

# **Begründung**

## **Bebauungs-Plan "Mühlenhof Schönwalde"**

**Gemeinde Schönwald OT Schönwalde**

**Amt Unterspreewald, Markt 1, 15938 Golßen**

**Bearbeitungsstand:**

**Beteiligung Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB**

Bearbeitung:

Architektur + Bauplanung Hunger

Jenaer Str. 2

15366 Neuenhagen

Tel. : 03342 / 7478

Fax: 03342 / 80790

Mail: [info@hk-planung.de](mailto:info@hk-planung.de)

## **Inhalt**

### **1. Inhaltsverzeichnis**

### **2. Vorbemerkung**

### **3. Anlass der Planaufstellung**

### **4. Ziele des Bebauungsplanes**

### **5. Plangebiet**

5.1 Lage des Plangebietes

5.2 Darstellung des Vorhabens

5.3 Erschließung

5.4 Nutzungsbeschränkungen

5.4.1 Wald

5.4.2 Schutzgebiete

5.4.3 Kampfmittelbelastung

5.4.4 Denkmalschutz

5.5 Schutzgüter

5.5.1 Mensch

5.5.2 Fauna

5.5.3 Flora

5.5.4 Relief, Böden und Wasser

5.5.5 Klima und Lufthygiene

5.6 Darstellung des Eingriffs

5.6.1 Eingriffe und Störungen während der Bauzeit

5.6.2 Dauerhafte Veränderungen und Eingriffsfolgen und Vermeidungs-  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

5.6.4 Bilanzierung von Eingriffen und Kompensation

### **6. Übergeordnete Planungen**

### **7. Planinhalt**

8.1 Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### **8. Gesetzliche Grundlagen**

### **9. Literaturverzeichnis**

## 2. Vorbemerkungen:

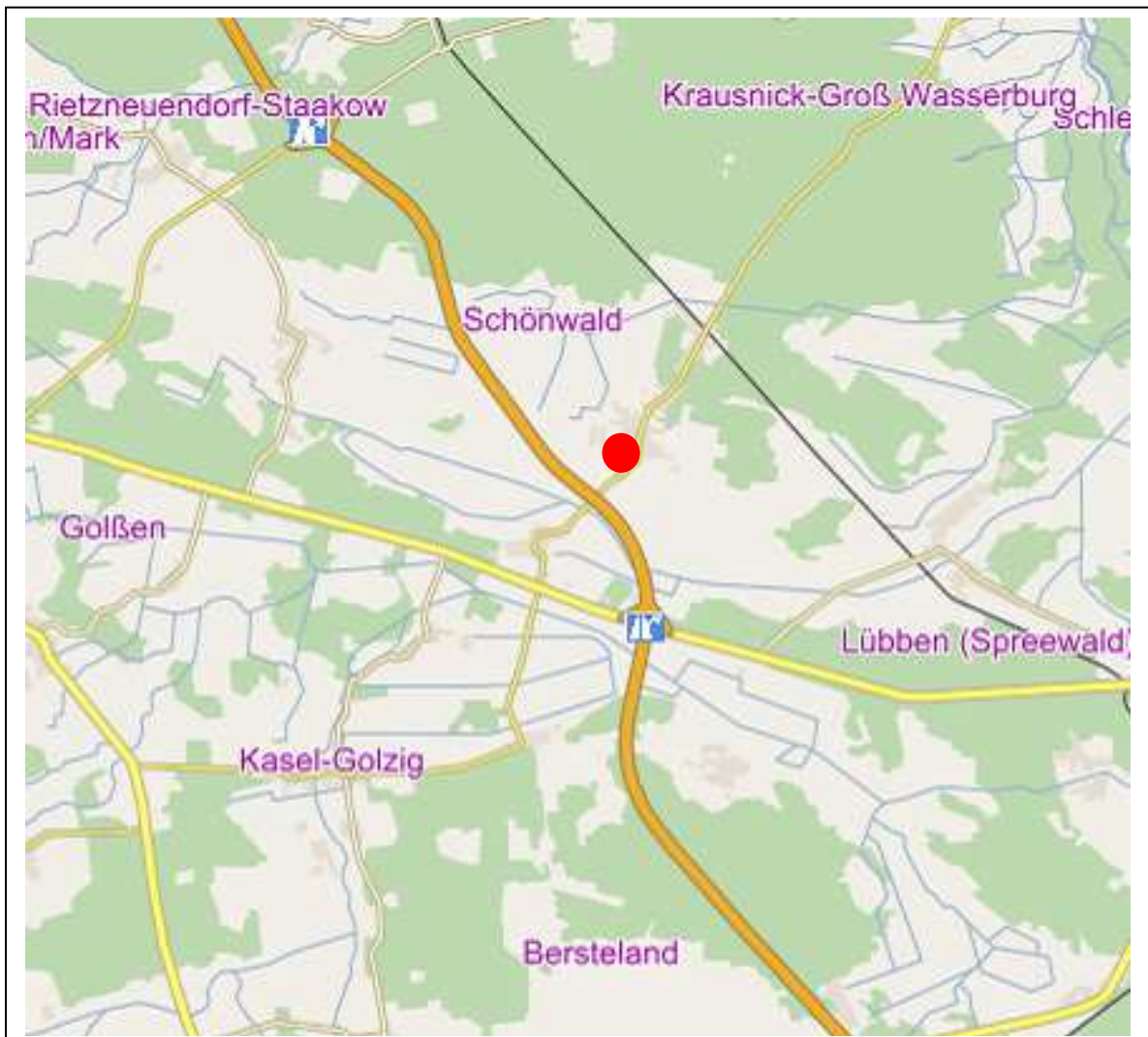
Die Gemeinde Schönwald, OT Schönwalde liegt im Landkreis Dahme- Spreewald und ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Unterspreewald.

Die Gemeinde verfügt im Ortsteil Schönwalde über einen rechtsverbindlichen Teil- Flächen-nutzungsplan sowie über eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hinlänglich definieren.

Im Rahmen der Erstellung des FNP wurde der Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen gegeben. Die Verdichtung des Innenbereiches bezog sich auf Wohnbauflächen östlich des Siedlungszentrums.

Die Gemeinde Schönwald beabsichtigt nun eine neue Bebauung in der Lücke zwischen altem Ortskern und vorhandener Wohnbebauung, gegenüber der Grundschule zu errichten.

Diese Fläche wurde im Rahmen des FNP nicht berücksichtigt, da hier eine Elektro- Freileitung vorhanden war, welche nicht überbaut werden konnte. Zwischenzeitlich ist die Freileitung durch eine Erdverkabelung, außerhalb des Plangebietes, ersetzt worden.



### **3. Anlass der Planaufstellung**

Anlass für die Planaufstellung ist das Interesse der Gemeinde in Zusammenarbeit mit Investoren ein neues Plangebiet zu entwickeln wodurch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verbessert, die Möglichkeit für altersgerechtes und betreutes Wohnen geschaffen und die Attraktivität des Ortes in Bezug auf Fremdenverkehr gesteigert werden soll.

Da die geplant zu bebauende Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt und auch im Flächennutzungsplan nur als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen ist, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen.

### **4. Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Schönwald beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Siedlungsstruktur und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung weiter zu entwickeln, welche auch als Zielfunktion des LEP B-B im § 5 Abs. 2 definiert ist.

Auf der derzeit unbebauten Fläche soll ein zusammenhängender Gebäudekomplex errichtet werden, welcher verschiedene Funktionen in der Gemeinde bündelt und zu einem neuen Gesellschaftszentrum mit dem Siedlungsmittelpunkt Kirche, Schule, Amtsgebäude, KITA verschmelzen wird.

Im Einzelnen:

- soll eine Paltrockwindmühle mit dem Mühlenverein der Gemeinde wiederaufgebaut werden
- soll die Verlagerung von Dienstleistungseinrichtungen (Lebensmitteleinzelhandel, Bäckerei, Schaubäckerei und Schauwerkstatt, Sparkasse) erfolgen
- soll die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit Altersgerechtem Wohnen, mit Tagespflegeeinrichtung und Sozialstation errichtet werden.

So sollen Synergien zwischen den bereits vorhandenen mit den Neuen Einrichtungen entstehen.

Da der Altersdurchschnitt in der Gemeinde beständig steigt, ist eine große Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gegeben. Viele Bürger der Gemeinde und des Amtsbereiches wollen auch im höheren Alter im Ort bzw. Ortsnah verbleiben, auch wenn sie nicht mehr in der Lage sind ihre Grundstücke zu bewirtschaften.

Weiterhin sind verschiedene Versorgungstätten in den Gemeinden nicht mehr vertreten, so dass das Ziel der Durchsetzung des Bebauungsplanes dem Interesse der Gemeinde dient.

Auch wenn die Gemeinde Schönwald im System der zentralörtlichen Gliederung nach LEP B-B nicht mehr als Zentraler Ort festgelegt ist, stellt sie doch einen Funktionsschwerpunkt im Amt Unterspreewald dar.

## **5. Plangebiet**

### **5.1 Lage des Plangebietes**

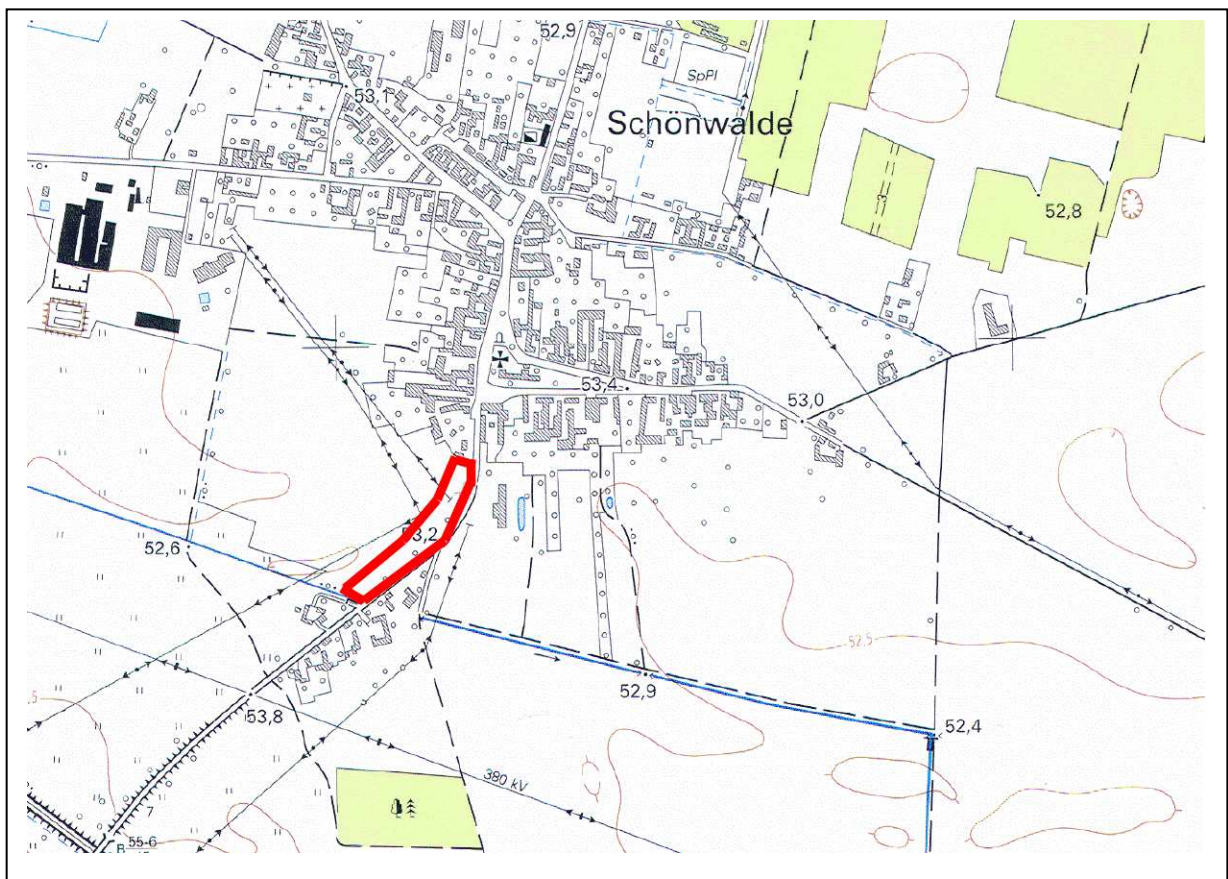
Die Gemeinde Schönwald OT Schönwalde liegt im Landkreis Dahme-Spreewald und ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Unterspreewald.

Das Plangebiet liegt am südlichen Bereich der Gemarkung Schönwalde und bildet die Verbindung zwischen dörflicher Bebauung mit Grundschule und dem Ortskern.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,91 ha. Beplant werden die Flurstücke 3, 7 und 12/4 (teilweise) der Flur 3.

Die Abgrenzung bilden im Osten die L 71, Freiwalder Straße (Flurstück 538), im Süden das Flurstück 347/1, im Westen das Flurstück 12/4 (mit neuen Flurgrenzen) und im Norden das Flurstück 9/1 der Flur 3.

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Freiwalder Straße an. Sie wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Niederungen. Dabei bildet das Baruther Tal die naturräumliche Haupteinheit. Diese etwa 3 Km breite Niederung mit Höhen zwischen 33 und 55 m ü. NN ist ein Teil des Baruther Urstromtals.

## **5.2 Darstellung des Vorhabens**

Aufgrund der besonderen Eigenart des Baugebietes (Betreutes Wohnen), in welchem ausschließlich das Betreute Wohnen, Gemeinschaftsräume und Sozialstationen zulässig sein sollen, erfolgt für diesen Teil des Bebauungsplanes die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO.

Das Betreute Wohnen und die Sozialstation wären hinsichtlich der Begriffsbestimmung gem. § 3 Abs. 4 BauNVO („Zu den Wohngebäuden zählen auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“) auch in allen Baugebieten in denen das Wohnen zulässig ist, möglich. Jedoch ließe sich nicht die gewünschte planerische Situation durch differenzierte Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen, da durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung anderer Baugebiete in denen Wohngebäude zulässig wären nicht mehr gewahrt bliebe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher wie folgt festgesetzt:

### **Gebietsfestsetzung 1 – Sondergebiet „Betreutes Wohnen“**

In diesem Teil des ca. 0,55 ha großen Plangebietes sollen ortstypische Gebäude errichtet werden, die dem Gebietscharakter entsprechen.

Die Gebäude werden 3-geschossig geplant. Die Dachneigungen werden mit 25 bis 55 Grad festgelegt, was der ortstypischen Bebauung entspricht.

Es wird geplant einen Standort für altersgerechtes Wohnen einzurichten. Die Vorstellungen bestehen darin zunächst 24 WE mit je ca. 55 m<sup>2</sup> in einer 3-geschossigen Bauweise zu schaffen. In einem weiteren Schritt kann, je nach Bedarf, die Wohnungsanzahl auf maximal 48 WE erweitert werden.

### **Gebietsfestsetzung 2 – eingeschränktes Gewerbegebiet „Paltrockmühle“**

Als Herzstück des gesamten Standortes ist in einem Plangebiet von ca. 0,04 ha die Errichtung einer Paltrockwindmühle mit einer Nabenhöhe von max. 20 m Höhe (= 73,00 m über DHHN 92) geplant.

### **Gebietsfestsetzung 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen die nachfolgend beschriebenen Nutzungen angeordnet werden:

Zum Aufbau der Windmühle wird ein zweigeschossiges Gebäude als Werkstatt benötigt welches direkt neben der Mühle auf einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup> errichtet werden soll.

Dieses Gebäude soll nach dem Aufbau der Windmühle als Werkstatt für Menschen mit Handicap sowie für Ausstellungszwecke genutzt werden.

Zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sollen in diesem Gebiet Verkaufseinrichtungen errichtet werden. Die Verkaufseinrichtungen weisen eine Größe unter 800 m<sup>2</sup> auf. Dabei sollen ein Einkaufsmarkt mit einer Gesamtfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei mit Schaubackstuben in einer Größe von ca. 250 m<sup>2</sup> entstehen.

### **Gebietsfestsetzung 4 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen die nachfolgend beschriebenen Nutzungen angeordnet werden:

Der ortsansässige Finanzdienstleister wird an den neuen Standort verlagert. Die Fläche der Bebauung wird ca. 130 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **Gebietsfestsetzung 5 – Sondergebiet „Sozialstation“**

Ergänzend zum Sondergebiet Betreutes Wohnen sollen eine Sozialstation und eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Diese werden voraussichtlich 2- geschossig auf einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> errichtet.

In dieser Einrichtung soll auch die Ausübung der Verhinderungspflege (Vertretung der privaten Pflegeperson im Krankheitsfall/ Urlaub) ermöglicht werden.

Der südwestlich anschließende Grundstücksbereich bleibt von jeglicher Bebauung frei und soll als Grünanlage gestaltet werden. Gleichzeitig dient diese als Ausgleichsfläche für die beabsichtigte Bebauung.

### **5.3 Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an örtliche und überörtliche Verkehrswege erfolgt über die angrenzende L 71, die Freiwalder Straße.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt von mehreren Zufahrten von der L 71 über private Verbindungswege.

Die Ver- und Entsorgung des Standortes ist über vorhandene Leitungen der örtlichen Versorgungsträger im öffentlichen Straßenraum möglich.

### **5.4 Nutzungsbeschränkungen**

#### **5.4.1 Wald**

Eine Nutzungsbeschränkung durch Waldflächen liegt nicht vor. Alle Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt.

#### **5.4.2 Schutzgebiete**

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 23-30 bzw. § 31 ff. BNatSchG sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

#### **5.4.3 Kampfmittelbelastung**

In der Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg vom 07.12.2015 wurde mitgeteilt, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche des Plangebietes ergeben.

#### **5.4.4 Denkmalschutz**

In der Liste der Bau- und Bodendenkmale des Landkreis Dahme-Spreewalde, Stand 31.12.2015, ist für den Standort kein bekanntes Bodendenkmal aufgeführt.



Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG sind bei den geplanten Arbeiten zu berücksichtigen.

## **5.5 Schutzgüter**

### **5.5.1 Mensch**

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771), § 1 Zweck des Gesetzes sind Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

#### **Schallschutz:**

In Auswertung der vom MLUL veröffentlichten Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung/ Lärmaktionsplanung (Strategische Lärmkarte der 2. Stufe, Stand 19.09.2012) sind durch den Betrieb der, in ca. 700 m Entfernung, verlaufenden Autobahn A 13 im Bereich des Plangebietes keine schädlichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

#### **Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen:**

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 550 m Entfernung die Tierproduktion (Stallanlage) der Arargemeinschaft Freiwalde/ Schönwalde GmbH & Co.KG. Um eine eventuelle Beeinträchtigung durch den laufenden Betrieb auszuschließen wird der erf. Abstand wie folgt ermittelt.

#### **Berechnung zur Ermittlung von Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen gem. VDI 3894 Blatt 2**

---

##### Ausgangsdaten

1126 Milchkühe, freie Lüftung

Zusatzabstand  $d_r=0$  (Abstandsbetrachtung zwischen Grundstücks- und Plangebietsgrenze)

$$Q = M_T \cdot q_T$$

Q	Quellstärke in GE/s
$M_T$	mittlere Tiermasse tierspezifischer Immissionsfaktor
$q_T$	europäische Geruchseinheit
GE	europäische Geruchseinheit
GV	Großvieheinheit, 1 GV = 500 kg Tierleibendmasse

$$Q = 1126 \cdot 1,2 \cdot 12 = 16.214,40 \text{ GE/s}$$

$$R = a \cdot Q^b + d_r$$

R	Richtlinienabstand in Transportrichtung
a	Faktor der Abstandsfunktion



b	Exponent der Abstandsfunktion
Q	Quellstärke in GE/s
d <sub>r</sub>	Zusatzabstand in m
$a = (-0,0137 \cdot h_G + 0,689) \cdot h_w + 0,251 \cdot h_G + 0,0590$	
$b = 1 / (0,204 \cdot h_G + 1,79)$	
h <sub>G</sub>	Geruchsstundenhäufigkeit in %; gem VDI = 15%
h <sub>w</sub>	Windrichtungshäufigkeit in ‰; gem. VDI ≈ 60 ‰ (standortspezifische Windrichtungsverteilung liegt nicht vor!)

$a = (-0,0137 \cdot 15 + 0,689) \cdot 60 + 0,251 \cdot 15 + 0,0590 =$	<b>32,83</b>
$b = 1 / (0,204 \cdot 15 + 1,79) =$	<b>0,21</b>

$R = 32,83 \cdot 16214,4^{\wedge} 0,21 + 0 =$	<b>251,39 m</b>
---	-----------------

Der Richtlinienabstand beträgt somit gem. VDI 3894 Blatt 2: 252 m.

Aufgrund des ermittelten Richtlinienabstandes von 252 m und der tatsächlichen Entfernung von ca. 550 m kann somit eine eventuelle Beeinträchtigung der Planung durch den laufenden Betrieb der Tierproduktion (Stallanlage) Agrargemeinschaft Freiwalde/Schönwalde GmbH & Co.KG ausgeschlossen werden.

### 5.5.2 Fauna

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Die Erfassung der Brutvögel, Amphibien und Reptilien fand im Frühjahr durch Herrn Dr. Möckel statt. Hintergründe zur Methodik und weitere Details sind in der in diesem Rahmen erstellten „Untersuchung der Brutvogel- und Reptilienfauna im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplanes Mühlenhof Schönwalde“ (Möckel 2017) zu entnehmen.

Eine Erfassung der Fledermausfauna und Insekten im Plangebiet erfolgte durch Herrn Pelz (Pelz 2017 - nähere Angaben hierzu siehe Bericht zur faunistischen Untersuchung zum B-Plan Mühlenhof Schönwalde).

### 5.5.3 Flora

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Dorfrand, mit markanten Laub- Obst- und Nadelbäumen, Weiden, Brachen und Gärten.

Die nördliche Gehölzgruppe mit einer sehr hohen vitalen Esche von fast 20 m Kronendurchmesser und einer alten gebogenen Silberweide mit Jungwuchs erinnern am stärksten an die landschaftliche Geschichte des Mühlenhofes. Als Unterwuchs kommen hier Schwarzer Holunder und Flieder hinzu.

Die zweite bemerkenswerte Baumgruppe ist eine vierstämmige Kastanie, die von einer doppelstämmigen Esche überwölbt mit ihr eine gemeinsame Krone bildet.

Inmitten der von Glatthafer, Giersch und Brennessel bestimmten Wiesenbrache stehen verstreut einige kleinere Obstbäume, vor allem Zwetschge, ein Apfel- und ein Birnbaum.

In der Wiesenbrache frischer Standorte dominieren Frischwiesenarten. Den aufgefüllten Bereich zwischen flächigem Gebüsch und nördlicher Grenze bestimmen einjährige Ruderalpflanzen.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich die weiträumig offene, leicht wellige Ackerfläche.

Entlang der Landesstraße im Osten wird das Plangebiet von Linden und am südlich gelegenen Graben von durch Weiden und lockere Ufergehölze eingeasst wird.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bildet die durch Hecken abgeschirmte Grünanlage der Schule und von großzügigen Gärten umgebene Einfamilienhäuser den südlichen Ortsrand.

Die Vegetation entspricht dem landschaftlichen Übergang von Siedlungsrandern in die von Acker und weitmaschig angeordneten Gräben bestimmte Niederung.

( Details hierzu im Grünordnungsplan Mühlenhof Schönwalde)

#### **5.5.4 Relief, Böden und Wasser**

Das Relief fällt innerhalb der Ackerfläche von der Freiwalder Straße leicht in nordwestlicher Richtung, sowie nach Süden zum tiefeingeschnittenen Graben hin ab. Die höchsten Bereiche liegen im Norden im Anschluss an die bestehende dörfliche Siedlung bei ca. 53 m NN, während die tiefsten Ackerbereiche bei etwa 52,5 m NN im Westen liegen.

Die Entwässerung erfolgt in südöstlicher Richtung über ein weitmaschiges Netz tiefer Meliorationsgräben zum Kabelgraben und weiter in Richtung Unterspreewald. Einen großen Teil der Böden im Urstromtal nehmen die grundwasserbestimmten Grundgleye aus Auenlehmsanden als mäßig gute Böden ein. Der Grundwasserspiegel schwankt hier zwischen 0,8 m und 3 m Tiefe. Das Vorhabensgebiet weist reiche Anmoorgleye auf, die Anteile organischer Substanz von 15-30 % aufweisen und ursprünglich noch stärker grundwasserbestimmt sind. Die Grundwasserstände liegen bei ca. 30 – 80 cm unter Flur.

Durch tiefreichende Entwässerung und nachfolgende Winderosion der ungeschützten Ackerflächen sind die organischen Auflagen stark vererdet und degradiert, die Grundwasserstände dürften im Mittel ca. 1 m tiefer liegen. Hierauf weisen die unter Trockenstress leidenden Kronen der älteren Eschen und Kastanien hin. Der Bereich der Ruderalflur im Anschluss an das Nachbargrundstück der Sparkasse ist zusätzlich durch eine Auflage aus Bauschutt und Aushub anthropogen verändert.

#### **5.5.5 Klima und Lufthygiene**

Der Unterspreewald gehört zu den relativ niederschlagsarmen Gebieten mit durchschnittlich 530 bis 570 mm Jahresniederschläge, wobei der größere Teil in den Sommermonaten als Gewitterschauer niedergeht. Dabei fallen im Jahresmittel zumeist im Februar die geringsten Niederschläge und der Juli gehört zu den regenreichsten Monaten.

Die Niederschläge der letzten zwanzig Jahre lagen aufgrund der Häufung niederschlagsarmer Jahre teilweise deutlich unter den jährlichen Mittelwerten. Die Krausnicker Berge wirken windbremsend und damit niederschlagsverstärkend, und betonen den maritimen Einfluss.

Jedoch nehmen Extremwetterlagen mit punktuell sehr hohen Niederschlägen und längeren Trockenphasen zu.

Die mittlere Jahresamplitude der Temperatur zwischen  $-1,4^{\circ}\text{C}$  und  $18,5^{\circ}\text{C}$  bei einer Jahresmitteltemperatur von  $8,8^{\circ}\text{C}$ , zeigt relativ hohe Schwankungen, wie sie für kontinental geprägtes Klima typisch sind. Auf oft lange, kalte Winter folgen ein kurzer Frühling und eine frühsommerliche Trockenperiode.

Insgesamt herrschen Winde aus westlicher und südwestlicher Richtung vor, im Sommer dominieren nordwestliche Windrichtungen. Die Talränder gehören zu den wichtigen Grundwasserneubildungsgebieten, wohingegen das Spreetal bei flurnahen Grundwasserständen und hoher sommerlicher Verdunstung ein Niederschlagsdefizit aufweist.

Im Gebiet sind keine nennenswerten Emittenten von Luftschadstoffen bekannt, so dass von einer geringen Belastung der Luft mit Schadstoffen ausgegangen werden kann.

## **5.6 Darstellung des Eingriffs**

### **5.6.1 Eingriffe und Störungen während der Bauzeit**

Der abgetragene Oberboden, der für Baum- und Strauchpflanzungen wieder verwendet werden kann, wird während der Bauphase seitlich gelagert, der übrige Teil abgefahren. Für die Baumaterialien werden Lagerflächen innerhalb bzw. am Rande der geplanten Baufelder kurzzeitig in Anspruch genommen. Die zu erhaltenden Laubbäume sind ordnungsgemäß vor Bauschäden im Trauf- und Stammbereich zu schützen. Ein Kronenrückschnitt tief hängender Äste ist durch eine ausgewiesene Fachfirma durchzuführen.

Die benötigten Wegebaumaterialien werden direkt eingebaut ohne Zwischenlagerung.

Lärm- Staub- und Abgasemissionen bleiben bei sukzessiver Bebauung der privaten Baugrundstücke im Rahmen des Tolerierbaren am Rande der Siedlung.

### **5.6.2 Dauerhafte Veränderungen und Eingriffsfolgen und Vermeidungs-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

**Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild:** Die vorgesehenen Bauten im Vorhabensgebiet werden sich in die vorhandene Nutzungs- bzw. Siedlungsstruktur entlang der Gemeinde Schönwald einfügen und stellen somit keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Eine negative Beeinflussung benachbarter Grundstücke ist nicht anzunehmen.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vom Vorhaben betroffen.

**Eingriff in das Schutzgut Klima und Lufthygiene:** Lokalklimatisch wird sich die Anlage der Zuwegungen und der Bebauung nur gering auswirken. Im Bereich der befestigten Straßenflächen wird es zu einer verstärkten Aufwärmung kommen. Eine über das direkte Umfeld hinausgehende Wirkung ist nicht zu erwarten. Temporär kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu Emissionen und/oder Immissionen kommen, wodurch die Luftqualität beeinträchtigt wird.

Das Schutzgut Klima / Luft ist von dem Vorhaben nicht in planungsrelevantem Ausmaß betroffen.

### **Biotope**

Durch die Versiegelung und Überbauung von Flächen wird es zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Biotope kommen. Dabei handelt es sich um  $1.132\text{ m}^2$  Gänsefuß-Melden-Ruderalflur auf anthropogen geprägtem Rohboden (03234),  $1.678\text{ m}^2$  Grünlandbrache auf frischem Standorte (05132),  $537\text{ m}^2$  ruderale Wiese (05113),  $1038\text{ m}^2$  Laubgebüsch

(07102) und 1408 m<sup>2</sup> Frischwiesen (05111) Des Weiteren kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens zu einem Verlust von vier kleinen Obstgehölzen und drei Eschen, wovon die im Südosten liegende Esche mit einem Kronendurchmesser von 12 m die größte ist.

Da die Gänsefuß-Melden-Ruderalflur, die Grünlandbrache und die Frischwiese eine recht hohe Artenvielfalt aufweisen, ist der Verlust durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Der Verlust von 13342 m<sup>2</sup> intensiv genutzte Sandäcker (09134) wird als nachrangig bewertet, eine Kompensation hierfür wird nicht vorgesehen.

Bei den Biotopen handelt es sich überwiegend um Biotope mit einer nachrangigen bis mittleren Wertigkeit. Die Eingriffsintensität für das Schutzgut Biotope ist bedingt durch die Beseitigung und Umwandlung der Biotope als stark bzw. vernichtend anzusehen.

## **Pflanzen**

Sieben der im Plangebiet vorkommenden Bäume müssen zur weiteren Erschließung gefällt werden. Fünf der Bäume sind nach der Baumschutzverordnung (BaumSchV LDS) als geschützte Landschaftsbestandteile einzustufen (Umfang > 60cm).

Die Eingriffsintensität für das Schutzgut Pflanzen ist, bedingt durch die Fällung der Bäume, als stark anzusehen.

## **Arten**

- Vögel

Der Eingriff ist für die Artengruppe der Vögel als mäßig anzusehen.

- Fledermäuse

Der Eingriff ist für die Artengruppe der Fledermäuse als nicht erheblich anzusehen.

- Insekten

Von den Insekten ist der Nashornkäfer anlagebedingt betroffen.

(Anlagen-, Betriebs- und Baubedingte Wirkungen siehe GOP Mühlenhof Schönwalde)

### **5.6.3 Kompensationsmaßnahmen**

Nach Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG und Brandenburgischem Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG ist bei der Erstellung eines Bebauungsplanes der Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Es werden Festsetzungen zu geeigneten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen.

Diese werden im Grünordnungsplan erarbeitet und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Nähere Betrachtungen sind hierzu im GOP zum B-Plan Mühlenhof Schönwalde zu finden.

## 5.6.4 Bilanzierung von Eingriffen und Kompensation

Eingriff				Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder Ersatz		
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffes	Umfang	KFF*	Maßnahme	Umfang	Bilanz
K 1	Versiegelung	9.844 m <sup>2</sup>	1	E 1: Entsiegelung	4.812 m <sup>2</sup>	Ausgleichbar
			2	E 2: Umwandlung Acker in Grünanlage/Anlage einer Frischwiese	3.775 m <sup>2</sup>	
			2	E 3: Pflanzung Gehölz	1.850 m <sup>2</sup>	
			1,8	E 6: Flächenpool Grenzwiesen	4.500 m <sup>2</sup>	
K 2	Verlust und Umwandlung von Biotopen	4.419 m <sup>2</sup>	1	E 2: Umwandlung Acker in Grünanlage/Anlage einer Frischwiese	3.775 m <sup>2</sup>	Ausgleichbar
				E 3: Pflanzung Gehölz	1.850 m <sup>2</sup>	
K 3	Störung von Brutvögeln während der Baumaßnahmen	-	-	V 6: Baufeldfreimachung im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeit)	-	Vermeidbar
K 4	Verlust einer Bruthöhle des Stars	1	2	E 4: Anbringung von zwei Nistkästen für Höhlenbrüter (Star)	2	Ausgleichbar
K 5	Verlust von Insektenlebensräumen (Nashornkäfer)	-	-	V 8: Umsetzen von vorhandenen und Neuanlage von Totholzstrukturen in Bereiche der geplanten Gehölzpflanzung (E 3)	-	Vermeidbar
K 6	Verlust von geschützten Bäumen	5	5	E 5: Anpflanzung von 25 Bäumen	25	Ausgleichbar

\* KFF: Kompensationsflächenfaktor in Anlehnung an HVE (MLUV 2009)

Eine ausführliche Beschreibung der vorgenannten Maßnahmen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## 6. Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung festgelegt.

Danach sollen

- „die ländlichen Räume mit ihren vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, landschafts-, Kultur- und Erholungsraum gestärkt und entwickelt werden – 1.1 (G) Abs. 4 LEP B-B“
- „der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete gesichert werden – 4.2 (Z) LEP B-B“
- „der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert und großflächige Einzelhandelseinrichtungen den zentralen Orten zugeordnet werden – § 5 Abs. 4 LEPro 2007“
- die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden – 2.4 (G) LEP B-B

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Grundsätze indem eine Bebauungslücke zwischen bereits vorh. Dorfgebieten (nördlicher und südlicher Anschluss) innerhalb der Gemeinde geschlossen und somit der siedlungsstrukturelle Anschluss an das Siedlungsgebiet Schönwalde gewährleistet wird.

Mit der Anordnung der geplanten Verkaufseinrichtungen, dem Wiederaufbau einer historischen Paltrock-Windmühle sowie der Errichtung einer Schauwerkstatt soll die Wirtschafts-, Kultur- und Erholungsfunktion der Gemeinde gestärkt und entwickelt werden.

- „die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben, eine verkehrssparende Siedlungsstruktur anstrebt und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden - § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B“

Mit der dargestellten Planungsabsicht soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs verbessert, die Möglichkeit für altersgerechtes und betreutes Wohnen geschaffen werden und die Attraktivität des Ortes in Bezug auf Fremdenverkehr gesteigert werden. Mit der vorliegenden Planung wird eine Bebauungslücke entlang der Landesstraße L 71 innerhalb des Gemeindeteiles Schönwald geschlossen. Aufgrund der gewählten Lage und des bereits vorh. Personennahverkehrs wird eine verkehrssparende Siedlungsstruktur innerhalb der Gemeinde gewährleistet und die Funktionen Arbeiten, Versorgung und Erholung ausgewogen entwickelt.

Mit der Planung einer altersgerechten Wohnanlage welche den Ansprüchen älterer Menschen mit geänderten Ansprüchen an Wohnen, Versorgen und Pflege gerecht wird und die Möglichkeit bietet weiterhin im ländlich geprägten Raum zu wohnen soll zudem die Funktion Wohnen räumlich zugeordnet werden.

- „großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in zentralen Orten zulässig sein 4.7 (Z) Abs. 1 LEP B-B
- „die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen abweichend von 4.7 (Z) Abs. 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig sind, wenn das Vorhaben ganz oder überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt

#### 4.7 (Z) Abs. 6 LEP B-B

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die der raumordnerischen Steuerung unterliegen, ist mit der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

- „die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden - § 5 Abs. 1 LEPro 20072

Schönwald ist nicht als Zentraler Ort benannt. Der Ortsteil Schönwalde der amtsangehörigen Gemeinde Schönwald stellt mit Teilen des Verwaltungssitzes, der Grundschule und kleineren Handels- und Dienstleistungseinrichtungen einen Funktionsschwerpunkt im Amt Unterspreewald dar.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dies indem mit der geplanten Errichtung der altersgerechten Wohnanlage, der vorgesehenen Versorgungseinrichtungen (Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs) und dem Wiederaufbau einer historischen Paltrock-Windmühle, in Verbindung mit den bereits in unmittelbarer Nähe vorhandenen Funktionen der Gemeinde (Nebenstelle der Amtsverwaltung und Schule) der somit bereits vorhandene Siedlungsschwerpunkt gestärkt, weiterentwickelt und kulturell aufgewertet wird.

Mit der geplanten Lage, an der Landesstraße L 71 und dem bereits vorh. Personennahverkehr mit direktem Anschluss an den in der Gemeinde Schönwald vorh. schienengebundenen Personennahverkehr wird zusätzlich eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt.

- „in Nicht-Zentralen Orten eine Wohnsiedlungsentwicklung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31.12.2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist, erfolgen – 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B“

Der Planentwurf weist für die beabsichtigte Nutzung die nachfolgend aufgeführten Nutzungen aus:

- Gebietsfestsetzung 1 – Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ (Fläche ca. 0,55 ha)
- Gebietsfestsetzung 2 – eingeschränktes Gewerbegebiet „Paltrockmühle“ (Fläche ca. 0,04 ha)
- Gebietsfestsetzung 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet (Fläche ca. 0,656 ha)
- Gebietsfestsetzung 4 – eingeschränktes Gewerbegebiet (Fläche ca. 0,04 ha)
- Gebietsfestsetzung 5 – Sondergebiet „Sozialstation“ (Fläche ca. 0,143 ha)

Die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde beträgt 0,7 ha (LEP B-B 4.5 (Z)). Hiervon waren durch angezeigte Planungen 0,3 ha gebunden. Nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Gartenstraße“ beträgt die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde nunmehr wieder 0,7 ha.

Mit der Ausweisung der Sondergebiete „Betreutes Wohnen und „Sozialstation“ (Gebietsfestsetzungen 1 und 5) mit einer Größe von ca. 0,693 ha. wird die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde gem. LEP B-B eingehalten.

- „die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums vermieden und die naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden - §6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007“



- „der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Freirauminanspruchnahme minimiert werden – 5.1 (G) LEP B-B“

Das Plangebiet schließt im Sinne 4.2 (Z) LEP B-B an das vorhandene Siedlungsgebiet Schönwalde unmittelbar an. Eine Überlagerung des Geltungsbereiches des B-Planes mit der Gebietskulisse des Freiraumverbundes gemäß 5.2 (Z) LEP B-B erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht.

Gemäß 5.1 (G) LEP B-B baut die multifunktionale Freiraumentwicklung auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch und sozial) auf.

Entsprechend der vorliegenden Planung wird dies mit der Anordnung einer Grünanlage (ökologisch), der Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage sowie dem Wiederaufbau einer historischen Paltrock-Windmühle (sozial/ kulturell) und der geplanten Verkaufseinrichtungen zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (ökonomisch) erreicht.

Mit der geplanten Lage, an der Landesstraße L 71 und dem bereits vorh. Personennahverkehr mit direktem Anschluss an den in der Gemeinde Schönwald vorh. schienengebundenen Personennahverkehr wird zusätzlich eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt.

Somit wird gemäß 5.1 (Z) LEP B-B ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen gewährleistet. Einseitige Belastungen und Überbeanspruchungen des Freiraumes die seine Funktionsfähigkeit beeinträchtigen könnten werden damit weitestgehend vermieden.

Für die Gemeinde Schönwald mit den Ortsteilen Schönwalde und Waldow liegen gültige Teilflächennutzungspläne vor. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Teil-Flächennutzungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Dies ist im vorliegenden Fall, aufgrund der finanziell schwierigen Haushaltslage, nicht möglich. Um dennoch eine Realisierung der Planung und eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung zu ermöglichen wurde seitens der Gemeinde Schönwald ein Selbstbindungsbeschluss aufgesetzt, wonach im Ortsteil Waldow auf die Aufstellung von Bebauungsplänen verzichtet wird die die Entwicklung von Wohnbauflächen zu Lasten der zusätzlichen Entwicklungsoption zum Ziel haben. Ausgenommen davon sind Flächen, die nach § 34 BauGB bewertet werden (Nachverdichtungspotentiale).

## **7. Planinhalt:**

Der Bebauungsplan ist eine Rechtsnorm. Mit ihm setzt die Gemeinde für den jeweiligen Geltungsbereich im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit ihr Bodennutzungskonzept in unmittelbar geltendes Recht um. Damit wird unmittelbar vorgegeben, welche Bodennutzungen auf betroffenen Grundflächen zulässig oder unzulässig sind.

Im Plangebiet sollen Einrichtungen für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, Schauwerkstätten sowie Einrichtungen für betreutes Wohnen entstehen. Außerdem ist der Wiederaufbau einer Paltrockmühle geplant.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 71. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sind die Vorgaben gem. der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Schönwald einzuhalten.

Es wurden Baufelder mit Abstand zur Straße und der Plangebietsgrenze definiert wodurch die Lage der Gebäude festgelegt ist. Des Weiteren wird mit der vorliegenden Planung auch die Innere Erschließung des Plangebietes dargestellt.

Für die Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

### **7.1 Art und Maß der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wie folgt festgesetzt:

**Gebietsfestsetzung 1 – Sondergebiet „Betreutes Wohnen“**

**Gebietsfestsetzung 2 – eingeschränktes Gewerbegebiet „Paltrockmühle“**

**Gebietsfestsetzung 3 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

**Gebietsfestsetzung 4 – eingeschränktes Gewerbegebiet**

**Gebietsfestsetzung 5 – Sondergebiet „Sozialstation“**

Im Plangebiet wurden Baufelder und Nutzungsgrenzen mit Abstand zur Plangebietsgrenze definiert. In den Nutzungsgebieten gibt es Gebietsfestsetzungen für 5 unterschiedliche Nutzungen.

#### Gebietsfestsetzung 1

- Sondergebiet „Betreutes Wohnen“  
Die Gebäude dienen, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Menschen die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und sog. niedrighschwelliger Unterstützungsleistungen bietet, die das selbständige Leben wenn nicht ermöglichen, so jedoch erleichtern.
- 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,8
- Dachneigungen 25°- 55°

#### Gebietsfestsetzung 2

- eingeschränktes Gewerbegebiet „Paltrockmühle“
- Grundflächenzahl 0,2
- Firsthöhe = Nabenhöhe: 73,00 m ü DHHN 92 (entspricht 20 ,0 m über Gelände)

#### Gebietsfestsetzung 3

- eingeschränktes Gewerbegebiet
- maximal 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grundflächenzahl 0,6
- Geschossflächenzahl 1,2
- Dachneigungen 25°- 55°

#### Gebietsfestsetzung 4

- eingeschränktes Gewerbegebiet
- maximal 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 2,4
- Dachneigungen 25°- 55°

#### Gebietsfestsetzung 5

- Sondergebiet „Sozialstation“
- 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Grundflächenzahl 1,0
- Geschossflächenzahl 2,0
- Dachneigungen 25°- 55°

Zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und dem Sondergebiet Betreutes Wohnen wird eine Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Bedingt durch die zentrale Lage der Sozialstation (Gebietsfestsetzung 5) im Plangebiet und der Notwendigkeit befestigter Wege hinsichtlich Ihrer Erreichbarkeit (Taktilität) kommt es mit der Festsetzung einer GRZ von 1,0 zu einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO.

Dies kann jedoch durch die südlich des Plangebietes anzulegende Grünanlage, welche öffentlich rechtlich gesichert und für die Bewohner des Plangebietes zugänglich ist, ausgeglichen werden, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können (§ 17 (2) BauNVO).

## **8. Gesetzliche Grundlagen**

Gesetzliche Grundlagen für die Planung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, (Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)) geändert durch Artikel 2 Nr. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)
- Planzeichenverordnung - PlanZV – vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr.14 vom 20.05.2016).

## **9. Literaturhinweis**

Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg 2007, LEPro 2007  
Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B  
Teil - FNP- Gemeinde Schönwald, Amt Unterspreewald