

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wochenendhäuser Wutscherogge“



Gemeinde Unterspreewald

Planfassung 5. August 2021

Entwurf zur öffentlichen Auslegung und
Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Gemeinde Unterspreewald

Amt Unterspreewald

Markt 1

15938 Golßen

Planverfasser:

Planungsbüro Reinhard D. Schulz

Landstraße 15 OT Bückchen

15913 Märkische Heide

035 476 – 65 650

Inhaltsverzeichnis

Stand 5. August 2021

1. EINFÜHRUNG

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
- 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

2. AUSGANGSSITUATION

- 2.1 Stadträumliche Einbindung
- 2.2 Bebauung und Nutzung
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 2.5 Ver- und Entsorgung
- 2.6 Brandschutz
- 2.6 Natur, Landschaft, Umwelt
- 2.7 Eigentumsverhältnisse

3. PLANUNGSBINDUNGEN

- 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Sonstige städtebauliche Planungen (Schutzgebiete und Landschaftsplanung)

4. PLANUNGSKONZEPT

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

5. PLANINHALT (Festsetzungen und Begründungen)

- 5.1 Bindung der zulässigen Nutzungen an den Durchführungsvertrag
- 5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 5.3 Art der baulichen Nutzung
- 5.4 Maß der baulichen Nutzung mit Gliederung der Sondergebietes
- 5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 5.6 Private Grünfläche
- 5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Einfriedungen)
- 5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
- 5.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 5.10 Brandschutz
- 5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.12 Ver- und Entsorgung, Bodenschutz
- 5.13 Bodendenkmalschutz
- 5.14 Gemeinbedarfsflächen
- 5.15 Gestaltungsregelungen
- 5.16 Flächenbilanz
- 5.17 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- 6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen
- 6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen
- 6.3 Verkehr
- 6.4 Ver- und Entsorgung
- 6.5 Natur, Landschaft, Umwelt
- 6.6 Kosten und Finanzierung

7. VERFAHREN

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Anlagen: Planzeichnung und Beiträge zum Artenschutz, Biotop-Struktur, Grünkonzept, Umweltbericht, Zustimmungsfläche, städtebauliche Genehmigung der Wochenendhäuser vom März 1985

Anmerkung: Die Gliederung folgt der Empfehlung aus der Arbeitshilfe zur Bauleitplanung des Landes Brandenburg mit Stand Januar 2020

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

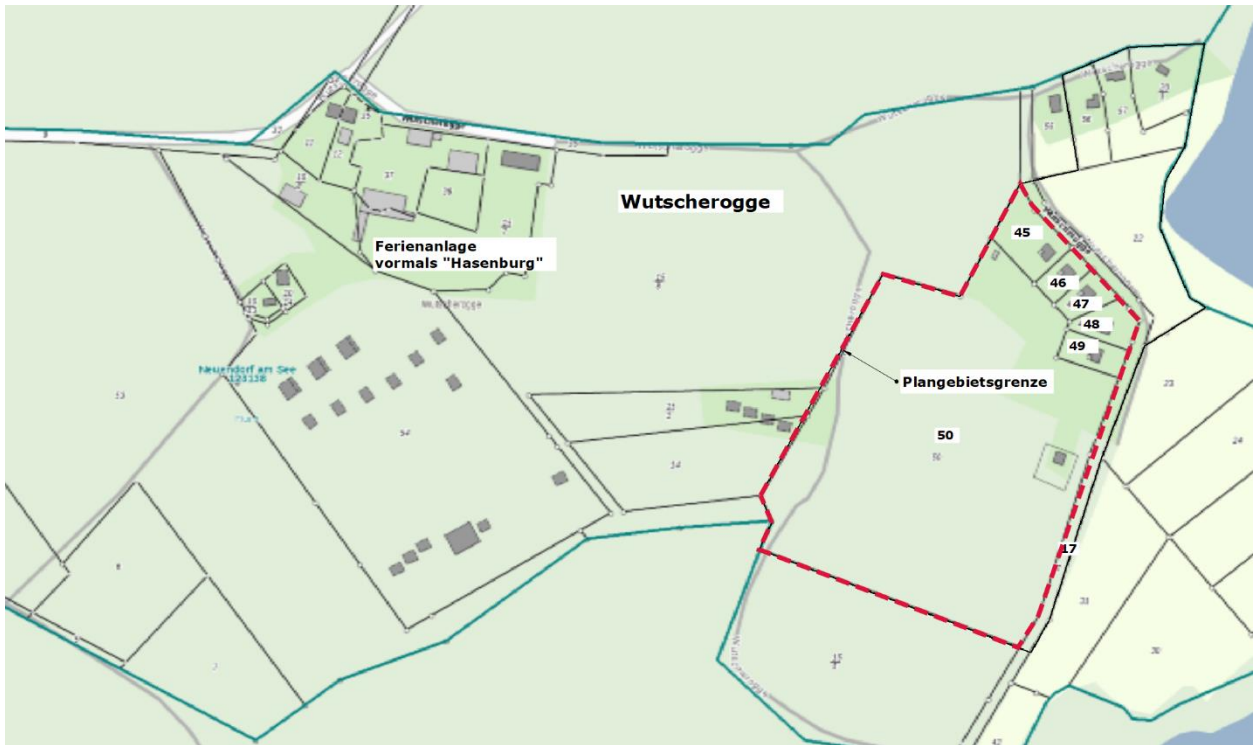
Das Plangebiet liegt im Landkreis Dahme-Spreewald. Es gehört zum Amt Unterspreewald und dort zur Gemeinde Unterspreewald. Großräumig liegt das Plangebiet nördlich des Ortes Neuendorf am See und westlich von Alt-Schadow.

Kleinräumig liegt das Plangebiet innerhalb eines Waldgebietes am nord-westlichen Ufer des Neuendorfer Sees. Im benachbarten Umfeld befindet sich das ehemalige Kinderheim „Hasenburg,“ das heute als Ferienanlage genutzt wird. Ferner befinden sich hier zahlreiche auf Waldlichtungen verstreute Wochenendhäuser, die vor 1990 errichtet wurden und heute Bestandsschutz genießen. Die Ortslage hat den Namen „Wutscherogge“

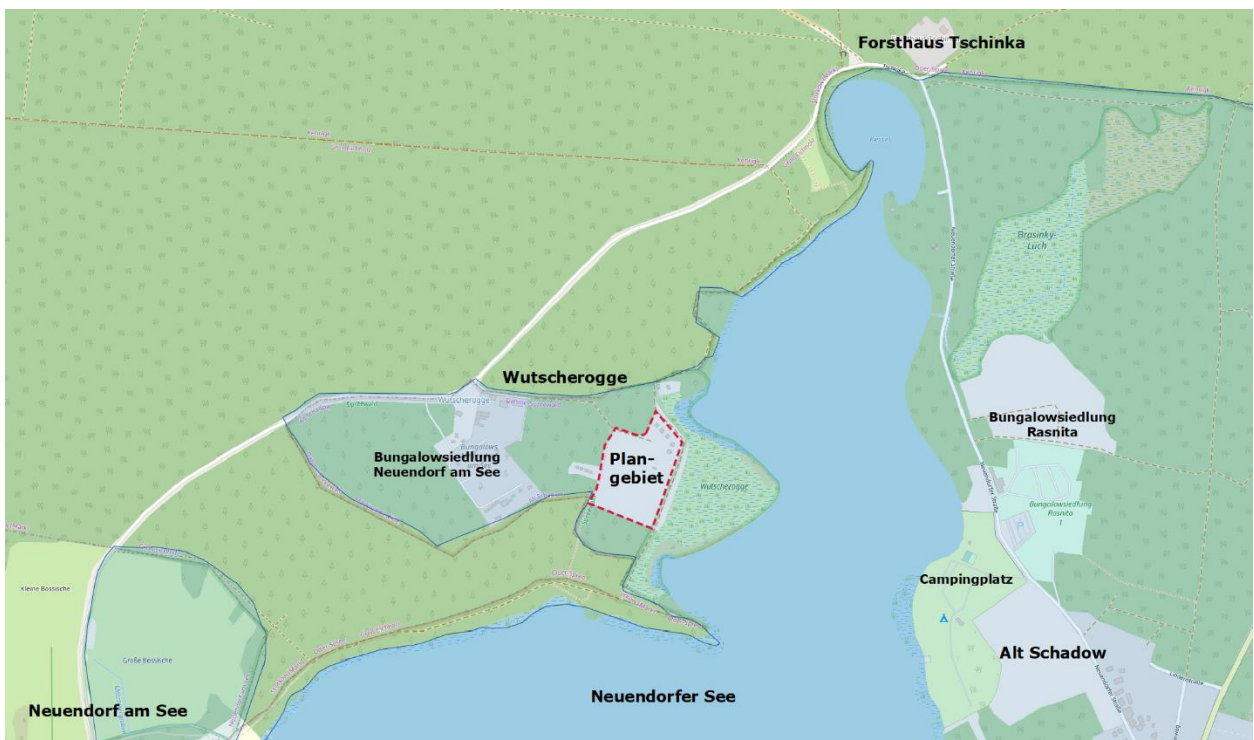
Das Gebiet Wutscherogge wird erschlossen durch eine einspurige Straße, die um den See herumführt und vom Ufer zwischen ca. 50 und ca. 500 m zurückversetzt liegt. Von ihr zweigen Sandwege zu den gruppiert angeordneten Wochenendhäusern am See ab.

Die Ortslage Wutscherogge liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Spreewald.

Das Plangebiet umfasst innerhalb der Ortslage Wutscherogge sechs vorhandene Wochenendhäuser mit einer Baugenehmigung aus dem Jahr 1985. Überplant werden die Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49 und 50 in Flur 5 der Gemarkung Neuendorf am See.



Plangebiet auf Flurstücksgrenzen



Lage des Plangebietes im Umfeld

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die erste städtebauliche Planurkunde mit Eintrag von 7 Typenhäusern inkl. E-Verteilung und Wasserversorgung stammt aus dem März 1985 und wurde von 8 verschiedenen Behörden als genehmigt gestempelt und abgezeichnet. Anschließend wurde der Standort für die Wochenendhäuser am 12. November 1986 von der Staatlichen Plankommission

mittels einer Standortgenehmigung rechtlich festgelegt. Am 25.03.1987 erteilte die Staatliche Bauaufsicht für die bestehenden Wochenendhäuser einen Prüfbescheid. Dieser legalisiert sowohl die Wochenendhäuser als auch die vorhandenen Nebenanlagen wie Sammelgruben und Stromverteilerhäuschen.

Mit der Standortgenehmigung war auch die staatliche Zustimmung des Rates oder des Bezirkes/Kreises zur Durchführung einer Investition auf dem Territorium der Stadt/ Gemeinde verbunden. Die Standortgenehmigung enthielt unter anderem die staatliche Zustimmung zum Standort (Mikrostandort) mit den Begrenzungen und Größenordnungen der Gesamtinvestition und der Teilinvestitionen.

Die Errichtung der Häuser fand im Wesentlichen bis 1990 statt, die Nutzung der Gebäude wurde aufgenommen. Am 18.02.2010 wurden die Grundstücke mit den Wochenendhäusern von der Agrargenossenschaft „Unterspreewald e. G.“ an mehrere Privatpersonen verkauft. Die Gebäude wurden anschließend modernisiert und werden seitdem regelmäßig sowohl an Wochenenden als auch in den Ferien zu Erholungszwecken genutzt.

Im Zuge von notwendigen Instandsetzungen wurden vorhandene, vormals in der Planung vom März 1985 eingetragenen Nebenanlagen wie die äußeren Zäune, erneuert. Dies führte zu Auseinandersetzungen mit den Behörden, die den Bestandsschutz für die Nebenanlagen nicht anerkannten. Anerkannt werden zurzeit lediglich die Gebäude.

Zu einer sinnvollen Nutzung eines Grundstückes zu Erholungszwecken gehört auch die Möglichkeit, Nebenanlagen errichten zu dürfen, die in einem notwendigen Zusammenhang mit der zugelassenen Nutzung stehen. Dazu gehören insbesondere Gerätehäuser, Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Terrassen, Holzlager, Spielgelegenheiten u. ä. Auch die Errichtung einer Einfriedung ist unerlässlich. Ohne Einzäunung laufen Spaziergänger durch die Hausreihen. Freilaufende Hunde gefährden die Kinder. Gartenwerkzeuge, Gartentische, Stühle, Spielgeräte und Pflanzgefäße stehen offen in der Landschaft und laden zum Diebstahl ein.

Um den Wochenendhausnutzern eine normale Nutzung mit notwendigen Nebenanlagen zu ermöglichen, hält die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich. Mit ihm soll eine dauerhafte Rechtsgrundlage geschaffen werden. Die Beurteilung der Planerforderlichkeit liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Die Grundstücke befinden sich aktuell im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Dort ist die zugelassene Nutzung nicht privilegiert, so dass die Errichtung notwendiger Nebenanlagen nicht möglich ist. Der Außenbereich mit seiner naturgegebenen Bodennutzung und seinen Erholungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit soll grundsätzlich vor dem Eindringen wochenend- und ferienmäßiger Wohnformen bewahrt werden. Andererseits wurde die Anlage inklusive des äußeren Zauns 1985 genehmigt und hat Bestandsschutz. Aus diesem Spannungsverhältnis zwischen bestandsgeschützter Nutzung auf der einen Seite und der vom BauGB idealtypisch beschriebenen Situation des Außenbereichs als von Bebauung freizuhaltender Landschaft auf der anderen Seite, ergibt sich für die Gemeinde die Notwendigkeit steuernd einzugreifen.

Die widerstreitenden Interessen sind nur über den vorliegenden Bebauungsplan in Einklang zu bringen und die Grundstücke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugänglich zu machen. Die Bauleitplanung hat nicht nur den Sinn, die Fortentwicklung und Angleichung vorhandener Strukturen zu ermöglichen. Sie kann vielmehr auch bewahrend wirken und damit dem Erhalt gewachsener Strukturen dienen und deren Ablesbarkeit im Ortsbild fördern. Damit leistet die Bauleitplanung einen Beitrag zur Baukultur. Der § 1 Abs. 5 BauGB ermächtigt und verpflichtet die Gemeinden dazu, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ein Bebauungsplanverfahren darf auch betrieben werden, um städtebauliche widersprechende Regelungen zu ordnen und einen vorhandenen Zustand festzuschreiben, da auch dies der Ordnungsfunktion der Bauleitplanung entspricht.

Für die vorliegende Planung ist keine Bedarfsanalyse oder Bedarfsprognose oder ein anderes städtebauliche Konzept zu erstellen. Für eine bestehende und bereits genehmigte Nutzung ist keine Bedarfsanalyse erforderlich. Die Wochenendhäuser wurden im März 1985 städtebaulich genehmigt. Alle weiteren später erteilten Genehmigungen der Wochenendhäuser bauen auf dieser Urkunde auf. Damit liegt gemäß Einigungsvertrag bereits eine gültige städtebauliche Planung vor.

Wie sich bereits aus der Erläuterung zu Z 5.3 des LEP HR ergibt, bilden Wochenendhausgebiete in der Hauptstadtregion eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Der große Bestand erklärt sich zum Teil aus der besonderen historischen Situation Berlins und Brandenburgs.

Dieses Erbe der jüngeren Vergangenheit zu bewahren und in einem moderaten Rahmen weiterzuentwickeln, ist Ziel des Bebauungsplanes. Insbesondere soll gesichert werden, dass die gewachsene Struktur angemessen modernisiert und nicht nur instandgesetzt werden kann. Auch ein Wiederaufbau nach Zerstörung (z.B. durch Sturmschäden) soll ermöglicht werden. Ein solcher Wiederaufbau wäre im Rahmen des allgemeinen Bestandsschutzes nur schwer möglich. Auf der anderen Seite soll der Bebauungsplan sichern, dass sich die Nutzung nicht schleichend zu einer dauerhaften Wohnnutzung verändert. Eine bauliche Vergrößerung der bestehenden Gebäude ist nicht vorgesehen. Auch sollen durch den Bebauungsplan keine neuen Baufelder für weitere Wochenendhäuser geschaffen werden. Der Bebauungsplan schafft damit Rechtssicherheit für alle Beteiligten. Er schafft das erforderliche Planungsrecht und setzt einen nutzungsstrukturellen und gestalterischen Rahmen für die im Plangebiet angestrebte Entwicklung.

Das Gelände ist im bebauten Bereich weitestgehend frei von Baumbestand. Die Gebäude gruppieren sich in einem Bogen zu einer Freifläche. Laut Stellungnahme der Oberförsterei Luckau handelt es sich bei der Freifläche nicht um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Südlich der Gebäude befindet sich Kiefernwald und eine ruderalisierte Waldwiese mit sukzessivem Gehölzaufwuchs. Die Wochenendhäuser sollten nach Meinung des Bauordnungsamtes ohne Einschränkung der Zugänglichkeit (Zäunung) frei in der Landschaft stehen. Die Nutzer wären damit diversen Belästigungen von Menschen und Tieren ausgesetzt.

Eine Planerfordernis ist damit gegeben.

Die Eigentümer der Wochenendhäuser haben zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Gemeinde um Aufstellung eines Bebauungsplans gebeten.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,61 ha. Es liegt im Ortsteil mit dem Namen „Wutscherogge.“ Hier befinden sich weitere Wochenendhäuser und eine Ferienanlage. Der Ortsteil Wutscherogge grenzt nord-westlich an den Neuendorfer See. Der Ortsteil ist erschlossen durch eine einspurige Straße und davon abgehende Sandwege, die durch Wald zu den Wochenendhäusern führen.

Die Straße sowie ein Wanderweg führen um den See herum und verbinden den Ortsteil nach Süden mit dem Ort Neuendorf am See. Von dort besteht weitere Verbindung zur B 179 und darüber zum Ort Neu Lübbenau mit verschiedenen Versorgungseinrichtungen. Nach Norden erreicht man am Seeende das Forsthaus Tschinka und weiter am östlichen Ufer den Ort Alt-Schadow.

Um den gesamten See herum befinden sich zahlreiche Ferien- und Wochenendhausanlagen, mehrere Campingplätze und eine ebenfalls im Schutzgebiet neu errichtete, ohne B-Plan, baugenehmigte Ferienanlage der NAJU, „Spree-Wald-Werkstatt.“

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird im nördlichen und südlichen Teil unterschiedlich genutzt. Im nördlichen Teil mit einer Teilfläche von ca. 1,21 ha befinden sich sechs im Halbkreis angeordnete Wochenendhäuser. Zum Mittelpunkt hin befindet sich eine Freifläche. Die Freifläche wird gequert von einem Fahrweg. Ferner wird hier eine Spielfläche genutzt und es werden Holz und Gartengeräte gelagert. Die Innenfläche ist weitestgehend frei von Baumbestand. Durch die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen hat sie bestenfalls den Charakter einer Parkanlage. Hier befindet sich kein Wald im Sinne des Landes Waldgesetzes.

Der äußere Bogen wird durch einen Wanderweg abgegrenzt, der seinerseits durch Eichen, Kiefern und Heckenbewuchs begleitet wird.

Im südlichen Teil des Plangebietes mit ca. 2,4 ha befindet sich Kiefernbestand und eine ruderalisierte Waldwiese mit sukzessivem Gehölzbestand. Der Bestand soll erhalten bleiben und sich weiter sukzessiv entwickeln, so dass er den Waldcharakter der Erholungsanlage abrundet.

Nist- und Brutstätten von baumbrütenden Vögeln und von Fledermäusen sind durch die Planung nicht betroffen. Es erfolgt kein Eingriff in den Baumbestand.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die einspurige Ringstraße Wutscherogge erschlossen. Die Straße führt um den See herum. Über die Ringstraße besteht Verbindung nach Neuendorf am See und Alt-Schadow. Von der Ringstraße führt ein unbefestigter Fahrweg bis in das Plangebiet hinein. Der Fahrweg führt durch den Wald der Landesforst. Der Weg wird von den Wochenendhausnutzern des Plangebietes sowie ca. acht weiteren Wochenendhausnutzern außerhalb des Plangebietes und von Landwirten mit Flächen am See regelmäßig genutzt. Die Nutzung basiert auf einer Duldung, die sich aus den Jahrzehnten anhaltender Nutzung bis heute verfestigt hat. Ein dinglich gesichertes Wegerecht besteht (noch) nicht. Die Stromleitung wurde zu DDR-Zeiten genehmigt und gebaut.

Im Zuge des städtebaulichen Vertrages zur Durchführung des vorhabenbezogenen B-Plans wird für den Vorhabenträger eine vertragliche geregelte Wegnutzung angestrebt. Dabei sollte durch die Forstbehörde und die Gemeinde ggf. auch geklärt werden, wie die anderen Wegnutzer in die Vereinbarung einbezogen werden, um eine Privilegierung für die Vorhabenträger zu vermeiden.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf sind nicht vorhanden und auch nicht erforderlich.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude im Plangebiet sind alle an die Stromversorgung angeschlossen. Hierfür wurde auf dem Flurstück 50 noch vor der Wende ein Übergabekasten errichtet.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über zwei Brunnen innerhalb des Plangebietes. Darüber sind alle Häuser versorgt.

Das Abwasser wird aus allen Häusern in zwei jeweils 33 cbm fassende Gruben geleitet, dort gesammelt und regelmäßig abgefahren.

Fernmeldeleitungen liegen nicht an.

2.6 Brandschutz

Die Standortgenehmigung der Staatlichen Plankommission stammt vom 12. November 1986. Die vorhandenen Brandschutzeinrichtungen wurden im Zuge der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen abgenommen. Es besteht auch insoweit Bestandsschutz.

Die Wochenendhäuser gehören nach BbgBO sämtlich in die Gebäudeklasse 1. Sie haben ca. 65 qm Grundfläche, sind ebenerdig gebaut und verfügen über direkte Fluchtwege ins Freie. Auf Grund der Gebäudeform mit den umliegenden Freiflächen sind die Gebäude im Brandfall von allen Seiten gut zugänglich.

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Straße Wutscherogge, weiter über den Waldweg bis in die Wochenendhaussiedlung. Das Wegerecht soll gemäß Punkt 2.3 geregelt werden.

2.7 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ vom 12.09.1990. Die Schutzzwecke des Biosphärenreservats sind in § 3 der Verordnung geregelt. Das Plangebiet liegt in der Entwicklungszone (Zone der harmonischen Kulturlandschaft).

Die Verordnung bezweckt unter anderem den Schutz von Wiesen und Niederungswäldern, die Bewahrung traditioneller Bewirtschaftungsformen einschließlich kleinflächiger Mosaik der Landnutzung, sowie einen Erkenntnisgewinn aus Naturbeobachtung durch einen umweltverträglichen und gelenkten Fremdenverkehr. Innerhalb des Biosphärenreservats liegt das Plangebiet in der Schutzzone III.

Dies ist die Zone der harmonischen Kulturlandschaft. Dort verbinden sich Schutz und Nutzung der Natur mit kulturellen Traditionen zur harmonischen Ganzheit. Nach § 5 der Verordnung ist es in der Schutzzone III geboten, die gebietstypische Siedlungsstruktur zu erhalten und kommunale Freiflächen sowie Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten. Weiterhin ist es geboten, die Erholungsnutzung landschaftsschonend und sozialverträglich zu gestalten.

Diese Gebote greift der Bebauungsplan auf. Damit widerspricht der Bebauungsplan mit der zugelassenen Nutzung nicht den Schutzzwecken der Verordnung. Vielmehr steuert er die Flächeninanspruchnahme in einer möglichst schonenden Weise und ordnet die sukzessive Entwicklung einer ruderalisierten Waldwiese an. Invasive Arten sollen zurückgedrängt werden. Darüber hinaus ist die Entwicklung des Waldgebietes durch Naturverjüngung, insbesondere durch Laubbäume festgesetzt. Eine Veränderung des Charakters der Landschaft wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zugelassen.

Nach § 6 Abs. 1 a der Schutzgebietsverordnung gelten die Verbote des § 6 Abs. 1 Nr. 7-11 nicht für Flächen der Schutzzonen III und IV im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist, sofern das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen oder Festsetzungen zugestimmt hat. Die notwendige Zustimmung des Ministeriums wird eingeholt.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Erlass der Schutzgebietsverordnung zeitlich deutlich nach der Genehmigung der Wochenendhäuser liegt. Nach § 7 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung bleiben die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung aufgrund besonderer Genehmigung und Rechte zulässigen Maßnahmen unberührt. Damit ist die weitere Nutzbarkeit der Wochenendhäuser aufgrund der Schutzgebietsverordnung nicht in Frage zu stellen.

Die Lage ist geprägt durch Kiefernwald mit Übergang in eine Sumpflandschaft zum See. Westlich des Uferwanderwegs grenzt das ca. 7,7 ha große, sumpfige Naturschutzgebiet „Wutscherogge“ an, welches im FFH-Gebiet „Neuendorfer See“ liegt. Das südliche Plangebiet befindet sich im SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberose Endmoräne“.

Im gesamten Ortsteil Wutscherogge befinden sich ca. 30 Wochenendhäuser, die sich in kleinen Gruppen über eine Fläche von ca. 16,3 ha verteilen. Ferner befindet sich hier eine Ferienanlage (ehemalige Hasenburg) mit größeren Gebäuden und Nebeneinrichtungen. Um die bebauten Bereiche weicht der Baumbestand zurück. Der Baumbestand hat dort den Charakter einer Parkanlage.

Das Plangebiet teilt sich in eine Freifläche mit Wochenendhäusern im nördlichen Teil und einen südlichen Teil mit ca. 2,4 ha mit Kiefern- und Kiefern-mischbestand. Der Baumbestand im bebauten Teil des Plangebietes und der dazugehörigen Freifläche ist kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der vorhandene Baumbestand soll auf den begrünter Flächen im Süd-Westen als auch auf den Flächen des nördlichen Plangebietes erhalten bleiben. Diese Flächen sind ohne besondere Steuerungswirkung in den FNP einbezogen. Damit soll der bisherige Charakter des Gebietes erhalten bleiben, der durch eine harmonische Einfügung der Bebauung in die Landschaft geprägt ist.

Nist- und Brutstätten von baumbrütenden Vögeln und von Fledermäusen sind durch die Planung nicht betroffen. Es erfolgt kein Eingriff in den Baumbestand.

Im Plangebiet gibt es weder stehende noch fließende Gewässer. Das Oberflächenwasser versickert aus durchschnittlichen Regenmengen im Boden. Größere Mengen fließen in den nahen See ab. Über mögliche unterirdische Wasserströme ist nichts bekannt.

Bezüglich weiterer Bestandsbeschreibung zur Natur, Landschaft und Umwelt wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträger.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Landes- und Regionalplanung

Für die Ortslage Wutscherogge besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Darin sind als Bestand 8 Wochenendhäuser innerhalb einer Grünfläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan greift insoweit den geltenden FNP auf und sichert die bereits damals und auch jetzt noch vorhandenen Wochenendhäuser. Der Ersatz bereits beseitigter baulicher Anlagen wird hingegen nicht zugelassen.

Die Baufenster werden um die bereits bestehenden baulichen Anlagen (Wochenendhäuser) gezogen, so dass in Verbindung mit der Grundflächenbegrenzung keine größeren baulichen Anlagen entstehen können. Die nun festgesetzte Nutzungsart entspricht der damals ausgeübten Nutzung. Auch wenn keine Festsetzung eines Sondergebietes erfolgte, setzt sich der Bebauungsplan nicht in Widerspruch zu den vorhandenen Darstellungen des FNP. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine Verschiebung der Gewichtung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind im Verhältnis zu den Flächen, die bebaut werden dürfen, erfolgt nicht. Der Bebauungsplan stellt sich somit als aus dem FNP entwickelt dar.

Gemäß Einigungsvertrag werden alle Genehmigungen aus der DDR als weiterhin rechtmäßig anerkannt. Die Wochenendhäuser wurden im März 1985 städtebaulich genehmigt. Diese Genehmigung enthält u.a. einen Stempel mit „Städtebaulich bestätigt“ vom Rat des Kreises Lübben plus Unterschrift. Hinzu kommen 7 weitere Stempel von Fachbehörden und deren Unterschrift. (Siehe Anlage) Alle weiteren später erteilten Genehmigungen der Wochenendhäuser bauen auf dieser Urkunde auf.

Das Plangebiet liegt deutlich abseits des Ortes Neuendorf am See und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig. Die seit 1987 vorhandenen Wochenendhäuser haben Bestandsschutz. Da weitere planungsrechtliche Regelungen nicht vorhanden sind, gab es in der Vergangenheit mehrfach Auslegungsdifferenzen zur Nutzung von Nebenanlagen.

Die Festsetzung als Sondergebiet für Erholung mit entsprechenden Zweckbestimmungen soll für die Nutzung der vorhandenen Wochenendhäuser Rechtssicherheit schaffen.

Das Planvorhaben entspricht nach Art und Maß der Nutzung dem heute vorhandenem Umfang der baulichen Nutzung. Es ist weder eine Vergrößerung der Erholungsfläche noch eine bauliche Verdichtung durch Lückenbebauung oder neue Wochenendhäuser vorgesehen. Bis auf die zulässigen Wochenendhäuser werden im Plangebiet nutzungstypische Nebenanlagen sowie Grünflächen ausgewiesen. Dauerhafte Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Der im südlichen Teil des Plangebiets vorhandene Kiefernwald bleibt unverändert erhalten. Die Planung enthält keine Festsetzungen, die mit den Zielen der Raumordnung in Konflikt treten.

3.2 Sonstige städtebauliche Planungen (Schutzgebiete und Landschaftsplanung)

Naturschutzrechtlich liegt das Plangebiet in der Entwicklungszone des Biosphärenreservats Spreewald. Hinsichtlich der naturfachlichen Bewertung wird auf den Umweltbericht und den Artenschutzbeitrag verwiesen.

Für das Plangebiet bestehen folgende Fachplanungen zum Erhalt von Natur und Landschaft sowie Denkmalschutz:

Schutzgebiet	Betroffenheit	Kurz-Bewertung
Naturpark "Dahme-Heideseen" DE 3848-701, intern: 5009	befindet sich nördlich des Geltungsbereiches (außerhalb)	Planung steht nicht im Widerspruch Eine Auseinandersetzung der VO mit den Häusern liegt nicht vor.
Landschaftsschutzgebiet (LSG) Dahme-Heideseen DE 3848-602, intern: 2193	befindet sich nördlich des Geltungsbereiches (außerhalb)	Planung steht nicht im Widerspruch Eine Auseinandersetzung der VO mit den Häusern liegt nicht vor.
Naturschutzgebiet (NSG) „Wutscherogge“ DE 3849-506, intern: 1238	grenzt östlich an den Geltungsbereich (außerhalb)	Planung steht nicht im Widerspruch Eine Auseinandersetzung der VO mit den Häusern liegt nicht vor.
Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Neuendorfer See“ DE 3849-306 intern: 6755	grenzt östlich an den Geltungsbereich (außerhalb)	Verordnung entstand nach den Häusern Die Planung führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes bleiben bewahrt.
Vogelschutzgebiet (SPA) „Spreewald und Lieberser Endmoräne“ DE 4151-421, intern: 7028	Waldfläche, südlicher Teil des Geltungsbereiches liegt im Schutzgebiet	Verordnung entstand nach den Häusern, keine Nutzungsänderung und Intensivierung geplant. Die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes bleiben bewahrt.
Biosphärenreservat (BR) Spreewald DE 4150-201, intern: 4001	liegt im Schutzgebiet in der Entwicklungszone (Zone der harmonischen Kulturlandschaft)	VO erfolgte nach Baugenehmigung vom selben Verordnungsgeber wie für die Häuser.
Landschaftsschutzgebiet (LSG) Biosphärenreservat Spreewald DE 4150-601, intern: 2150	liegt im Schutzgebiet, in der allgemeinen Schutzgebietsfläche	Keine Auseinandersetzung in der VO mit den Häusern. Die Planung widerspricht nicht dem Ziel der naturverträglichen Erholungsnutzung.

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Schutzgebietsverordnungen. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Wochenendhausnutzungen sind wesentlich älter als die Schutzgebietsverordnungen.

Die Wochenendhäuser wurden im März 1985 städtebaulich genehmigt. Diese Genehmigung enthält u.a. einen Stempel mit „Städtebaulich bestätigt“ vom Rat des Kreises Lübben plus Unterschrift. Hinzu kommen 7 weitere Stempel von Fachbehörden und deren Unterschrift. Alle weiteren später erteilten Genehmigungen der Wochenendhäuser bauen auf dieser Urkunde auf.

Noch in den letzten Tagen der DDR wurde die Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung "Biosphärenreservat Spreewald" des Ministerrates der Deutschen Demokratischen Republik am 12.09.1990 erlassen.

Die Schutzgebietsverordnung der DDR, die bis heute gilt, hebt keine zuvor genehmigten Vorhaben auf und lässt gebietstypische Siedlungen in der Entwicklungszone zu. Siehe dort § 5 Abs. 4 Punkt 2:

„In der Schutzzone III und IV ist es geboten (...) die gebietstypische Siedlungsstruktur zu erhalten, die harmonische Einbindung der Siedlungen in die Landschaft, die Ortsbildpflege und die spreewaldtypische Bauweise im Interesse der kulturellen Identität des Gebietes zu sichern und kommunale Freiflächen sowie Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten.“

Damit stehen die 1985 genehmigten Wochenendhäuser nicht im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung. Im Einigungsvertrag wurden alle Genehmigungen aus der DDR als weiterhin rechtsgültig anerkannt.

Erst nach der Wende gelten in den neuen Bundesländern das BauGB und das BNatSchG sowie die Naturschutzgesetze der Länder. Hieraus entstehen nunmehr Widersprüche zwischen den Planungsnormen der DDR und der Bunderepublik. Erst nach der Wende wurden weitere Schutzgebietsverordnungen erlassen. (Siehe obige Tabelle und den Umweltbericht)

Trotz mehrerer Anfragen beim Landkreis, der UNB und dem MLUK konnte keine der Behörden die Begründungen zu den Schutzgebietsverordnungen vorlegen. In den Begründungen hätte der Ordnungsgeber sich mit dem Bestand der zuvor genehmigten Wochenendhäuser auseinandersetzen müssen. Die Wechselwirkung und ggf. Auswirkung auf die vorhandenen Häuser sind zu erörtern. So müsste in den nach der Wende erlassenen Verordnungen ggf. ein Eingriff in Artikel 14 GG begründet werden. Es ist zu vermuten, dass diese Auseinandersetzung nicht erfolgt ist.

Vor diesem Hintergrund vertritt die Gemeinde die Rechtsauffassung wonach die nach der Wende erfolgten Verordnungen keine nachträgliche Auswirkung auf den genehmigten Bestand haben. Die vorliegende Planung setzt sich insbesondere in den Umwelt- und Artenschutzbeiträgen mit den Schutzgebietsverordnungen auseinander. Danach werden die Schutzzwecke nicht berührt bzw. sind die Nutzungen durch Ausnahmen zulässig. Gleichwohl soll mit der Planung endgültige Rechtssicherheit hergestellt werden.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Die erste Planurkunde mit Eintrag von 7 Typenhäusern inkl. E-Verteilung und Wasserversorgung stammt aus dem März 1985 und wurde von 8 verschiedenen Behörden als genehmigt gestempelt und abgezeichnet. Anschließend wurde der Standort für die Wochenendhäuser am 12. November 1986 von der Staatlichen Plankommission mittels einer Standortgenehmigung rechtlich festgelegt. Am 25.03.1987 erteilte die Staatliche Bauaufsicht für die bestehenden Wochenendhäuser einen Prüfbescheid. Das ist eine auch heute geltende, maßgebliche Genehmigung.

Am 18. Febr. 2010 hat die Agrargenossenschaft „Unterspreewald eG“ die Flurstücke mit den Gebäuden an mehrere Privatpersonen verkauft. Die Gebäude wurden anschließend modernisiert und sie werden weiterhin an den Wochenenden und in den Ferien regelmäßig bewohnt.

Zu einer Freizeitnutzung gehören auch eine Terrasse an dem Haus ggf. mit Überdachung, sowie neben den Gebäuden ein Grillplatz, ein Holzlagerplatz, Unterstellbox für Gartengeräte, Stellplätze für PkW, Spielplatz für die Kinder und weitere der Nutzungsart entsprechende Nebenanlagen.

Die Eigentümer möchten die Wochenendhausanlage wie vormals genehmigt einzäunen. Zurzeit sind - nach Rechtsauffassung der Behörden - die Flurstücke für Jedermann frei zugänglich. Spaziergänger und deren Hunde haben hier freien Zugang. Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge usw. laden zum Diebstahl ein. Für jeden Grundstückseigentümer gehört es zum Wesen einer geordneten Nutzung seines Grundstücks, Dritte von einem Betreten durch Einzäunung abhalten zu können. Wochenendhäuser und die umliegenden Gärten ohne diesen Schutz zu belassen, ist lebensfremd.

Im weiteren Umfeld leben mehrere Wolfsrudel. Die Bewohner hatten bereits einzelne Wölfe innerhalb ihrer Anlage im Anblick. Die Wölfe sind u. a. eine Gefahr für die eigenen Hunde der Wochenendhausnutzer. Zu Problemen kann es durch zunehmende Habituation und Futterkonditionierung von Wölfen kommen.

Das zuständige Bauordnungsamt hat bisher die Errichtung von Nebenanlagen einschließlich der Instandsetzung des Zauns verwehrt. Das Bauamt erkennt den Bestandsschutz nur für die Gebäude an, jedoch nicht für weitere Nebenanlagen. Die Nebenanlagen werden als „neue“ Einzelvorhaben beurteilt und dürfen im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht errichtet werden.

Die Gebäude wurden 1987 nach damaligem DDR-Baurecht genehmigt. Zwar wurde mit dem Einigungsvertrag der Bestandsschutz für die Gebäude übernommen, jedoch blieb die Frage von Nebenanlagen strittig. Nach der politischen Wende gilt das BauGB und damit die Unterscheidung von Innen- und Außenbereich. Die Wochenendhäuser sind nicht an Siedlungsflächen angeschlossen. Sie liegen eindeutig im Außenbereich.

Ein planerischer Wille im Sinne des BauGB konnte naturgemäß nach DDR-Baurecht nicht umgesetzt werden. Das führt heute zu einer Trennung von Bestandsschutz für die Gebäude und einem nach heutigem Planungsrecht nicht definierten Planungswillen für die Nebenanlagen. Da dieser Planungswille fehlt, leitet das Bauordnungsamt den Planungswillen aus dem § 35 BauGB ab und verwehrt die Nebenanlagen.

Es besteht ein Konflikt zwischen dem Bestandsschutz der Wochenendhausnutzung und einer nachhaltigen Nutzung als Erholungsanlage, zu der eben auch Nebenanlagen gehören. Ziel der Planung ist es diesen Konflikt dauerhaft zu lösen und im Hinblick auf eine nachhaltige Nutzung als Erholungsanlage für alle Beteiligten Rechtssicherheit zu schaffen.

Mit der Planung soll die Erholungsnutzung mit den vorhandenen Wochenendhäusern und die Nutzung zugehöriger Nebenanlagen gesichert werden. Der Bau weiterer Wochenendhäuser wird nicht geplant und durch Festsetzungen ausgeschlossen. Ebenso wird das Dauerwohnen ausgeschlossen. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Insbesondere findet kein Eingriff in den Kieferwald im südlichen Teil des Plangebietes statt.

5 PLANINHALT (Festsetzungen, Begründungen, Hinweise)

Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind die Festsetzungen nicht an den § 9 BauGB gebunden. Die Festsetzungen dürfen abweichen, da sie sich am konkreten Vorhaben orientieren.

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

Begründung: Die Festsetzung stellt den Vorhabenbezug des Bebauungsplanes her und sichert, dass die Einzelvorhaben im Plangebiet mit den Zielen der Gemeinde im Einklang stehen.

5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entspricht den Flurstücken, die mit Wochenendhäusern bebaut sind und dem Flurstück 50, das zu deren Erschließung sowie für die Nebenanlagen erforderlich ist. Der Geltungsbereich ist identisch mit den Eigentums Grenzen der Planinitiatoren.

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

Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wanderweg begrenzt. Nach Süden und Westen schließen sich Wald mit Kieferbestand an. Nach Nord-Osten setzt sich der Wanderweg fort. Dahinter befinden sich weitere Wochenendhäuser, die von dieser Planung nicht erfasst werden.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung, im Teil A dargestellt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

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

- 5.3.1 Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet für Erholung in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

- 5.3.2 Als Zweckbestimmung wird Wochenendhausgebiet in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung: Mit der Gebietsfestsetzung, soll die im Prüfbescheid vom 25.03.1987 genehmigte Nutzungsart nunmehr auch nach BauGB bestätigt werden. Die Hauptnutzungen setzen das Konzept vorhabenbezogen um. Die Nebennutzungen / Nebenanlagen dienen der Hauptnutzung. So sind nach § 14 BauNVO im SO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Dies ist hier der Fall.

Das Dauerwohnen soll unterbunden werden. Die Zulässigkeit von Fahrwegen, Spielplätzen und PkV-Stellplätzen, Abfallsammelpunkt und Grillplatz mit Sitzgruppe werden in der Planzeichnung räumlich definiert. Deren Flächenverbrauch wird durch Festsetzung eines Höchstmaßes begrenzt. Die genannten Nebenflächen bleiben unversiegelt.

Alle anderen Nebenanlagen (z.B. Holzlager, Gartengerätebox, Spielhaus für Kinder), sollen innerhalb des SO frei zulässig sein, d.h. ohne Festsetzung eines Standortes, da sie dem Charakter einer Freizeitanlage entsprechen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung mit Gliederung des Sondergebietes

Innerhalb des Sondergebietes wird in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung, innerhalb der mit einem Wochenendhaus bebaubaren Flurstücke, als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

- 5.4.1 Die zulässige Grundfläche für Gebäude wird mit 65 qm pro Wochenendhaus festgesetzt.
- 5.4.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.
- 5.4.3 Die Wandhöhe der baulichen Anlage wird mit 4,0 m als Höchstwert über der mittleren das Bauwerk umgebenden, gewachsenen Geländehöhe festgesetzt.
- 5.4.4 Die Firsthöhe wird mit 6,50 m über der mittleren das Bauwerk umgebenden, gewachsenen Geländehöhe als Höchstwert festgesetzt. Die Höhe von erforderlicher Abgas-, Schornstein-, Lüftungs-, und Antennenanlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe um 1,50 m überschreiten. Eine weitere Überschreitung ist als Ausnahme zulässig, sofern dafür ein technisches Erfordernis nachgewiesen wird.
- 5.4.5 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. Gartengerätehäuser, Pool und Holzlager sind pro Haus bis zu einer Gesamtfläche von 30 qm zulässig. Wege dürfen einen maximalen Versiegelungsfaktor gemäß Festsetzung 5.9.1 haben.
- 5.4.6 Auf dem Flurstück jedes Wochenendhauses sind zwei nicht überdeckte PkW-Stellplätze zulässig.

Begründung: Bei der Planung geht es um die Bestandssicherung vorhandener Gebäude und Nebenanlagen. Innerhalb der festgesetzten Nutzungsmaße sind nur minimale bauliche Veränderungen zulässig. Für die Grundflächen von Gebäuden wird die maximal zulässige Grundfläche als Höchstwert ausgewiesen. Insofern ist keine Festsetzung der GRZ erforderlich. Die Grundfläche der vorhandenen Wochenendhäuser beträgt ca. 65 qm und wird beibehalten.

Die Festsetzungen der Höhenmaße orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden. Der Höhenbezug bezieht sich auf die mittlere, gewachsene Geländehöhe der jeweiligen Baufenster. Innerhalb der Baufenster variieren die Höhen nur geringfügig um wenige Zentimeter.

Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen wird entsprechend der vorhandenen Nutzung auf deren Höchstmaß festgesetzt, um keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu fördern. Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig, da die Grundfläche von Nebenanlagen gesondert festgesetzt ist.

Nebenanlagen wie z.B. die Terrassenfläche sind nicht Bestandteil der überbauten Gebäudegrundfläche.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze begründet sich wie folgt:

Die Stellplätze sind im Plangebiet unterzubringen. Es stehen außerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Stellplätze zur Verfügung. Deshalb wünscht sich die Gemeinde ein geordnetes Parken innerhalb des Sondergebietes.

Damit soll ein wildes Parken auf den Waldwegen vermieden werden. Gemäß der Stellplatzsatzung ist die Zahl der Stellplätze den örtlichen Verhältnissen und der Art der Nutzung anzupassen. Dies soll hier umgesetzt werden.

Die Wochenendhäuser werden durch Familien genutzt. Die Familienmitglieder haben in der Regel unterschiedliche Arbeitszeiten und reisen deshalb zeitversetzt an- und ab.

Die Nebenfläche von 30 qm versteht sich als Höchstmaß, das temporär durch einen Gartenpool entstehen kann. Beispiel: Gerätehäuschen 6 qm, Holzlager 4 qm + temporärer Gartenpool mit bis zu 20 qm. Diese Fläche wird bereits von einem Pool mit 5 m Durchmesser erreicht.

- 5.4.7 Innerhalb des Sondergebietes wird das Maß der Nutzung von Nebenanlagen außerhalb der mit Einzelhäusern bebaubaren Flurstücke auf dem Flurstück 50 wie folgt festgesetzt:

Für Verkehrs- und Wegflächen als Höchstmaß: 1.200 qm

Für Stellplätze als Höchstmaß: 350 qm.

Begründung: Die unbefestigten Verkehrsflächen und Wege sind bereits vorhanden und werden als solche genutzt. Die vorhandene Fläche wurde ermittelt und als Höchstfläche festgesetzt.

Die gemeinschaftlichen Stellplätze auf dem Flurstück 50 dienen Besuchern sowie der Abstellmöglichkeit für Anhänger verschiedener Art. Es wurde ein Besucherpaar pro Haus angenommen. Die Zahl kommt insbesondere bei Familienfeiern oder ähnlichen Anlässen schnell zusammen. Da eine Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht möglich ist und anderweitige Parkmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen, müssen auch diese Stellplätze innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. So wird auch ausgeschlossen, dass Fahrzeuge im Wald abgestellt werden.

Die Bewirtschaftung der Grünflächen und der zum Plangebiet gehörenden Waldflächen mit zusammen ca. 2,9 ha, erfordert Transportmöglichkeiten für Werkzeuge, Geräte und Materialien verschiedenster Art. Pro Stellplatz sind inklusive anteiliger Rangierfläche ca. 28 qm erforderlich. Auf diesen Annahmen basierend, werden 350 qm als ausreichend angesehen.

- 5.4.8 Innerhalb des Sondergebietes sind auf dem Flurstück 50 für die gemeinschaftliche Nutzung eine Spielfläche, Grillplatz, Holzplatz, Geräteschuppen, Spielhaus für Kinder und betriebstechnische Versorgungseinrichtungen zulässig.

Begründung: Die Festsetzungen entsprechen den zurzeit vorhandenen Nutzungen und dem Bedarf von sechs Familien mit Kindern, zuzüglich gelegentlichen Besuchern.

Die Nebenanlagen für versorgungstechnische Einrichtungen wie Abwassersammelgrube, Abfallsammelpunkt und Elektroübergabekasten sowie freizeittypische Einrichtungen wie Holzlager, Gartengerätebox, Sport- und Spielgeräte, Grillplatz, werden nicht als Höchstmaß festgesetzt, da diese Regulierungstiefe zu weit in die Gestaltungsmöglichkeiten eingreifen würde.

5.5. 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 den Festsetzungen 5.4.5 bis 5.4.7 zulässig.

Begründung: Die Einzelhäuser bestehen bereits in offener Bauweise. Planungsrechtlich sind 6 Wochenendhäuser zulässig. Das Baufenster wurde in einem Abstand von 2,0 m um das Gebäude gelegt. Damit kann innerhalb des Baufensters nur ein Gebäude mit der zulässigen Höchstfläche errichtet werden. Der definierte Abstand von 2 m soll bei einem möglichen Wiederaufbau einen minimalen Spielraum für die Platzierung des Hauses zulassen. Durch ein mögliches „Verschieben“ der überbauten Fläche innerhalb des Baufensters wird nicht mehr Fläche versiegelt als bereits jetzt beansprucht werden, da die festgesetzte Grundfläche dem vorhandenen Bestand entspricht.

5.6 Private Grünfläche

- 5.6.1 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.
- 5.6.2 In der Grünfläche mit Zweckbindung „Wiese“ sind sonstige Nebenanlagen wie z.B.: Holzlager und Schmutzwassergrube zulässig.
- 5.6.3 Innerhalb der Grünflächen sind gemäß Planeintrag temporäre Gemeinschaftsstellplätze für Besucher und Anhänger zulässig.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Einfriedungen)

- 5.7.1 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.
- 5.7.2 Die Einfriedung der Waldfläche ist unzulässig.
- 5.7.3 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.

Begründung: Das Sondergebiet für Erholung darf einschließlich seiner begleitenden Grünflächen und Verkehrsfläche eingezäunt werden. Die zulässige Zaunführung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die innerhalb des Plangebietes liegende Waldfläche darf nicht eingezäunt werden. Sie ist nach Osten, Süden und Westen zur benachbarten Landschaft hin offen zu halten.

Die Erholungsanlage soll gegenüber Spaziergängern und deren Hunden als privat genutzte Anlage abgegrenzt werden. Nur so sind Störungen und Eingriffe ins Eigentum vermeidbar.

5.8 Festsetzungen zum Brandschutz

- 5.8.1 Es sind Löschwasserentnahmestellen im Radius von 300 m mit einer Löschwasserkapazität von 48m³/h inkl. erforderlicher Zugänglichkeit einzurichten.
- 5.8.2 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.

Begründung: Gemäß den Richtwerten für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf nach den technischen Regeln des DVGW; für kleine ländliche Siedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten: 48 m³/h.

Als Entnahmestellen stehen innerhalb des Plangebietes zwei Brunnen mit mind. 30 m³/h Löschwasser zur Verfügung. Dort ist ein Sauganschluss für einen Schlauch mit 110 mm Durchmesser vorhanden. Eine weitere Entnahmestelle soll über einen Steg mit Plattform am ca. 60 m entfernten See errichtet werden. Dort kann mittels Tragkraftspritze Löschwasser entnommen werden. Es ist zu beachten, dass Hydranten nur mit einem Rückflussverhinderer genutzt werden dürfen.

Für den Erstangriff steht Löschwasser aus Tankfahrzeugen der Feuerwehren des Amtes Unterspreewald und Alt Schadow zur Verfügung. Darüber hinaus kann im Brandfall eine Schlauchstrecke zum ca. 400 m entfernten Hydranten an der Straße Wutscherogge gelegt werden.

Durch die Standortgenehmigung der der Staatlichen Plankommission vom 12. Nov. 1987 besteht für die Zufahrt und die Häuser Bestandsschutz. Die Wochenendhäuser sind bereits alle vorhanden. Primärer Planungszweck ist die Bestandssicherung und die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen.

Soweit für die Errichtung baulicher Anlagen eine Genehmigung notwendig werden sollte, können weitere Fragen zur Brandsicherheit im Wege des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und geklärt werden.

Eine ausreichende Zugänglichkeit des Gebietes ist vorhanden. Die Anfahrt der Feuerwehr erfolgt über die Straße Wutscherogge und die Verkehrsfläche innerhalb des Sondergebietes. Die Toranlage zum Sondergebiet kann jederzeit durch einen Feuerwehrschlüssel geöffnet werden. Eine ausreichend große Fläche zum Aufstellen und Wenden der Feuerwehrfahrzeuge ist auf den Verkehrsflächen und der zentralgelegenen Sportfläche vorhanden. Der Aufstell- und Wendebereich für die Feuerwehr auf der Sportfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zwischen den einzelnen Grundstücken gibt es keine gesonderte Einfriedung. Die Parzellen sind innerhalb des Plangebietes frei zugänglich. Die Wochenendhäuser sind von den Verkehrsflächen und der Aufstellfläche in kurzer Entfernung erreichbar.

Grünordnerische Festsetzungen

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- 5.9.1 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 aufgestellte Schalung ohne Fugenverguss mit Faktor 0,75 = 75 % Versiegelung.
 - Sonstige begehbare Flächen vor und an den Häusern 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.
- 5.9.2 Der Wald ist als Naturwald zu erhalten und weiterzuentwickeln (Belassen von Alt- und Totholz, Schutz von Horst- und Höhlenbäumen, Naturverjüngung Unterpflanzung mit Laubbäumen, sukzessive Entwicklung der ruderalisierten Waldwiese, Zurückdrängen von invasiven Arten).
- 5.9.3 Das anfallende Regenwasser aus überbauten und überdeckten Flächen ist auf dem Grundstück des Anfalls zu versickern.
- Begründung: Die Flächenversiegelung der Verkehrs- und Nebenflächen ist auf das notwendigste Minimum zu beschränken. Der Charakter der Waldsiedlung soll erhalten bleiben.

5.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- 5.10.1 Innerhalb des Sondergebietes und der Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten.
- 5.10.2 Abgehende Gehölze sind als stehendes oder liegendes Totholz zu erhalten.
- 5.10.3 Baumfällungen sind durch Neuanpflanzungen von einheimischen standortgerechten Bäumen zu ersetzen.
- 5.10.4 Die Rasenflächen innerhalb der Grünflächen sind naturnah zu erhalten.
- 5.10.5 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.
- 5.10.6 Für die Pflanzung und Rasenansaat sind nur einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten und Regiosaatgut zu verwenden.

5.11 Artenschutzmaßnahmen

- 5.11.1 Baumfällungen und Gehölzentfernungen haben außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Jungenaufzucht von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
- 5.10.2 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).
- 5.10.3 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.

5.10.10 Der Lebensraum der Zauneidechse, Randbereiche mit Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Holzstapel, Komposthaufen etc. entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches ist zu erhalten und aufzuwerten (keine vollständige Heckenpflanzung).

Der Erhalt und die Neuanlage von Klein- und Randstrukturen (Maßnahmen für die Zauneidechse) erfolgt in Randlagen oder Bereichen ohne zu erwartende regelmäßige und beeinträchtigende Nutzungen.

5.11 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Die Zufahrt zum Plangebiet führt über einen der Brandenburger Forst gehörenden Waldweg. Parallel zum Weg wurde auch die Stromversorgung zum Übergabepunkt im Plangebiet verlegt.

Die Fahr- und Leitungsrechte wurden noch nicht schriftlich beurkundet. Dies war nach der Rechtslage zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme nicht erforderlich. Im Zuge des Durchführungsvertrages wird das Wegerecht dinglich gesichert.

5.12 Ver- und Entsorgung, Bodenschutz

5.12.1 Neben der Hauptzufahrt wird ein Entsorgungsbereich eingerichtet, an dem Abfall- und Wertstoffbehälter aufgestellt sind. Eine Befahrung des Sondergebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist damit nicht erforderlich.

Sowohl zu entsorgendes Bodenmaterial (ASN 17 05 04) aus Gründung, Verkehrsflächen Freiflächengestaltung als auch zu entsorgendes Bauschuttmaterial (Baureststoffe und Abbruchmaterial, Altholz) ist gemäß Erlass 5/1/06 des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV, heute Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, MLUK) vom 01.02.2007 im Parameterumfang nach LAGA, Richtlinie (20) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle", TR Boden (2004), Tabellen 11-1.2.4 und 11-1.2.5 und §§ 8, 9 AltholzV zu untersuchen, zu verwerten und / oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

5.12.2 Das Frischwasser für die Gebäude und Freiflächen wird aus den bestehenden Brunnanlagen gewonnen.

5.12.3 Die Abwasserentsorgung erfolgt aus allen Häusern zu zwei jeweils 33 cbm fassenden Gruben, wird dort gesammelt und regelmäßig abgefahren.

Wasserrechtliche Erlaubnisse zur Ableitung bzw. Behandlung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser sind entsprechend der gesetzlichen Erfordernisse bei der unteren Wasserbehörde und dem Märkische Wasser- und Abwasserzweckverband (MAWV) zu beantragen.

Die Schmutzwasserleitung und die abflusslosen Sammelgruben sind gemäß der Technischen Regel zur Selbstüberwachung des Landes Brandenburg (TRSüw) vor Inbetriebnahme und wiederkehrend alle 10 Jahre (20 Jahre mit DIBt-Zulassung) sowie alle 30 Jahre die Schmutzwasserleitung zur abflusslosen Sammelgrube auf Dichtheit zu prüfen.

5.12.4 Die Gebäude im Plangebiet sind alle an die Stromversorgung angeschlossen. Als Übergabepunkt befindet sich hinter der Einfahrt auf dem Grundstück ein Übergabekasten.

5.12.5 Fernmeldeleitungen liegen nicht an.

5.12.6 Das anfallende Regenwasser aus überdeckten Flächen wird auf dem Grundstück des Anfalls versickert.

5.12.7 Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB sowie nach DIN 18 300 und DIN 18 915 ordnungsgemäß zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Bei der Herstellung von Verkehrsflächen sind die Anforderungen der BTR RC-StB (2014) und der LAGA (20) hinsichtlich Qualität und Beschaffenheit eines RC-Materials, der Herkunfts- und Einbaudokumentation sowie Fremd- und Eigenüberwachung zwingend einzuhalten. RC-Materialien, welche asbesthaltige Baustoffe oder künstliche Mineralfasern enthalten, sind auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese unverzüglich bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

5.13 Bodendenkmalschutz

Entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt. Baudenkmale sind nicht bekannt. Das gleiche gilt für Bodendenkmale. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bodendenkmalflächen noch Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. (§ 11 Abs 1 und 2 BbgDSchG) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs 3 BbGDSchG)

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs 4 BbGDSchG, § 12 BbGDSchG) Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

5.14 Gemeinbedarfsflächen

Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen werden durch die Planung nicht erforderlich.

5.15 Gestaltungsregelungen

Zusätzliche über die Landesbauordnung hinausgehende Gestaltungsregelungen sind wegen der Nutzungsart Wochenendhäuser nicht erforderlich.

5.16 Flächenbilanz im Plangebiet

Art der zulässigen Nutzung	Bestand und Planung	
Sondergebiet für Erholung		5.254 qm
Baufenster für Wochenendhäuser im SO	830	qm
Nebenanlagen Spiel- und Grillplatz im SO	566	qm
Nebenanlagen, private Verkehrsflächen max.		1.200 qm
Nebenanlagen Stellplätze max.		350 qm
Nebenanlagen Sport- und Spielfläche ca.		2.395 qm
Davon Aufstellfläche für die Feuerwehr ca.	664	qm
Wiese, Freifläche		1.068 qm
Gehölzfläche		1.876 qm
Waldwiese mit sukzessiven Gehölzbestand (Entwicklungsfläche)		3.751 qm
Waldfläche		20.236 qm
Fläche des Plangebiets		36.130 qm

Da die Planung den Bestand wiedergibt, besteht dazwischen keine Differenz.

5.17 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen - nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Für das Plangebiet besteht ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 und 6 BauGB sind nicht erforderlich. Es sind keine Sicherungen gegen Naturgewalten erforderlich, es ist kein Bergbau vorhanden, es liegt keine Bodenbelastung vor und es befindet sich kein Naturdenkmal im Plangebiet.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits durch Wochenendhäuser genutzt. Durch die Planung werden die Erschließung gesichert und es werden die für die Nutzung der Wochenendhäuser notwendigen Nebenanlagen planungsrechtlich bestätigt. Die bereits genehmigten Gebäudegrundflächen bleiben erhalten und können nicht vergrößert werden.

Benachbarte Nutzungen sowie Nutzungen im weiteren Umfeld sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherheit für die genehmigten Gebäude und deren Nebenanlagen.

Im Zuge der Planung werden bisher nicht vorhandene Regelungen getroffen. So z.B. zum Umgang mit der Natur und Landschaft, zur Erschließung, zu Stellplätzen, zu sonstigen Nebenanlagen. Alle aktuell ausgeübten Nutzungen bleiben durch die Planung erhalten.

6.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Es werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Kapazitäten in Einrichtungen für den Gemeinbedarf benötigt.

6.3. Verkehr

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenverkehr. Es ist kein verstärkter Verkehr zu erwarten. Die Gebäude und deren Nutzer sind bereits vorhanden.

6.4. Ver- und Entsorgung

Durch die Planung entsteht kein veränderter Ver- und Entsorgungsbedarf.

6.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Von dem Vorhaben geht keine neue Belastung auf die Umwelt aus. Alle hier aufgeführten Einrichtungen sind bereits vorhanden. Vielmehr werden Erhalt und Pflege der Natur sowie eine minimale Flächenversiegelung erstmals geregelt.

Zur Vermeidung von Redundanzen wird auch auf die Abschnitte

1.2 Planerfordernis und

2.7 Natur und Landschaft verwiesen.

Des Weiteren wird auf den Abschnitt 3.2 sowie die Umwelt- und Artenschutzbeiträge verwiesen.

6.6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens werden in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde gesichert. Danach werden sämtliche mit der Planbearbeitung verbundenen Kosten von der Eigentümergemeinschaft als Vorhabenträger übernommen. Die Gemeinde trägt ihre internen Verwaltungskosten selbst.

7. VERFAHREN

Die Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens aktualisiert.

7.1. Aufstellungsbeschluss 31. März 2019

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am 31. Jan.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wochenendhäuser Wutscherogge" beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3 vom 1. März 2019 bekannt gemacht.

7.2 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.

7.3 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 Stellungnahme ohne Bedenken oder Hinweise.

7.4 Überarbeitung des Vorentwurfs

Der Vorentwurf und der Umweltbericht wurden mit Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Die Entwurfsfassung wurde mit Datum vom 1. März 2021 fertiggestellt.

7.5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Unterspreewald hat am 18. März 2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wochenendhäuser Wutscherogge" in der Fassung vom 1. März 2021 gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4 vom 1. April 2021 bekannt gemacht.

7.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 1. März 2021 wurde vom 12. April 2021 bis zum 14. Mai 2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 vom 1. April 2021 bekannt gemacht. Bis zum 14. Mai 2021 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum Planentwurf bei der Gemeinde ein.

7.7 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 12. April 2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 1. März 2021 aufgefordert. Bis zum 17. Mai 2021 gingen 23 Behördenstellungen bei der Gemeinde ein.

7.8 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 überarbeitete Entwurfsfassung vom 5. August zur Auslegung und zur Beteiligung der betroffenen Behörden bestimmt.

7.9 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.

7.10 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 Behördenstellungen bei der Gemeinde ein.

7.11 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.

7.12 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan „Wochenendhäuser Wutscherogge“ wurde am _____ ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____ vom _____ als Satzung in Kraft getreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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.T.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])
- 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])
- 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

Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes dient der amtliche Lageplan mit Flurkarte, erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Otto Rasch Eisenbahnstraße 18 in 15907 Lübben / Spreewald.

ANLAGEN: Planzeichnung Teil A und Textliche Festsetzungen Teil B vom 5. August 2021
Beiträge zum Artenschutz, Biotop-Struktur, Grünkonzept, Umweltbericht mit FFH- und SPA-Verträglichkeitsvorprüfung, Zustimmungsfäche, städtebauliche Genehmigung der Wochenendhäuser vom März 1985