
GEMEINDE TAUER

Amt Peitz
Landkreis Spree - Neiße

Vorzeitiger Bebauungsplan
Sondergebiet (SO)
„Wochenendhaussiedlung am Großsee“

BEGRÜNDUNG des Bebauungsplanes

(gemäß § 9 (8) BauGB)

- Planfassung -

Stand: 02/2005

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0. Allgemeine Angaben	
1.1. Planangaben	3
1.2. Standortangaben	3
1.3. Bearbeitungsgrundlagen	
1.3.1. Gesetzliche Grundlagen	3
1.3.2. Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	4
1.3.3. Sonstige Bearbeitungsgrundlagen	4
2.0. Bestandsbeschreibung	
2.1. Territoriale Einordnung	4
2.2. Lage im Bundesland Brandenburg	5
2.3. Lage in der Gemarkung Tauer	5
2.4. Lage im Landschaftsschutzgebiet	6
2.5. Auswahlkriterien und Begründung der Notwendigkeit der Planung	7
2.6. Bestandssituation	
2.6.1. Landschaftsraum / Topografie	7
2.6.2. vorhandene bauliche Anlagen	7
2.6.3. Erschließungszustand	7
2.6.4. Baugrund	7
3.0. Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen	
3.1. Ziele und Zwecke	8
3.2. Erschließung des Plangebietes	9
3.3. Wesentliche Auswirkungen	9
3.4. Strukturplan	10
3.5. Zuwegungen und Anbindung an die Landesstraße L 50	11
4.0. Flächenbilanz	
4.1. Plangebietsfläche	12
4.2. zulässige Versiegelung	12
4.3. geplante Versiegelung	12-13
4.4. Nachweis	13
Anlagen:	
A1 – Fotografische Bestandsdarstellung	A3 – Planzeichnung Nr. B – Großsee – PF
A2 – Aufstellungsbeschluss/Planungsanzeige/ Stellungnahme MLUR/Stellungnahme GL 7/Stellungnahme LK SPN/ Gemeindeübergreifende Entw.-Planung/ Nutzungsvertrag über Zuwegnutzung/ Pachtvertrag/Vorabstimmung zur Kleinkläranlage/Wasserrechtliche Entscheidung	A4 – Umweltbericht A5 – Grünordnerischer Planteil

1.0. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Planangaben

Vorhaben: Vorzeitiger Bebauungsplan Sondergebiet (So)
Wochenendhaussiedlung am Großsee

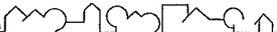
Eigentümer: Land Brandenburg, vertreten durch den Minister für ländliche
Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Altbezeichnung:
Minister für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung),
dieser vertreten durch den Leiter des Amtes für Forstwirtschaft
Peitz August – Bebel – Strasse 27, 03185 Peitz.

Vorhabenträger: Interessengemeinschaft Großsee e.V.

Planphase: Planfassung

Bearbeitungsstand: 02/2005

Planung:

INGPLAN FRIEBEL 
PLANUNGSBÜRO & MODELLHOF TREBENDORF

Gahryer Weg 5
OT Trebendorf
D-03149 Wiesengrund

Tel.: (035695) 7633
Fax: (035695) 97401
Email: info@ingplanfriebel.de
Web: www.ingplanfriebel.de

1.2. Standortangaben

Land: Brandenburg

Landkreis: Spree-Neiße

Amt: Peitz

Gemeinde: Tauer

Gemarkung: Tauer

Flur: 9

Flurstücke: 19, 20, (25) alte Bezeichnung; neue Fortschreibung 32

Fläche Plangebiet: ca. 5.848 m²

Lage im Ort: südliche Einordnung am Großsee;
Entfernung zur Uferzone ca. 200 m

1.3. Bearbeitungsgrundlagen

1.3.1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137)
zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 28.07.2002 (BGBl.2002 I S.2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert
am 22.04.1993 (BGBl. I 1990, S. 132; 1993, Seite 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
BGBL. III 213 1-6
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210)
geändert durch das Gesetz vom 09.10. 2003 (GVBl. Bbg I S. 273)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1992 (GVBl. I 1992, S. 208)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2002 (GVBl.I/97 S 124,140)

1.3.2. Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

- Beschluss der Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Tauer zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 09.01.2003.
- Planungsanzeige: Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 17.10.2002
- Mitteilung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Ref. GL 7 auf die Planungsanzeige vom 13.11.2002, Reg.-Nr. GL7-1616/2002
- Stellungnahme des Landeskreises Spree-Neiße auf die Planungsanzeige vom 21.11.2002 AZ.: 61.1 – TÖB 82/02
- Städtebaulicher Vertrag vom

1.3.3. Sonstige Bearbeitungsgrundlagen

- Plangrundlage: Amtlicher Lageplan (Vermessungsbüro Randau, Öff. best. Verm.-Ing, Peitz)
- Ortsbegehungen, Bestandsaufnahmen
- Laufende Abstimmungen mit dem Amt Peitz, der Gemeinde Tauer und dem Auftraggeber

2.0. BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1. Territoriale Einordnung



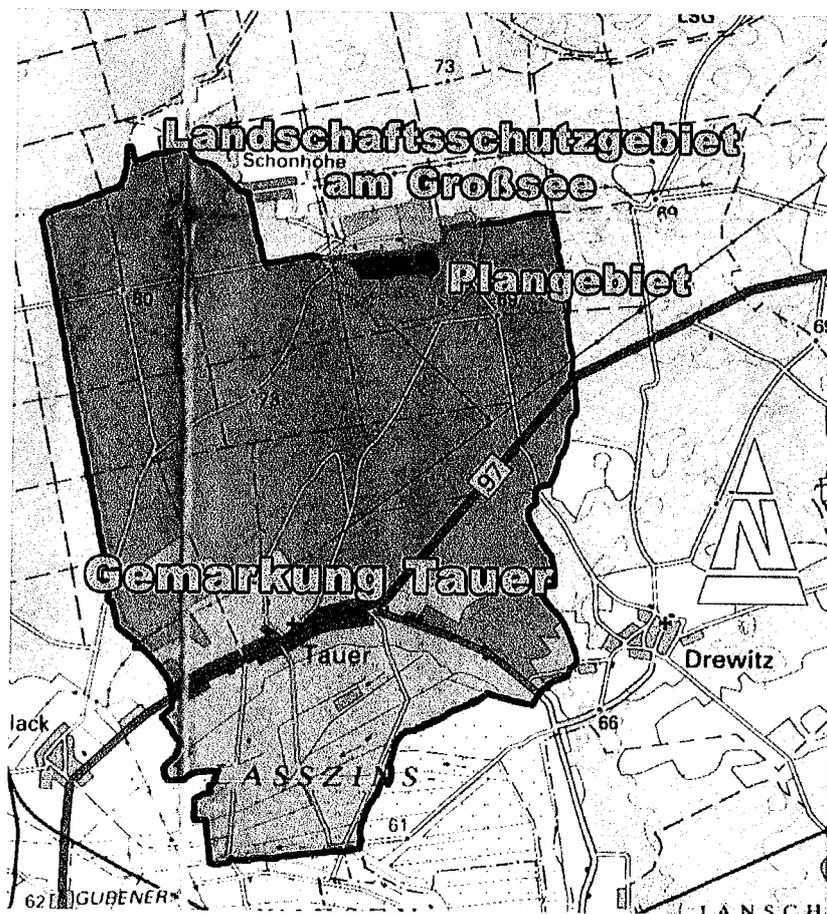
Die Wochenendhaussiedlung liegt am Großsee im Landschaftsschutzgebiet Großsee sowie innerhalb des Naturparks „Schlaubetal“ ca. 150 km südöstlich der Bundeshauptstadt Berlin und ca. 150 km nordöstlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden. Südwestlich des Wochenendhausgebietes (20 km) befindet sich die freie Kreisstadt Cottbus und 15 km nordöstlich die Stadt Guben.

Verkehrsmäßig ist das Wochenendhausgebiet über die ca. 2,5 km entfernte Landesstraße L 50 zu erreichen.

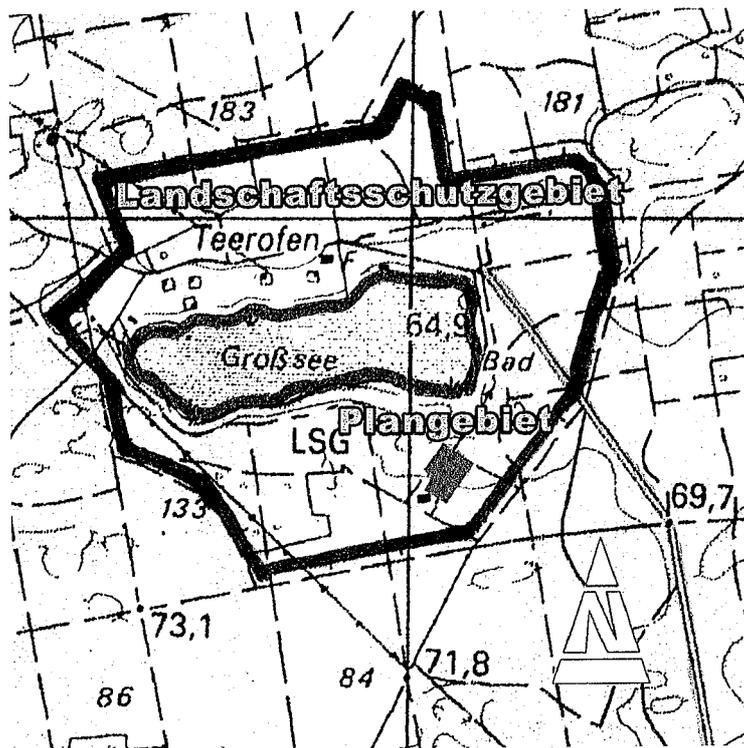
2.2. Lage im Bundesland Brandenburg



2.3. Lage in der Gemarkung Tauer



2.4. Lage im Landschaftsschutzgebiet



Das geplante B – Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Tauer, Amtsbereich Peitz in unmittelbarer Nähe des Großsees.

Es bildet einen über eine Epoche gewachsenen Erholungsbereich, der durch baulichen Bestand von 13 Erholungsbauten und den dazugehörigen Nebenanlagen eine städtebauliche Prägung (Erholungsfunktion) charakterisiert. Das Gebiet ist als Landschaftsschutzgebiet und als Wald eingestuft.

Es handelt sich um Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung vom 17. Juni 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.07.2002.

Nach der gemeindeübergreifende Entwicklungsplanung der Gemeinde Tauer OT Schönhöhe vom Stand 07/2001 wird die Fläche nicht als Baufläche entwickelt und deshalb als Außenbereich dargestellt. Für die vorhandene Nutzung besteht Bestandsschutz.

Eigentümer des Wochenendhausgebietes ist das Land Brandenburg, vertreten durch den Minister für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Altbezeichnung: Minister für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung) dieser vertreten durch den Leiter des Amtes für Forstwirtschaft Peitz, August – Bebel – Strasse 27, 03185 Peitz.

2.5. Auswahlkriterien und Begründung der Notwendigkeit der Planung

Mit der Aufstellung eines B – Planes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für geringfügige bauliche Veränderungen auf den bebauten Wochenendhausgrundstücken, für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung und für notwendige Rückbaumaßnahmen geschaffen werden.

Um die Abwasserfrage zufrieden stellend zu lösen soll, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, eine Vollbiologische Kleinkläranlage Typ: Kordes Tropfkörperanlage BIO- CLEAR 18/3 P; errichtet werden, gleichzeitig soll das vor dem Plangebiet stehende Toilettenhäuschen zurückgebaut werden.

Es ist geplant an den bestehenden Wochenendhäusern (nicht an allen, siehe Pkt 4.3 geplante Versiegelung) geringfügige Anbauten, insbesondere im Sanitärtraktbereich, vorzunehmen, wobei darauf zu achten ist, dass diese Erweiterungsbauten eine naturnahe Angleichung an die vorhandenen Erholungsbauten bilden und sich in ihrer Verträglichkeit in das Landschaftsschutzgebiet einordnen.

Die Anzahl der vorhandenen Wochenendhäuser (13 Stück) darf nicht erhöht werden.

Das auffällige Rezeptionsgebäude wird abgerissen, und durch einen naturnahen Ersatzbau (Wirtschaftstrakt mit multifunktionaler Nutzung) ersetzt.

Der Erhalt und die Sicherung der Erholungsnutzung unter Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes muss bei der Planung oberste Priorität besitzen.

Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan (nach § 8 (4) BauGB) und begründet sich damit, dass für das Gemeindegebiet kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (FNP) existiert und die finanziellen Mittel der Gemeinde die Erstellung eines FNP jetzt und in naher Zukunft nicht zulassen. Des weiteren wird der B – Plan auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift §233 BauGB erstellt.

Mit Gestaltung eines Städtebauvertrages zwischen dem Vorhabenträger (Kostenträger) und dem Amt Peitz verpflichtet sich der Kostenträger auf seine Kosten durch das Planungsbüro INGPLAN FRIEBEL, einen Bebauungsplan für das Plangebiet erstellen zu lassen.

2.6. Bestandssituation

2.6.1. Landschaftsraum / Topographie

Das Plangebiet stellt Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) in der Fassung vom 17. Juni 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.07.2002 dar.

2.6.2. vorhandene bauliche Anlagen

Im Plangebiet befinden sich 13 Wochenendhausgrundstücke mit Wochenendhausbebauung und dazugehörige Nebenanlagen, ein auffälliges Rezeptionsgebäude (Rückbau und Ersatz durch Neubau), ein Pumpenhaus, und ein E – Verteilerhäuschen. Vor dem Plangebiet befindet sich ein Toilettenhäuschen, das zurück gebaut wird, wenn die Schmutzwasserfrage über die Vollbiologische Kleinkläranlage gelöst ist.

2.6.3. Erschließungszustand

Die öffentliche Anbindung erfolgt über die ca. 2,5 km entfernte Landesstraße L 50 und über die Kreisstraße K 7143. Die Zuwegung zum Wochenendhausgebiet erfolgt von der K 7143 über die nicht öffentlichen Zuwegungsabschnitte 1 und 2 die im Nutzungsvertrag Abschnitte 5.1 und 5.2 (siehe Anlage A 2) festgeschrieben sind.

2.6.4. Baugrund

Der Baugrund besteht aus sickerwasserbestimmten schwach lehmigen Sanden. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

3.0. DARLEGUNG DER ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN

3.1. Ziele und Zwecke

Die Plandarstellungen und -festsetzungen erfolgen auf Basis der Planzeichenverordnung. Das Gebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der näheren Umgebung als SO (Sondergebiet) festgesetzt.

Die Zielplanung beinhaltet den Aufbau einer Vollbiologischen Kleinkläranlage (Typ Kordes, Tropfkörperanlage BIO – CLEAR 18/3 P), sowie der damit verbundenen Erweiterungsbauten (vor allem im Sanitärbereich) der Wochenendhäuser.

Die Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser ist auf 45 m² begrenzt (Festsetzung der Grundfläche in Anlehnung an § 1 Abs. 7 der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz – Verordnung BbgCWPV).

Die Wochenendhäuser die im vorhandenen Bestand die festgesetzten 45 m² bereits überschreiten (Baufelder 7, 8, 10, 12, 13 siehe auch Pkt. 4.3) können nicht mehr erweitert werden.

Das auffällige Rezeptionsgebäude wird zurückgebaut und durch den Ersatzneubau eines Wirtschaftsgebäudes (mit Mehrzwecknutzung) ersetzt.

Das vor dem Plangebiet befindliche Toilettenhäuschen wird nach Inbetriebnahme der Vollbiologischen Kleinkläranlage zurückgebaut.

Die geplanten Erweiterungs- und Ersatzneubauten sind im besonderen Maße auf ihre Verträglichkeit und Einordnung in das Landschaftsschutzgebiet anzupassen.

Dabei sind die, in den Textlichen Festsetzungen zum B – Plan unter B 2 Örtliche Bauvorschriften, gemachten Aussagen zur Fassadengestaltung, Dachausführung, Einfriedung etc. einzuhalten.

Die Belange und Beeinträchtigungen des Landschafts- und Naturschutzes wurden durch die Bearbeitung eines grünordnerischen Planteiles sowie eines Umweltberichtes geprüft. Dabei erfolgte eine Eingriffs - Ausgleichs - Bewertung, aufgrund deren Ergebnisse die grünordnerischen Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffes und damit Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange getroffen wurden. Die getroffenen Grünordnerischen Festsetzungen sind im Grünordnerischem Planteil (Anlage A 5, Pkt. 5 Grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet), sowie unter Punkt C Grünordnerische Festsetzungen des B – Planes gesondert erläutert. Die Fachbehörden werden im Planverfahren beteiligt.

Die das Plangebiet betreffenden und bodenrechtlich relevanten Festsetzungen des grünordnerischen Planteiles wurden in einem Abwägungsverfahren direkt in den städtebaulichen Plan bereits im Entwurfsstadium übernommen.

Im Zuge der Erarbeitung der Planfassung zum B – Plan wird ein Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet Großsee (gem. § 28 Abs.8 i. V. m. § 22 BbgNatSchG) beantragt. Bei der Abgleichung zur Prüfungsstufe I des Ausgliederungsverfahrens mit Herrn Segebrecht von der LVA Regionalabteilung Süd Referat RS 7, Frau Novka/Herr Dietze von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro INGPLAN Friebe am 30.11.2004 wurde folgende Abgleichung getroffen:

- Wahrscheinliche Vereinbarkeit des Wochenendhausgebietes mit dem LSG → kein Ausgliederungsverfahren notwendig

Begründung:

- geringer Versiegelungsgrad im B – Plangebiet
- geschlossene Außenwirkung des Wochenendhausgebietes

- bauliche Dimensionierung hält sich in Grenzen
(Grundfläche der Wochenendhäuser max. 45 m²,
zul. Ausnahme wenn der Bestand bereits größer ist)
- Keine Umgebungsbeeinträchtigung

3.2. Erschließung des Plangebietes

Bei der Wochenendhaussiedlung handelt es sich um ein nicht öffentlich gewidmetes Areal, aus diesem Grunde erfolgt auch die Erschließung nicht öffentlich.

Die Elektroenergieversorgung wird über das vorhandene E – Verteilerhäuschen sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über häusliche Eigenversorgung.

Die Brauchwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Pumpenhaus.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Vollbiologische Kleinkläranlage Typ: Kordes Tropfkörperanlage BIO-CLEAR 18/3 P (Neubau).

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Löschwasserteich.

(erf. Löschwassermenge 48 m³/h, Vorhaltungsdauer 2 h → Löschwassermenge = 96 m³)

Zur Speisung des Löschwasserteiches wird das gereinigte Abwasser aus der Kleinkläranlage genutzt, alternativ wird erwogen am vorhandenen Pumpenhaus einen neuen Brunnenschacht zu bohren, der für die Speisung des Löschwasserteiches, bzw. auch direkt zur Löschwasserversorgung genutzt werden kann (die notwendige Absprache mit der unteren Wasserbehörde dazu ist erfolgt).

3.3. Wesentliche Auswirkungen

Das Plangebiet nimmt eine Gesamtfläche von 5.848 m² in Anspruch, wobei die zu überbauende / versiegelnde Fläche auf 1.169,60 m² (20 % der Plangebiets / GRZ 0,2) beschränkt wird.

Die vorhandene Anzahl Wochenendhäuser (13 Stück) darf nicht erhöht werden, und in den einzelnen Baufeldern dürfen nur die unter Pkt. 4.3 als mögliche Erweiterungsflächen ausgewiesenen Vergrößerungen der vorhandenen Baulichkeiten vorgenommen werden.

Bei Baumaßnahmen wird der Oberboden gesondert abgetragen und einer Wiederverwertung zugeführt. Bei möglichen archäologischen Funden ist die zuständige Behörde der Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Der Erholungscharakter des Gebietes muss gewahrt bleiben.