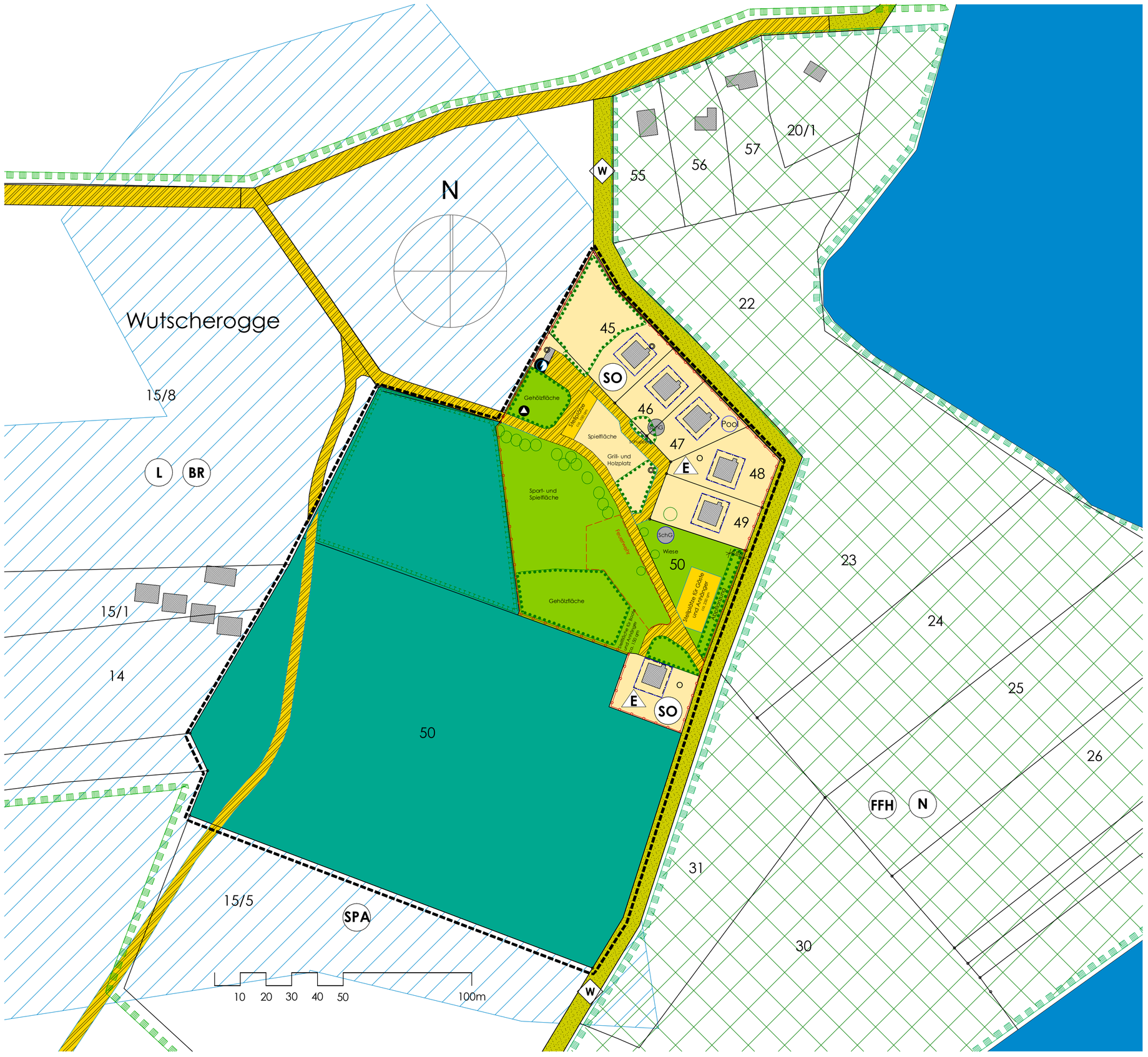
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wochenendhäuser Wutscherogge"

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Erholung gemäß §10 Abs. 3 BauNVO inkl. Nebennutzungen

Bauweise, Baulinien Baugrenzen

o E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs 2 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

Private Straßenverkehrsfläche (hier ungepflastert)

Private Verkehrsfläche mit Zweckbinung offene Stellplätze

W — Wanderweg (außerhalb des Plangebietes)

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall, Wasserentsorgung

Abfall- und Wertstoffsammelpunkt

Stromverteiler

SchG — Schmutzwasser-Sammelgrube

Grünflächen

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Wasserflächen

Wasserfläche (Neuendorfer See außerhalb des Plangebietes)

Flächen für Wald

Wald-Flächen (teilweise mit Zweckbestimmung)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächenzum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldwiese)

Ugrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Erhaltungsgebot für Bäume

L — Landschaftsschutzgebiet / Biosphärenreservat Spreewald (Entwicklungszone)

SPA — Vogelschutzgebiet (SPA) "Spreewald und Lieberoser Endmoräne"

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzsrechtes

N — Naturschutzgebiet (N), Flora-Faune-Habitat (FFH) außerhalb des Plangebietes.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Äußere Einfriedung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen

Brunnen

50 — Flurstücksgrenze mit Nummer

Gebäudebestand

Fläche im LSG/BR "Spreewald", auf der vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz das Verbot der Errichtung oder veränderunge baulicher Anlagen nicht mehr gilt. (Siehe Beiplan)

Verfahrensvermerke

1. Verfahrensschritte

1.1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am 31. Januar 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wochenendhäuser Wutscherogge" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 31. März 2019 bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 1.07.2020 sowie dessen Begründung konnten in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 im Rathaus eingesehen werden. Die Termine wurden im Amtsblatt Nr. 8/2020 vom 7.08.2020 angekündigt. Es haben keine Bürger Einsicht genommen. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

1.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit Nachbargemeinden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.07.2020 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zum Vorentwurf und dem Umweltbericht aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 19.09.2020 äußerten sich 26 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kam eine Antwort ohne Bedenken oder Hinweise.

1.4 Überarbeitung des Vorentwurfs
Der Vorentwurf und der Umweltbericht wurden mit Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Die Entwurfsfassung wurde mit Datum vom 15.01.2021fertiggestellt.

1.5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am den Bebauungsplans "Wochenendhäuser Wutscherogge" als Entwurf in der Fassung vom ... gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht.

1.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom ... wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom 2020 bekannt gemacht. Bis zum 2020 Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

1.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand .... 2020 aufgefordert. Bis zum 2020 gingen Behördenstellungnahmen bei der Gemeinde ein.

1.8 Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 4a Abs. 3 BauGB
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am 23. August 2021 die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und die überarbeite Entwurfsfassung vom 5. August zur Auslegung und zur Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt.

1.9 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 5. August 2021 wurde vom 13. Sept. 2021 bis zum 15. Okt. 2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. vom 2021 bekannt gemacht. Bis zum 15. Okt. 2021 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

1.10 Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die von den Änderungen betroffenen Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 5. August 2021 aufgefordert. Bis zum 15. Okt. 2021 gingen Behördenstellungnahmen bei der Gemeinde ein.

1.11 Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Für die Verfahrensschritte 1.1 bis 1.8

Ort, Datum Siegel, Amtsdirektor

2. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am den Bebauungsplan „Wochenendhäuser Wutscherogge" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit selbem Datum gebilligt.

Ort, Datum Siegel, Amtsdirektor

3. Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan „Wochenendhäuser Wutscherogge" wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom als Satzung in Kraft getreten.

Ort, Datum Siegel, Amtsdirektor

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen (Stand August 2021)

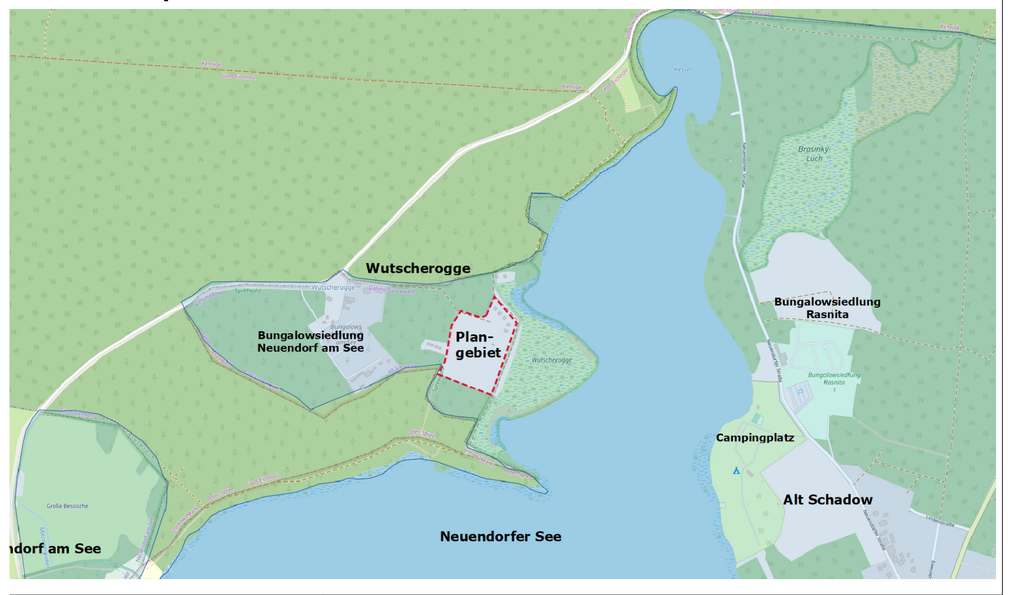
- Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 I S.58) zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 /BGBl.IS.2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Jan. 2013 zuletzt geändert am 25. Sept. 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28] <https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_28_2020.pdf>)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. Nov. 2018 (GVBL. I Nr. 18 [Nr. 39], zuletzt geändert am 9. Febr. 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5] <https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_05_2021.pdf>)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 /BGBl.IS.2542), zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Unterspreewald vom 6.04.2005, zuletzt geändert am 22.08.2016

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

bestätigt am Vermessungsingenieur

Übersichtsplan



Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereich
Zum Plangebiet gehören in der Gemarkung Neuendorf am See in Flur 5 die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49 und 50.

1.3 Art der baulichen Nutzung
1.3.1 Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Erholung in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
1.3.2 Als Zweckbestimmung wird Wochenendhausgebiet in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.4 Maß der baulichen Nutzung
1.4.1 Im Sondergebiet sind Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von maximal 65 qm zulässig.
1.4.2 Die Zahl Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.
1.4.3 Für die Wandhöhe der baulichen Anlage wird 4,00 m als Höchstwert über der mittleren das Bauwerk umgebenden, gewachsenen Geländehöhe festgesetzt.
1.4.4 Die Firsthöhe wird mit 6,50 m über der umgebenden, gewachsenen Geländehöhe als Höchst-wert festgesetzt. Die Höhe von erforderlicher Abgas-, Schornstein-, Lüftungs-, und Antennen-analgen dürfen die zulässige Gesamthöhe um 1,50 m überschreiten. Eine weitere Überschreitung ist als Ausnahme zulässig, sofern dafür ein technisches Erfordernis nachgewiesen wird.
1.4.5 Für jedes Wochenendhaus sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für Terrassen und/oder Überdachte Freisitze wird pro Wochenendhaus auf 20 qm festgesetzt. Gartengeräteháuser, Pool und Holzlager sind pro Haus bis zu einer Gesamtfläche von 30 qm zulässig. Wege dürfen einen maximalen Versiegelungsfaktor gemäß Festsetzung 3.1.1 haben.
1.4.6 Auf dem Flurstück jedes Wochenendhauses sind zwei nicht überdeckte PkW-Stellplätze zulässig
1.4.7 Innerhalb des Sondergebietes wird das Maß der Nutzung von Nebenanlagen außerhalb der mit Einzelhäusern bebauboren Flurstücke auf dem Flurstück 50 wie folgt festgesetzt:
Für Verkehrs- und Wegflächen als Höchstmaß: 1.200 qm
Für Stellplätze als Höchstmaß: 350 qm.
1.4.8 Innerhalb des Sondergebietes sind auf dem Flurstück 50 für die gemeinschaftliche Nutzung eine Spielfläche, Grillplatz, Holzplatz, Geräteschuppen, Spielhaus für Kinder und betriebstechnische Versorgungseinrichtungen zulässig.

1.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
1.5.1 Für das Plangebiet wird für Gebäude eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.
1.5.2 Für jedes Wochenendhaus wird eine Baugrenze im Abstand von 2,0 m zur vorhandenen Außenwand festgesetzt.
1.5.3 Nebenanlagen sind unter Einhaltung des Höchstmaßes aus der Festsetzungen 1.4.5 bis 1.4.7 zulässig.

1.6 Private Grünfläche
1.6.1 In der Grünfläche mit der Zweckbindung "Spiel- und Sportfläche" sind ein Spiel- oder Baumhaus mit einer Grundfläche bis zu 8,0 qm, Spielgeräte für Kinder und Fitnessgeräte und die temporäre Aufstellfläche für die Feuerwehr zulässig.
1.6.2 In der Grünfläche mit Zweckbindung „Wiese" sind sonstige Nebenanlagen wie z.B.: Holzlager und Schmutzwassergrube zulässig.
1.6.3 Innerhalb der Grünflächen sind gemäß Planeintrag eine temporäre Gemeinschaftsstellfläche für Boote und Anhänger zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Einfriedungen
2.1.1 Als Nebenanlage ist eine in Form/Farbe/Ausmaß landschaftsangepasste Einfriedung (Holz-, Maschendrahtzäune, Benjes-Hecken, Strauchhecken) mit einer maximal zulässigen Höhe von 1,50 m des nördlichen Plangebietes gemäß der Planzeichnung zulässig.
2.1.2 Die Einfriedung der Waldfläche ist unzulässig.
2.1.3 Zur Sicherung der Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien sind die Einfriedungen wie folgt auszuführen:
a) bodenfrei (Höhe Unterkante Einfriedung mindestens 10 cm über Geländeoberfläche) oder
b) mit Durchlässen (Höhe mindestens 10 cm, Breite mindestens 20 cm) im Abstand von maximal 500 cm

2.2 Festsetzungen zum Brandschutz
2.2.1 Es sind Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m mit einer Löschwasserkapazität von 48m³/h inkl. erforderlicher Zugänglichkeit einzurichten.
2.2.2 Die Zufahrt von der Straße Wutscherogge zum Plangebiet ist auf einer Breite von 3,00 m und einer lichten Höhe von 3,50 m frei von Ästen zu halten, der Boden ist glatt zu ziehen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
3.1.1 Die Anlage von versiegelten Verkehrsflächen ist auf das technisch erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zulässig sind folgende Versiegelungsfaktoren:
- Zentraler Fahrweg aus Schotter, Kies, Splitt o. ähnl. mit Faktor 0,25 = 25 % Versiegelung.
- Terrassen vor den Gebäuden aus Pflaster, Platten oder aufgetelzte Schalung ohne Fugenverguss mit Faktor 0,75 = 75 % Versiegelung.
- Sonstige begehbare Flächen soweit erforderlich mit schwacher Versiegelung aus Rasensteinen, Öko-Pflaster mit Faktor 0,5 = 50 % Versiegelung oder Kies, Splitt o. ähnl. mit Faktor 0,25= 25% Versiegelung.

3.1.2 Der Wald ist als Naturwald zu erhalten und weiter zu entwickeln (Belassen von Alt- und Totholz, Schutz von Horst- und Höhlenbäumen, Naturverjüngung Unterpflanzung mit Laubbäumen, sukzessive Entwicklung der ruderalisierten Waldwiese, Zurückdrängen von invasiven Arten).
3.1.3 Das anfallende Regenwasser aus überbauten und überdeckten Flächen ist auf dem Grundstück des Anfalls zu versickern.

3.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
3.2.1 Innerhalb des Sondergebietes und der Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand zu er halten.
3.2.2 Abgehende Gehölze sind als stehendes oder liegendes Totholz zu erhalten.
3.2.3 Baumfällungen sind durch Neuanpflanzungen von einheimischen standortgerechten Bäumen zu ersetzen.
3.2.4 Die Rasenflächen innerhalb der Grünflächen sind naturnah zu erhalten.
3.2.5 Für die Bodenversiegelung / -überformung ist 1 Baum/angefangener 50 m² (H x v mDB StU 12 - 14 cm) oder 2 m² Hecke / 1 m² beeinträchtigter Fläche zu pflanzen.
3.2.6 Für die Pflanzung und Rasenansaat sind nur einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten und Regiosaatgut zu verwenden.

3.3 Artenschutzmaßnahmen
3.3.1 Baumfällungen und Gehölzentfernungen haben außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Jungenaufzucht von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
3.3.2 Für bauliche Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen (Schutz der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten).
3.3.3 Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens an die untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
3.3.2 Der Lebensraum der Zauneidechse, Randbereiche mit Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Holzstapel, Komposthaufen etc. entlang des nördlichen und östlichen Geltungs-bereiches ist zu erhalten und aufzuwerten (keine vollständige Heckenpflanzung).

Status der Planunterlage

- ☐ Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (1) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Planfassung vom 1. Juli 2020
- ☐ Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Planfassung vom 1. März 2021
- ■ Entwurf zur Bürgerbeteiligung Gemäß § 3. (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Planfassung vom 5. August 2021
- ☐ Entwurf zum Satzungsbeschluss mit Planfassung vom

Gemeinde	Gemeinde Unterspreewald, Amt Unterspreewald Landkreis Dahme-Spreewald Land Brandenburg
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wochenendhäuser Wutscherogge" mit nach § 12 BauGB integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
Planstatus	Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs 2. und § 4a Abs 3. BauGB Stand: 5. August 2021
Planverfasser	Reinhard D. Schulz Dipl.-Ing. Architekt Landstraße 15 OT Bückchen 15913 Märkische Heide Tel. 035 476 - 65 650 E-Mail: info@R-D-Schulz.de
Maßstab	1 : 1.000
Blattgröße	A 1+ 88 / 62,5 cm
Dateiname: B-Plan-Entwurf_2021-08-05.pln	