0**
Summe Geltungsbereich	**6,00**	**100%**	**6,00**	**100%**	

Hinweis. *Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand



Übersicht Planung



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

10.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, 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
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Brachfläche	0,0%	0,00			
Sondergebiet	40,0%	1,50	40%	1,84	+0,34
Grünfläche	0,0%	0,00	0,0%		
Landwirtschaft	0,0%	0,00	0,0%		
Wasser	0,0%	1,50	0,0%	1,84	
Summe Geltungsbereich	**25,0%**	**1,50**	**30,6%**	**1,84**	**+0,34**

Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Übersicht Bestand Überbaute Flächen

Dargestellt sind die Gebäudeflächen, die Stell- und sonstigen Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück.

10.3 Pflanzliste

10.3.1 Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Wild-Apfel / Holzapfel	*Malus sylvestris*
Kultur-Apfel	*Malus domestica*
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Süßkirsche	*Prunus avium*
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*
Pflaume	*Prunus domestica*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*
Kulturbirne	*Pyrus communis*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Silber-Weide	*Salix alba*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Feld-Ulme	*Ulmus minor*

10.3.2 Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Haselnuss	*Corylus avelana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata agg*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Färberginster	*Genista tinctoria*
Pflaume	*Prunus domestica*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Blut-Johannisbeere	*Ribes sanguineum*
Hundsrose	*Rosa canina agg*
Heckenrose	*Rosa corymbifera*
Weinrose	*Rosa rubiginosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Nordische Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

10.4 Rechtsgrundlagen (Auswahl)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	*zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 16.7.2021 I 2939 (Nr. 46)*
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	*zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	*zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)*
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	*zuletzt geändert durch Art. 10 G v. 25.6.2021 I 2020*
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	*zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)*
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung 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])*
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I / 07, [Nr. 19], S. 286)	*zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])*

Stand 26.07.2021