

Gemeinde

**Teichland**

Ortsteil

**Neuendorf**



**Bebauungsplan**

**Sport- und Freizeitpark Teichland**

**Begründung**

Fassung

**April 2007**

 **Planungsbüro**  
**WOLFF**  
architektur stadt- und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus  
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90  
[www.planungsbuero-wolff.de](http://www.planungsbuero-wolff.de)  
[info@planungsbuero-wolff.de](mailto:info@planungsbuero-wolff.de)

# Impressum

*Plangeber*

**Gemeinde Teichland  
Ortsteil Neuendorf  
Amt Peitz**

vertreten durch

**Amt Peitz  
Schulstraße 6  
03185 Peitz**

*Projekt*

**Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark Teichland“**

*Planfassung*

**April 2007 (Entwurf)**

*Grünordnerischer Fachbeitrag*

**Landschaftsarchitektur und Umweltplanung**

**Thomas Nickel**

Liebstädter Straße 19  
01277 Dresden  
tel (0351) 401 40 11 fax 401 40 39  
mail laup\_nickel\_dd@t-online.de

*Vermessung*



**Dipl.-Ing.  
Wolfgang SCHULTZ**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Madlower Hauptstraße 7  
03050 Cottbus

tel 5 84 43 0 fax 5 84 43 44  
mail vermessung@oebvi-schultz.de

*Inhaltsübersicht*

**Teil I Erläuterung und Begründung Bebauungsplan**

- 1 Einführung
- 2 Rahmenbedingungen
- 3 Planungskonzept
- 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

**Teil II Umweltbericht**

- 1 Einleitung
- 2 Umweltauswirkungen
- 3 Zusätzliche Angaben

**Anhang**

# Teil I

## Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

### Übersicht

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>2</b>
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Grundlagen	3
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
2.1	Schutzausweisungen	5
2.2	Vorhandene Planungen	6
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
<b>3</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
4.1	Geltungsbereich	15
4.2	Verkehrsflächen	15
4.3	Art der baulichen Nutzung	16
4.4	Maß der Nutzung	21
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	22
4.6	Weitere Planungsgegenstände/Grünordnung	23
4.7	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke	25

# 1 Einführung

## 1.1 Aufgabenstellung

Die Kommune verfolgt im Einvernehmen mit den Aussagen des Masterplanes „Cottbuser Ostsee“ das Ziel, die Attraktivität der Bärenbrücker Höhe als Naherholungszentrum der Region zu stärken, indem verschiedene Freizeitangebote konzentriert und funktio-  
nell miteinander verbunden werden.

*Ziel und Zweck*

Vorgesehen sind zunächst die Errichtung einer *Sommerrodelbahn*, der Bau eines *Slawischen Götterhaines* und das Errichten eines *Aussichtsturmes*. Später kann das Erholungszentrum noch durch weitere Angebote (z. B. eine Rodelbahn für den Winterbetrieb, Skipisten, eine BMX-Bahn ...) ergänzt werden. Für den Standort wird ein zentraler Parkplatz errichtet.

*Aufgabe  
Erforderlichkeit*

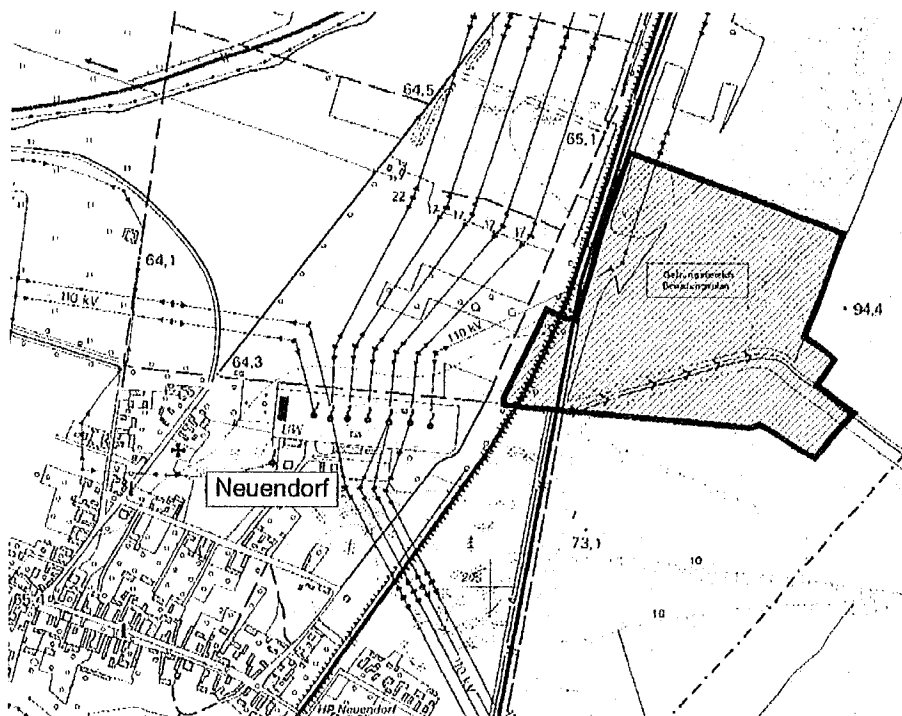
Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die Ziele verwirklichen zu können, wird für die betroffene Fläche ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Im vorliegenden Fall werden Außenbereichs-, sprich Waldflächen beansprucht. Das Areal erhält eine neue Struktur bzw. teilweise eine neue Nutzung.

Das Vorhaben soll ab 2007 schrittweise umgesetzt werden. Deshalb ist der entsprechende planerische Vorlauf erforderlich, um rechtzeitig Baurecht zu schaffen.

Das Plangebiet umfasst die gesamte durch die Einzelvorhaben beanspruchte Fläche, einschließlich Parkplatz.

Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht verwirklicht werden.



*Plangebiet*

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Neuendorf der Gemeinde Teichland. Er umfasst eine Fläche von 18,5ha.

## 1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316), aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze insbesondere die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das Brandenburgische Waldgesetz (BbgWaldG) beachtet.

*Rechtsgrundlagen*

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

*Kartengrundlage*

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) existiert für die Gemeinde Teichland noch nicht. Demzufolge kann der B-Plan nicht gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Die Voraussetzungen nach Abs. 2 Satz 2 sind ebenfalls nicht erfüllt.

*Parallelverfahren*

Der B-Plan befindet sich in Übereinstimmung mit dem Masterplan „Cottbuser Ostsee“, der die Bärenbrücker Höhe als touristischen Anziehungspunkt ausbauen will. Er wird den künftigen Darstellungen im FNP nicht entgegenstehen. Die Gemeinde stellt gegenwärtig den FNP auf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2006 gefasst. Es ist mit Sicherheit zu erwarten, dass der FNP einen Stand erreicht, der sicherstellt, dass der B-Plan zum Zeitpunkt seiner Bekanntmachung den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes nicht widersprechen wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren und für dessen vorzeitige Bekanntmachung gem. §8 Abs. 3 BauGB sind demnach erfüllt.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

*Verfahren*

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Schutzausweisungen

Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes werden von der Planung nicht direkt betroffen. Im Westen grenzt der Geltungsbereich direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Peitzer Teichlandschaft mit Hammergraben".

*Schutzausweisungen  
Naturschutz*

Die Grenze des LSG wird durch die ehemalige Bahntrasse markiert. Das Flurstück der Bahntrasse wird durch den B-Plan berührt (Parkplatz auf dem vorhandenen Lagerplatz). Eingriffe in das LSG werden nach gegenwärtigem Planstand nicht erfolgen.

Beachtenswert ist noch die Lage des Gebietes im Einflussbereich des Tagebaus Cottbus-Nord, jedoch außerhalb der Sicherheitslinie. Der Geltungsbereich berührt teilweise Altbergaufflächen mit Rechtsnachfolger bzw. aus der Bergaufsicht entlassene Betriebsflächen. Es handelt sich dabei um renaturiertes Kippengelände.

*sonstige umweltrelevante  
Schutzausweisungen  
und Bindungen*

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

*sonstige Bindungen*

Schutzabstände zu bestehenden Leitungen sind diese im Punkt Erschließung abgehandelt.

Der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitpark Teichland“ sieht eine Inanspruchnahme von Waldflächen in der Gemarkung Neuendorf (Gemeinde Teichland) vor. Die Waldflächen liegen im Bereich der Oberförsterei Kathlow, Reviere Tranitz und Grießen. Das Amt für Forstwirtschaft Peitz als untere Forstbehörde ist somit – unabhängig von der Eigentumsart der Waldflächen – örtlich zuständige Behörde gemäß §32 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74, 79).

Das Amt für Forstwirtschaft Peitz ist zugleich mit der Bewirtschaftung der Waldflächen im Eigentum des Landes Brandenburg beauftragt und vertritt für diese Flächen die Interessen des Eigentümers.

Die grundsätzliche Zustimmung der Forstbehörde zum Inhalt des Bebauungsplanes liegt mit Schreiben vom 29.03.2007 vor.

Für die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten (hier: sonstiges Sondergebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist eine **Umwandlungsgenehmigung** der unteren Forstbehörde gem. §8 LWaldG erforderlich. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen. Als Ausgleich wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens eine Ersatzaufforstung festgesetzt, die wegen der höherwertigen Waldfunktionen das **1,5-fache** der in Anspruch genommenen Fläche betragen soll.

### 2.2 Vorhandene Planungen

Von Seiten der Landesplanung besteht die Vorgabe, den beschlossenen Masterplan als „überörtliche Planungsvorgabe“ zu beachten. Darüber hinaus gibt es Vereinbarungen mit den Partnergemeinden (Cottbus und Neuhausen / Spree), im Rahmen der Bauleitplanung eng zusammenzuarbeiten.

*Landes- und Regional-  
planung  
Kreisplanung*

In der Stellungnahme der Landesplanung und Raumordnung vom 28.03.2007 werden keine Ziele und Grundsätze geltend gemacht, die mit der Planung verletzt werden.

Die Gemeinde Teichland ist gem. §1 Punkt 5 Buchstabe f der Verordnung über die Abgrenzung der Braunkohlen- und Sanierungsgebiete im Land Brandenburg vom 26.02.1996 (GVBl. II, Nr. 18, S. 231) dem Planbereich der Braunkohlen- und Sanierungsplanung zugeordnet.

*sonstige Planungen*

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden folgende Planungen und Gutachten erarbeitet

- ein grünordnerischer Fachbeitrag,
- ein Erschließungskonzept,
- ein Gestaltungskonzept.

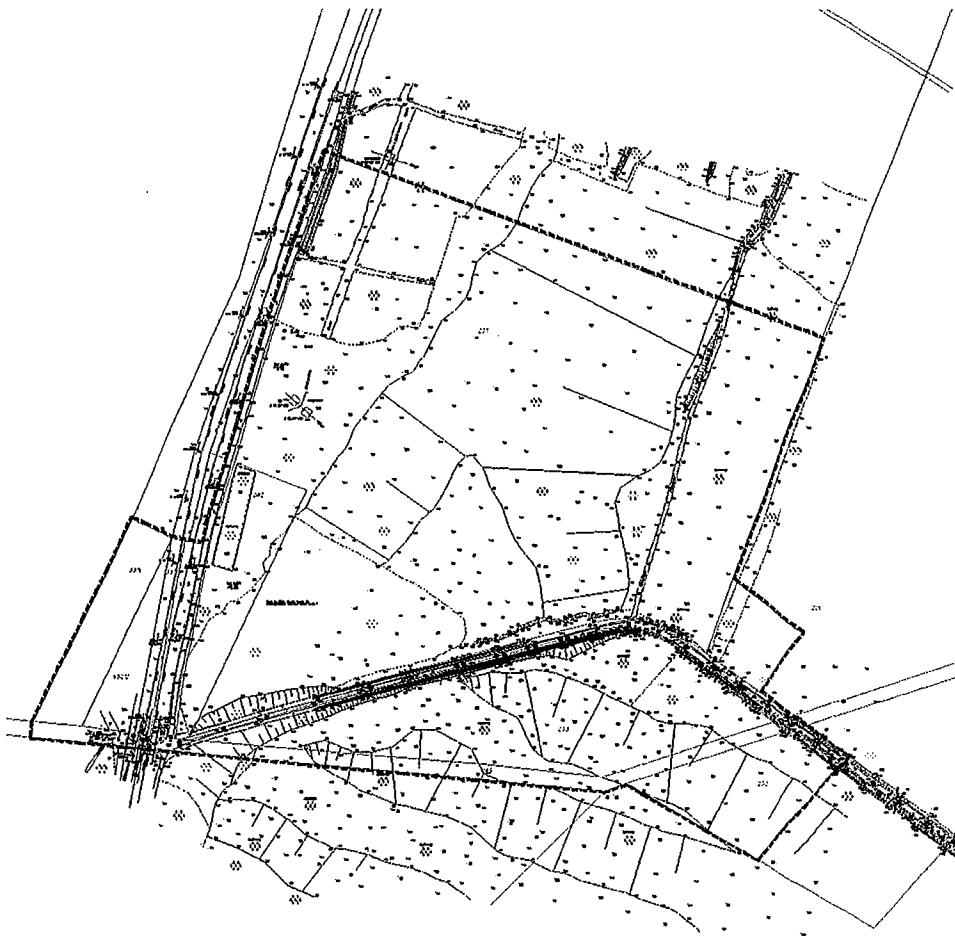
Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie werden in die Verfahrensakte aufgenommen.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden, die über den Masterplan hinausgehen, werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

## 2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Wald geprägt. Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Wohngrundstücke von Neuendorf liegen mehr als etwa 500m vom Plangebiet aus in südwestlicher Richtung. Zum westlich gelegenen Umspannwerk sind es etwa 150m.

*Umfeld*



*Bestandskarte*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungskategorien vorhanden

- Waldfläche,
- Fläche für die Landwirtschaft,

*Nutzung*

- Bahntrasse,
- Straßen und Wege,
- Lagerplatz (westlich der Bahn).

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich vollständig dem Außenbereich zuzuordnen.



Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet. Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, im Eigentum der Forstbehörde bzw. der Agrargenossenschaft. Die Eigentümer sind bereit, die Flächen für zur Verfügung zu stellen.

*Grundstücke*

Das Plangebiet wird durch den Weg zum Schießplatz, der parallel zur Bahntrasse verläuft, und den Weg nach Bärenbrück, der über die Kippe führt, durchquert. Das Flurstück des Weges zum Schießstand ist ca. 6m breit. Das des Weges nach Bärenbrück ist nur geringfügig breiter. Die Fahrbahnen sind nur 3,5m bis 4m breit.

*Verkehr*

Der verlängerte Weg nach Bärenbrück mündet (als Friedhofsweg) nach ca. 600m vor dem Dorf direkt in die Landesstraße L473. Der Weg zum Schießplatz endet nach ca. 700m in Höhe des Bahnübergangs ebenfalls an der Landesstraße.

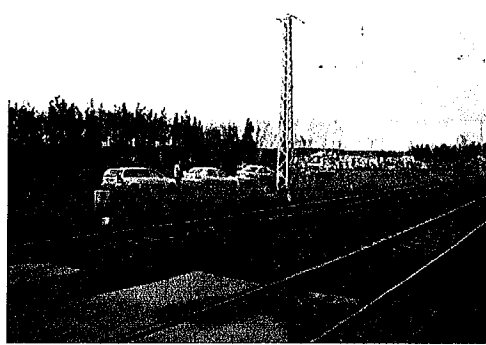
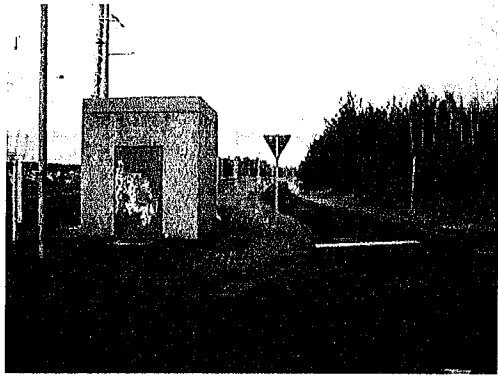
Fußgänger können unabhängig von diesen Straßen das Plangebiet direkt aus dem Dorf heraus erreichen.

*Weg nach Bärenbrück*



*Knoten am Bahnübergang*





Weg zu Schießplatz

Lagerplatz

Kohlebahn

Die Kohlebahn zum Kraftwerk Jänschwalde bzw. Bahnlinie der Verbindungsbahn Kraftwerk Jänschwalde-Gipsdepot Jänschwalde berührt den Geltungsbereich im Westen. Aus Richtung Neuendorf kommend erfolgt die Überquerung der mit Oberleitungen elektrifizierten Bahnlinie zum Erreichen der Bärenbrücker Höhe über einen technisch gesicherten Bahnübergang (B 619). Der Bahnübergang bildet einen Zwangspunkt für den Fahr- und Fußgängerverkehr.

Die Bahnlinie dient der Entsorgung des Kraftwerkes Jänschwalde und wird auch über die Laufzeit des Tagebaus Cottbus-Nord Bestand haben. Von deren Bestand ist über das Jahr 2020 hinaus auszugehen.

Die Bahnlinie gehört der Vattenfall Europe Mining AG und unterliegt der Bergaufsicht durch das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg. Hierfür liegt ein zugelassener Hauptbetriebsplan vor.

Das Plangebiet ist stadttechnisch nicht erschlossen. Im weiteren Umfeld befinden sich allerdings Anschlussmöglichkeiten für die wichtigsten Medien der Stadttechnik.

Stadttechnik

Parallel zur Bahn verläuft innerhalb des Geltungsbereiches eine 110kV-Freileitung Preilack-Neuendorf, die langfristig Bestand hat. Der Mast 41 liegt direkt im Plangebiet. Die Abstände zur Freileitung nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210) sind einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unserer Freileitung sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und BGV A3 verbindlich.

Im **Schutzstreifen** der 110-kV-Freileitung von 60 m Breite (je 30 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung) dürfen Bauwerke nicht errichtet, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Die Topographie des Raumes wurde zwar in der Eiszeit geprägt, maßgeblich sind heute allerdings die Einflüsse aus dem Braunkohlentagebau. Der Großteil des Bereiches wird von der Hochkippe „Bärenbrücker Höhe“ eingenommen. Nur nahe der Bahntrasse finden sich noch weitgehend unbeeinflusste Flächen.

Umweltzustand

Der Fuß der Kippe liegt auf einer Höhe zwischen 65m und 66m. Von hier steigt die Böschung relativ gleichmäßig auf Höhen zwischen 91m und 93m an. Das Gefälle des Hanges beträgt etwa 10%. Das örtliche Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

Landschaftsblick

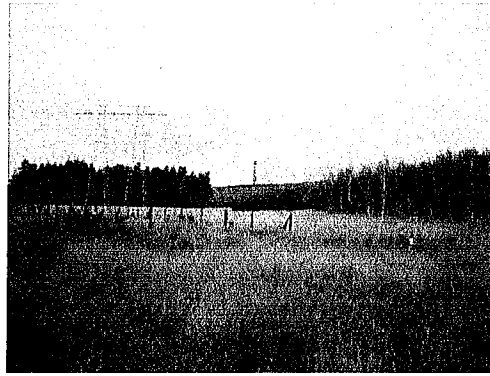
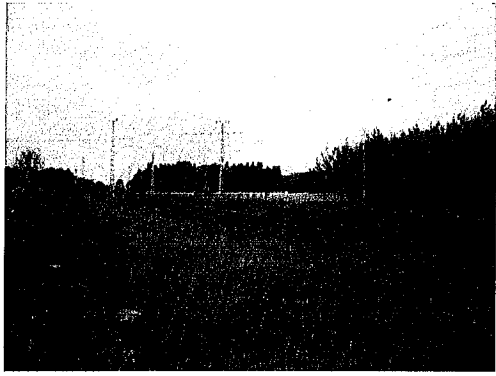


Aufforstung auf der Kippe



Ackerfläche





Gras- und Staudenflur  
am Kippenfuss

Die Bärenbrücker Höhe besitzt bereits heute auf Grund der Topographie und der vielfältigen Naturlandschaft eine hohe Bedeutung für die Erholung des Menschen. Der Höhenzug prägt das Landschaftsbild.

Das Plangebiet wird durch sehr junge und jüngere Aufforstungen (Mischwald) auf dem Hang geprägt. Gras- bzw. Staudenfluren dominieren dagegen den Kippenfuß bzw. die obere Ebene. Zwischen Wald und Ackerfläche wurde ein Windschutzstreifen angelegt.

Insgesamt gesehen besitzt der Bereich des Plangebietes auf Grund der kaum zurückliegenden Einflüsse des Bergbaus nur einen geringen Wert für die Umwelt. Allerdings muss der Bärenbrücker Höhe ein hohes Potenzial für die zukünftige Entwicklung von Natur und Landschaft zugesprochen werden.

Da der gesamte Geltungsbereich durch Aufschüttungen oder sonst bergbaulich beeinflusst ist, sind schwierige Baugrundverhältnisse vorhanden. Eine Bebauung ist allerdings nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

### 3 Planungskonzept

In der Region sind Erhebungen in der Qualität der Bärenbrücker Höhe eine Seltenheit. Findet sich dazu noch eine Naturausstattung, die sich erst am Anfang der Entwicklung befindet, wie im vorliegenden Fall, ist der Standort, verglichen mit gewachsenen Landschaften, für eine Freizeitnutzung in besonderem Maße geeignet. Weiterhin sprechen die Lage in einem Einzugsbereich mit einem relativ hohen Kundenpotenzial und die verkehrliche Anbindung für den Standort.

*Grundlagen*

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich für den Standort folgende Entwicklungsziele formulieren.

*Entwicklungsziele*

- Nutzung der topographischen Situation für spezielle Freizeitangebote (hier Sommerrodelbahn, Aussichtsturm und „Slawischer Götterhain“), die durch weitere ergänzt werden können,
- Konzentration von Angeboten für eine aktive und passive Erholung orientiert auf unterschiedliche Altersgruppen und auf Familien,
- Attraktivität schaffen, die ausstrahlt und dauerhaft die Existenz der Einrichtungen sichert,
- weitgehende Schonung von Landschaft, Natur und des vorhandenen Erholungswaldes,
- negative Auswirkungen auf Neuendorf vermeiden.

Am Hang soll als Hauptanziehungspunkt eine Sommerrodelbahn mit den entsprechenden Nebenanlagen eingerichtet werden. Oben auf dem Plateau in unmittelbarer Nähe der Sommerrodelbahn ist ein Aussichtsturm, eingebettet in eine Grünfläche vorgesehen. Eine Holz-Skulpturensammlung als „Slawischer Götterhain“ zu Füßen des Aussichtsturmes ergänzt das Ensemble. Diese drei Hauptelemente werden miteinander durch Wege verbunden und bilden eine funktionelle Einheit.

*Leitbild*

Die Sommerrodelbahn kann durch weitere Attraktion (Sommer-Skipiste als Mattenbahn, BMX-Bahn o.ä. an den Hang gebundene Aktivitäten) ergänzt werden. Auch sollen ergänzende Funktionen, wie z. B. Spielplätze, Minigolf ... angeboten werden. Im Winter sollte natürlich eine „normale“ Abfahrt auf Schnee oder eine Rodelpartie möglich sein.

Die erforderlichen Einrichtungen für die Betreuung der Gäste und technische Anlagen werden direkt am Fuß des Hanges am Weg zum Schießplatz konzentriert. Der Nahbereich um diese „Talstation“ wird eher parkartig gestaltet. Es können hier die weiteren ergänzenden Funktionen untergebracht werden, wenn sie mit dem Ski- und Rodelbetrieb korrespondieren oder diesen ergänzen. In jedem Fall sollen diese ergänzenden Angebote den Standort nicht dominieren.

Die Nutzung der Waldflächen wird auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.

Die Erschließung für Besucher kann so erfolgen, dass der Kern von Neuendorf nicht zusätzlich durch Verkehr belastet wird. Der Fahrverkehr soll jeweils vor dem Dorf direkt zum Erholungsgebiet geleitet werden (Beschilderung). Am Fuße des Hanges wird auf eine z. Z. als Lager genutzten Fläche ein zentraler Besucherparkplatz eingerichtet. Von hier aus kann die Sommerrodelbahn über den Bahnübergang fußläufig erreicht werden. Der Parkplatz wird so gestaltet, dass ein Überqueren der Gleise außerhalb des Bahnüberganges nicht möglich ist. An der Talstation der Rodelbahn bzw. am Aussichtsturm werden nur begrenzte Parkmöglichkeiten angeboten werden.

Der Hauptparkplatz, die Talstation und die „Hochebene“ mit Götterhain und Aussichtsturm werden durch abseits von der Straße verlaufende Fußwege verbunden, so dass ein Rundgang möglich ist. Das Erholungsgebiet ist in das vorhandene Wegesystem der Bärenbrücker Höhe integriert.

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgen aus dem bzw. in das zentrale Netz. Die Stromversorgung wird ebenfalls aus dem öffentlichen Netz gesichert. Bei Bedarf (z. B. Berieselung der Matten der Skipiste) ist ein Tiefbrunnen für Brauchwasser geplant. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Der Großteil der überplanten Flächen können weiterhin Wald und damit Außenbereich bleiben. Lediglich die Talstation mit der erforderlichen Infrastruktur für die Versorgung der Gäste wird in ein Baugebiet umgewandelt.

Für diese Fläche wird eine Ersatzaufforstung auf der alten Bahnlinie vorgesehen. Das Grundstück des Aussichtsturmes (z. Z. Ackerfläche) wird zukünftig eine Grünfläche.

Für die als Erholungswald festgesetzten Waldflächen sind maximal 50% für die Errichtung von Freizeitanlagen (wie Sommerrodelbahn, Skipisten u. a.) vorgesehen.

Die Belastungen der Umwelt können weitgehend minimiert werden.

Durch die Standortwahl des Vorhabens kann der Außenbereich, soweit es möglich ist, geschont werden. Es wird, verglichen mit einer natürlichen „gewachsenen“ Umwelt, kein wertvoller Raum in Anspruch genommen. Immissionsbelastungen der Wohnbevölkerung werden durch den Abstand zur Siedlung und die vorhanden Wegeführung ausgeschlossen.

Die bauliche Nutzung konzentriert sich am Rand der Kippe im Nahbereich des Dorfes, um den Außenbereich zu schonen. Für den Parkplatz werden Brach- und Lagerflächen auf einer ehemaligen Bahntrasse genutzt.

Der Waldcharakter des gesamten Gebietes wird soweit wie möglich beibehalten.

Durch das Vorhaben wird, neben dem Boden, nur das Schutzgut Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Hauptursache sind die Überbauung bzw. die zukünftig ständige Anwesenheit des Menschen.

Für den Menschen wird die Erholungseignung und Qualität der Landschaft dagegen deutlich aufgewertet. Die übrigen Schutzgüter sind letztlich kaum betroffen.

Für die kurzfristig geplanten Maßnahmen (Sommerrodelbahn, Götterhain und Aussichtsturm sowie Parkplatz) kann der Ausgleich vor Ort durch das Pflanzen von Bäumen bzw. Sträuchern auf dem Parkplatz, dem Grundstück des Aussichtsturmes und im Sondergebiet erreicht werden. Gleichzeitig wird der Erholungswald im Sinne des Naturschutzes aufgewertet.

Für die Beeinträchtigungen durch das Realisieren der eventuell später vorgesehenen Nutzungen finden sich dagegen keine Möglichkeiten zur Kompensation im Geltungsbereich.

Wald ist durch die Planung zwar betroffen. Er wird nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen. Die „Umwidmungssperrklausel“ (BauGB) ist dennoch nicht verletzt. Für die Waldumwandlung stehen Ersatzflächen im Nahbereich zur Verfügung.

Insgesamt gesehen ergeben sich für die Umwelt keine negativen Auswirkungen.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

### 4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Linie 25m südlich die Flurstücksgrenze zu den ehemaligen Flurstücken 185 und 191,
- im Osten im Wesentlichen die Grenze zum Acker auf der Hochfläche,
- im Süden die Grenze zur Flur 3 der Gemarkung Neuendorf und eine Linie 100m zur Grenze zur Gemarkung Dissenchen sowie
- im Westen der Weg zum Schießplatz bzw. die westliche Flurstücksgrenze der ehemaligen Bahntrasse.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte soweit wie möglich entsprechend den Flurstücksgrenzen, wie sie durch die Flurneuordnung bestätigt wurden. Sonst wurden die alten Grenzen beachtet.

### 4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den Verkehr. Daneben können im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner darf ein B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

*Vorbemerkungen*

Die Festsetzung der Verkehrsflächen folgt dem Leitbild. Als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** werden westlich der Bahnlinie der Friedhofsweg und in der Verlängerung Weg nach Bärenbrück über die Bärenbrücker Höhe festgesetzt.

Die Breite der Verkehrsfläche im B-Plan ist nicht mit der tatsächlichen Breite der Fahrbahn identisch. Vielmehr entspricht sie dem Straßengrundstück, welches auch Straßenbegleitgrün, Leitungen, Entwässerungsanlagen usw. aufnimmt.

Das **Grundstück** des Friedhofsweges behält die **Breite** des vorhandenen Flurstücks. Die Fläche des Weges nach Bärenbrück wird mit **10m Breite** festgesetzt, um eine zukünftige Entwicklung (z. B. Verbreiterung der Fahrbahn, Verlegen von Leitungen ...) nicht zu behindern.

Auch das **Flurstück** des Weges zum Schießplatz wird aus Gründen der Vorsorge in Richtung Osten auf durchgehend **10m Breite** ausgedehnt.

Der zentrale Parkplatz am Eingang des Erholungsgebietes wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweck: Parkplatz)** festgesetzt. Am Aussichtsturm wird straßenbegleitend ebenfalls eine solche **Verkehrsfläche** eingeordnet. Die Parkplätze sind direkt an die öffentlichen Straßen und Wege angebunden.

Zum gegebenen Zeitpunkt ist für die Verbreiterung beider Wegegrundstücke eine **Waldumwandlung** erforderlich. Der Hauptparkplatz dagegen nutzt größtenteils die aufgegebene Bahntrasse.

Die Verkehrsflächen werden von den Baufeldern und den übrigen Flächen durch die (teilweise neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zum Grundstück der Erschließungsanlage.

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke der Kohlebahn werden entsprechend der Ist-Situation als **Bahnanlage** übernommen.

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

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

Der Großteil der vorgesehenen und nicht mit großflächigen baulichen Anlagen und größeren Eingriffen verbundenen Nutzungen können im Wald eingeordnet werden.

Lediglich der Servicebereich an der Talstation bekommt durch die Konzentration der Bebauung und die Intensität der Nutzung das Gewicht eines Baugebietes.

Neben den Verkehrsflächen wird das Plangebiet also eine relativ kleine Baufläche, eine Grünfläche (Aussichtsturm) und zum größten Teil weiterhin Wald ausweisen. Die Teilflächen werden durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV90 (**Knötchenlinie**) voneinander abgegrenzt.

Der bauplanungsrechtliche Begriff Wald deckt sich weitgehend mit dem in den jeweiligen Landeswaldgesetzen. Wald

Die Bärenbrücker Höhe, insbesondere die Waldfläche, dient als Ganzes der Erholung in der Natur. Sie ist öffentlich zugänglich. Die nach der Renaturierung der Kippe aufgeforschten Flächen sind entsprechend abwechslungsreich angelegt. Die Erholungsfunktion des neu angelegten Waldes steht in Zukunft weiter im Vordergrund. Die Nutzung der Planfläche wird allerdings intensiviert. Die Qualität als Wald geht allerdings dabei für den größten Teil nicht verloren.

Durch die Festsetzung als **Wald** wird (im Prinzip) die Zulässigkeit aller nicht dem Wald dienenden Vorhaben ausgeschlossen. Die als Wald festgesetzten Flächen bleiben praktisch „Außenbereich“, obwohl die Definition dieses Begriffes nur die Bereiche umfasst, die „nicht im Innenbereich oder dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen“. Bauplanungsrechtlich ändert sich ihre Qualität. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nicht mehr nach §35 BauGB sondern nach den Vorgaben des B-Planes.

Die Waldflächen im Geltungsbereich sollen im Prinzip weiterhin den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen des §35 BauGB unterworfen bleiben. Das Ziel, den „Außenbereich“ von baulichen Anlagen frei zu halten, *soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören*, wird für die als Wald festgesetzten Flächen, in Anlehnung an die Regelungen des §35 BauGB, weiter verfolgt. Das gilt natürlich nur so weit, wie der B-Plan selbst keine abweichenden Regelungen enthält. Wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung werden die Sommerrodelbahn und der der „Slawische Götterhain“ als Kern des Erholungsgebietes im (Erholungs)-Wald eingeordnet. Daneben sollen weitere hanggebundene Freizeitaktivitäten (z. B. eine BMX-Bahn, eine Mountainbike-Strecke o. ä.), Wege, Sitzbänke, Schutzhütten u. dgl. zugelassen werden, wenn sie dem Waldcharakter nicht widersprechen. Letzteres wird auch bei einer bodenschonenden parkartigen Gestaltung von Teilflächen nicht zu befürchten sein.

Zu diesen Haupt-Nutzungen werden natürlich jeweils die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sein.

Der B-Plan weist den einzelnen geplanten Funktionsbereichen Flächen zu. Die speziellen Nutzungen der einzelnen Waldflächen werden textlich bestimmt.

#### **Festsetzung**

**Innerhalb der als Erholungswald festgesetzten und mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Waldfläche sind die Errichtung und der Betrieb einer Sommerrodelbahn einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.**

#### **Festsetzung**

**Innerhalb der als Erholungswald festgesetzten und mit dem Buchstaben B ge-**

kennzeichneten Waldfläche sind die Errichtung und der Betrieb von Skipisten und Rodelbahnen für den Winterbetrieb und anderer hanggebundener Erholungsanlagen zulässig.

#### **Festsetzung**

**Innerhalb aller als Erholungswald festgesetzten Flächen sind unbefestigte Wege, Aufenthalts- und Sitzbereiche, Schutzhütten u. ä. Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Allgemeinheit zulässig. Sämtliche Erholungsanlagen dürfen nicht mehr als 50% der als Erholungswald festgesetzten Flächen in Anspruch nehmen.**

In einem B-Plan können Grünflächen festgesetzt werden, wobei festzusetzen ist, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt. Der Verwendungszweck ist näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber nicht genutzt werden.

*Grünfläche*

*Alternativen*

Entsprechend Leitbild wird im B-Plangebiet eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Aussichtspunkt** festgesetzt.

Die Parkanlage umfasst das aus einer Ackerfläche hervorgegangene Grundstück auf dem der **Aussichtsturm** mit den erforderlichen Nebenanlagen (Wege, Sitzplätze, Fahrradständer ...) errichtet werden soll. Die nicht überbauten Teile des Grundstücks werden parkartig gestaltet.

Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig. Eine Regelung zu den bebaubaren Flächen ist deshalb nicht erforderlich. Die Zulässigkeit eines Aussichtsturmes auf der Grünfläche wird textlich definiert.

#### **Festsetzung**

**Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Aussichtsturmes und von Nebenanlagen zulässig.**

Der Götterhain erfordert größere Eingriffe und Veränderungen des Ist-Zustandes, die sich nicht ohne weiteres mit dem Charakter eines „normalen“ Waldes vertragen. Die Fläche erhält eine intensivere Gestaltung als im Außenbereich üblich oder/und wird mit baulichen Anlagen ausgestattet.

*besondere Nutzungszweck von Flächen*

Die entsprechenden Nutzungsrechte können dadurch geschaffen werden, dass ein **besonderer Nutzungszweck von Flächen** nach §9 Abs. 1 Nr. 9 festgesetzt wird. Es besteht ein städtebaulich begründeter Nutzungszusammenhang zwischen diesen Flächen, den Nutzungen im Wald und dem Sondergebiet.

Es wird ein Bereich mit einem besonderen Nutzungszweck belegt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind die entsprechenden Anlagen zulässig.

Für den **Götterhain** ist die Aufstellung von Skulpturen und Informationstafeln vorgesehen und es werden Wege angelegt und Sitzbänke aufgestellt. Weitere Anlagen und Einrichtungen sind denkbar. Daneben sind Gehölzpflanzungen und eine naturnahe gärtnerische Gestaltung geplant. Insofern wird der typische Waldcharakter verändert, ohne ganz verloren zu gehen.

Die mit einem besonderen Nutzungszweck belegte und entsprechend dargestellte Fläche bleibt Wald und ist als Teil des Erholungswaldes anzusehen. Die entsprechenden allgemeinen Regelungen für den Erholungswald (oben) gelten auch für dieses Areal.

Bauten, wie Aussichtstürme, Schutzhütten (für die Allgemeinheit) u. ä. Erholungsanlagen, die der Allgemeinheit dienen, gehören ohnehin zu den privilegierten Vorhaben nach §35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Insofern weicht der B-Plan nicht wesentlich von den Zielen des §35 BauGB ab. Er präzisiert lediglich die geplante Nutzung und „verortet“ sie.



Weiterer spezieller bauplanungsrechtlicher Festsetzungen für die Waldflächen bedarf es nicht. Für die Flächen, die nicht als Erholungswald festgesetzt sind, sind die Bestimmungen des §35 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben uneingeschränkt anzuwenden. Das BbgWaldG gilt für alle Waldflächen weiter.

Die nach dem Leitbild vorgesehenen Nutzungen außerhalb des Waldes lassen sich keinem der in den §§2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Deshalb sind diese Flächen als Sondergebiet festzusetzen. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO). Sonstige Sondergebiete sind dann festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den Gebieten nach §§2-10 wesentlich unterscheidet (durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung).

*Sondergebiet*

Der §10 befasst sich ausschließlich mit wohnartigen Erholungsnutzungen. Andere Erholungsnutzungen sind demnach den Sondergebieten nach §11 zuzuordnen. Die Fläche, die intensiv (insbesondere) baulich genutzt wird, ist also als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** festzusetzen. Derartige Gebiete sind auf einen „bestimmten Zweck ausgerichtet, der auch einer organisatorischen Zusammenfassung bedarf“. Allgemein handelt es sich um Anlagenkomplexe, die für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind.

Geht man vom Leitbild und den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus, wird klar, dass das Gebiet (unter Einschluss der im Wald eingeordneten Funktionen) ein „eigenes Gesicht“ erhalten wird. Es überwiegen die unterschiedlichen an die Hanglage gebundenen Sport- und Freizeitanlagen, die sich gegenseitig bedingen, ergänzen und in einem funktionellen Zusammenhang stehen. Diese werden durch weitere Angebote (Aussichtsturm und Götterhain) ergänzt.

Der §11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Die Liste ist nicht abschließend. Die Gemeinde kann (und muss im vorliegenden Fall) also ihr „eigenes Sondergebiet definieren.

Der Plangeber muss bei den Sondergebieten, abweichend von den übrigen in der BauNVO aufgeführten Baugebieten, die Inhalte und Grenzen der Nutzbarkeit selbst bestimmen. Sie hat die **Zweckbestimmung** und die **Art der Nutzung** festzusetzen.

Die **Zweckbestimmung** (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 BauNVO jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist. Erst aus der Bestimmung der Zweckbestimmung des Baugebietes lassen sich die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des §15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Möglichkeit von Befreiungen und das Zulassen von Ausnahmen im Bauantragsverfahren entnehmen.

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

Das Baugebiet wird zeichnerisch als sonstiges Sondergebiet mit der **Zweckbestimmung Rodel-, Ski- und Freizeitzentrum** festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird textlich formuliert.

*Textliche Festsetzung  
Zweckbestimmung*

#### **Festsetzung**

**Das Sondergebiet „Rodel-, Ski- und Freizeitzentrum“ dient zu Zwecken der Freizeitbetätigung der Bevölkerung vorwiegend der Errichtung von nicht wesentlich störenden Anlagen im Zusammenhang mit dem Ski- und Rodelsport sowie anderen an den Hang gebundenen Freizeitaktivitäten und von Anlagen für die Versorgung der Gäste.**

Im Bau Feld, als Zentrum und Anlaufpunkt des Freizeitgebietes „Bärenbrücker Höhe“ soll die ganze Palette der dem ganzjährigen Ski- und Rodelsport sowie weiteren an den

*Begründung*

Hang gebundenen Freizeitaktivitäten der Bevölkerung mittelbar und unmittelbar dienenden Anlagen und Einrichtungen untergebracht werden. Dazu zählen insbesondere die Talstation der Sommerrodelbahn und weitere notwendige technische Einrichtungen.

Weiterhin sollen in begrenztem Umfang sonstige der Freizeit und der Versorgung der Gäste dienende Nutzungen zugelassen werden. Leistungsorientierter Sport ist denkbar. Das sind natürlich gastronomische Einrichtungen unterschiedlichen Charakters, aber auch Spiel- und Sportplätze sowie sonstige landschaftsverträgliche Freizeiteinrichtungen. Aus Sicherheitsgründen ist es sinnvoll, dass der Betreiber oder Betriebspersonal am Standort wohnt.

Das Grundstück wird naturnah parkartig gestaltet und bepflanzt (Gras- und Rasenflächen ...). Die Bedürfnisse und Angebote auf dem Freizeitsektor ändern sich schnell. Deshalb kann die Aufzählung der möglichen Angebote nicht abschließend sein. Der in der Definition verwendete Begriff „vorwiegend“ lässt aus diesem Grunde begrenzt auch Nutzungen zu, die relativ unabhängig von den hanggebundenen Angeboten (z. B. eine Fahrradausleihe, auch als selbstständiger Betrieb). Solche Nutzungen können auf Grund der Zweckbestimmung des Plangebietes allerdings nicht überwiegen.

Das Freizeitzentrum wendet sich mit seinen ganzjährig nutzbaren Angeboten an die Bevölkerung der Region genau so wie an Gäste und Touristen. Orientiert wird auf Familien, Einzelpersonen, Gruppen wie auch auf Sportvereine.

Der Störgrad, bzw. die Störanfälligkeit des Gebietes soll dem von Mischgebieten (nicht wesentlich störend) entsprechen.

#### **Zulässig sind**

- 1. bauliche und sonstige Anlagen sowie Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeitwecke,**
- 2. Schank- und Speisewirtschaften,**
- 3. Stellplätze und Garagen, vorwiegend nur für den Betreiber und seine Angestellten sowie für Behinderte.**

*Nutzungen*

#### **Ausnahmeweise können zugelassen werden**

- 4. Gebäude und Räume für die Beherbergung von Gästen,**
- 5. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter.**

Im Sondergebiet werden die baulichen und technischen Anlagen, die für das Betreiben der Sommerrodelbahn und der übrigen Sportanlagen notwendig sind untergebracht. Das sind der Ein- und Ausstieg mit der Kasse und Technik- und Werkstatträumen, Büros u. ä.

*Begründung*

Daneben sind ergänzende Freizeitangebote wie Spielanlagen (Abenteuer-, Geräte-, Wasserspielplatz, Bungeejumping, Trampolinanlage, Rutschenanlagen u. dgl. bis hin zu einer Spielscheune), ein Streichelzoo, eine Schlittschuh- oder Rollerbahn, eine Mini-golfanlage oder ähnliche Attraktionen vorgesehen. Denkbar ist auch ein Fahrradverleih oder ähnliches. Für die Gäste ist natürlich eine gastronomische Versorgung erforderlich. Eine Vereinsunterkunft für einen Ski- oder Rodelverein ist denkbar. Es können mehrere Betreiber aktiv sein. Die Größenordnung dieser zusätzlichen Angebote darf aber keine Qualität erreichen, dass sie selbst zur „Hauptattraktion“ werden.

Da ein großer zentraler Parkplatz jenseits der Bahnlinie in fußläufiger Entfernung eingerichtet wird, sind Stellplätze oder Garagen für die Gäste allgemein nicht erforderlich. Ausreichend sind Stellplätze für den Betreiber und seine Angestellten und Parkmöglichkeiten für Behinderte. Ausnahmeweise können noch Stellplätze für andere Gäste mit besonderen Bedürfnissen (Frauen, Senioren ...) eingeordnet werden.

Als zusätzliche Einnahmequelle für den Betreiber kann das Anbieten von einigen Übernachtungsmöglichkeiten in Form von integrierten oder in Bungalows untergebrachten Ferienwohnungen dienen. Die Beherbergung soll untergeordnet bleiben. Deshalb soll

die Kapazität auf etwa zehn Betten begrenzt werden. Die Definition einer „harten“ Grenze (Bettenzahl) in der Festsetzung ist nicht erforderlich. Beherbergungsmöglichkeiten sind nur als Ausnahme zulässig. Das bedeutet, sie können das Gebiet nicht dominieren. Es besteht auf diese Weise praktisch eine „weiche“ Grenze für die entsprechenden Kapazitäten.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 und 2 BauNVO wird im Sondergebiet nicht eingeschränkt. Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des §13 BauNVO werden im Plangebiet nicht erforderlich sein.

Im Folgenden sind zusammenfassend die in den als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Baufeldern allgemein zulässigen (z) und die ausnahmsweise zulässigen (a) Nutzungen tabellarisch zusammengestellt.

Nr.	Nutzung/Zulässigkeit	z	a
1	bauliche und sonstige Anlagen sowie Einrichtungen für sportliche und sonstige Freizeit Zwecke	X	
2	Schank- und Speisewirtschaften	X	
3	Stellplätze und Garagen nur für den Betreiber und seine Angestellten sowie für Behinderte	X	
4	Gebäude und Räume für die Beherbergung von Gästen		X
5	eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter.		X

#### 4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

*Vorbemerkungen*

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der §16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die Grundflächenzahl (GRZ) oder alternativ die Grundfläche (GR) stets festgesetzt werden.

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Natur und Landschaft im Erholungsgebiet soll so weit wie möglich geschont werden. Das erfordert vor allem eine Begrenzung der zulässigen Überbauung.

*Grundflächen*

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die (zeichnerische) Festsetzung einer **maximal zulässigen Grundfläche (GR<sub>max</sub>)** gesteuert. Diese beträgt maximal **1200m<sup>2</sup>**. Da das Ermitteln einer GRZ an eine Grundstücksgröße gebunden ist und im vorliegenden Fall diese schwer bestimmbar ist, stellt diese Vorgehensweise den sinnvollsten Weg dar.

Die Festsetzung lässt nur eine Überbauung von deutlich unter 20% der Fläche des Sondergebietes zu. Bei diesem Maß muss ein Teil der Wege unbefestigt ausgeführt werden.

Darüber hinaus muss der B-Plan klarstellen, dass die festgesetzte GR durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen allgemein nicht überschritten werden darf. Das ist im Interesse des Ortsbildes aber auch zum Schutz des Bodens und der Natur, des Grundwassers erforderlich. Im Einzelfall kann entsprechend §19 BauNVO von der Einhaltung der festgesetzten Grenze abgesehen werden.

### **Festsetzung**

**Durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen darf die zulässige GR im Sondergebiet nicht überschritten werden.**

Die im §17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) werden, unter Berücksichtigung der Lage im „Außenbereich“ deutlich unterschritten.

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

*Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet*

Im Interesse des Landschaftsbildes wird nur eine Bebauung mit einem „Normalgeschoss“ zugelassen. Der Ausbau des Dachgeschosses (z. B. als Wohnung, Ferienwohnung, Büro o. ä. soll möglich sein. Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe (TH) im Verein mit der Regelung zur Firsthöhe bzw. Oberkante (OK) bestimmt. Die Maße orientieren sich am durchschnittlichen Eigenheim in der Region. Auf Festsetzungen zur Geschossigkeit kann verzichtet werden.

**TH<sub>max</sub>            4,5m**

**OK<sub>max</sub>            9,5m**

Bei geplanten baulichen Anlagen, die eine Höhe von 50m über Grund übersteigen, ist (lt. gemeinsamen oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg) eine Prüfung durch die Luftfahrtbehörde erforderlich.

*Höhe Aussichtsturm*

### **Festsetzung**

**Der Aussichtsturm innerhalb der öffentlichen Grünfläche darf nicht höher als 50m sein.**

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des **Bezugspunktes** unerlässlich. Im vorliegenden Fall wird jeweils die durchschnittliche Geländehöhe im Bereich des Baufensters im Sondergebiet (SO) bzw. innerhalb der öffentlichen Grünfläche herangezogen. Diese beträgt im **SO 65,2m** und für den **Aussichtsturm 92,7m**. Das Höhenbezugssystem ist DHHN 92. Die Maße werden zeichnerisch festgesetzt.

*Höhenbezug*

## **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

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

Im Baugebiet (SO) wird ein Baufenster durch eine **Baugrenze** (zeichnerisch) definiert. Dieses ist relativ „großzügig“ geschnitten, um eine flexible Gestaltung des Bereiches zu ermöglichen. Berücksichtigt ist der erforderliche Abstand zur Hochspannungsleitung (Sicherheitsstreifen). Die Belange des Immissionsschutzes sind ebenso bewahrt.

Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb des Baufensters vorgesehen werden.

Für die öffentliche Grünfläche wird kein Baufenster definiert, um einer Feineinordnung des Turmes nicht vorzugreifen.

## 4.6 Weitere Planungsgegenstände/Grünordnung

Das Bestimmen einer Bauweise ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, das diese von Grundstücksgrenzen abhängt. *Bauweise*

Im Plangebiet ist eine **110-kV-Hochspannungsfreileitung** als wichtige Hauptleitungen vorhanden, deren Lage Auswirkungen auf die Nutzung der angrenzenden Flächen hat. Sie wird gem. §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in den B-Plan aufgenommen.

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Diese sind im Leitbild formuliert. *Grünordnung*

Um den Waldcharakter zu erhalten, sollen im gesamten Plangebiet im Erholungswald nur einheimische standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Eine entsprechende Pflanzliste wird beigelegt. *Schutz- und Pflegemaßnahmen*

Daneben ist es erforderlich, einen möglichst hohen Anteil an Flächen, die mit Gehölzen bestanden sind, zu erhalten und den Anteil an Offenflächen klein zu halten. Notwendige Neupflanzungen sollen den Wert des Waldes für die Natur erhöhen.

Eine Übernahme der konkreten Pflanzforderungen aus der Umweltprüfung (ca. 60 Bäume siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanz) in den B-Plan als Pflanzgebot ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Die angestrebten Ziele sind vertraglich zu sichern.

### Festsetzung

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV90 und der Ziffer 1 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten, soweit der Nutzungszweck des Waldes eine dauerhafte Beseitigung nicht erfordert.**

Das Grundstück des Aussichtsturmes soll als Grünfläche der Erholung dienen und entsprechend bepflanzt werden. Die Maßnahmen dienen der Gestaltung und gleichzeitig als naturschutzrechtlicher Ausgleich. Hierfür sind nach der Eingriffs- Ausgleichsbilanz nur 50m<sup>2</sup> erforderlich.

### Festsetzung

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV90 und der Ziffer 2 gekennzeichneten Fläche sind mindestens 10 Bäume und auf mindestens 1025m<sup>2</sup> Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je 2m<sup>2</sup>.**

### Festsetzung

**Für Pflanzmaßnahmen innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV90 gekennzeichneten Fläche dürfen ausschließlich die in der Pflanzliste 1 aufgeführten Gehölze verwendet werden. Standortbindung besteht nicht.**

Die Maßnahmen dienen dem Schutz und Pflege von Natur und Landschaft. Die Festsetzungen gründen sich auf §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die betroffenen Flächen (vorhande-

ner Erholungswald) werden mit dem **Planzeichen 13.1** der PlanzV90 gekennzeichnet und durch **Nummern (1 und 2)** unterschieden.

Die Flächen nach Nr. 25 für Pflanzgebote werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV90 festgesetzt. Die entsprechenden Gebote werden durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung der textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die Flächen zusätzlich gekennzeichnet.

*Pflanzgebote*

Das Grundstück des Sondergebietes und der Parkplatz sollen sich in die Landschaft einfügen. Die erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen vor Ort ausgeglichen werden. Das Anpflanzen von Bäumen kommt diesen Zielen entgegen und beeinträchtigt nicht die Nutzung der Grundstücke.

#### **Festsetzung**

**Innerhalb der als Sondergebiet (SO) festgesetzten und mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV90 gekennzeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht.**

#### **Festsetzung**

**Innerhalb der als Parkplatz festgesetzten und mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV90 gekennzeichneten Fläche sind insgesamt mindestens 30 Bäume zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht. Bei allen Pflanzungen auf dieser Fläche sind Gehölze aus der Pflanzliste 1 oder 2 zu verwenden.**

Eine Standortbindung wird nicht vorgenommen, um der Fachplanung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu lassen. Im GOP und im Gestaltungskonzept sind sogar 50 Bäume auf dem Parkplatz ausgewiesen.

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben.

*Pflanzliste*

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Weiterhin wird mit der Verwendung nicht fremder Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

Die Bindung an einheimische standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt. Nur auf diese Weise kann der Waldcharakter des Gebietes erhalten werden.

Die in den B-Plan als Festsetzung aufgenommenen Maßnahmen können nur einen Teil der zulässigen Eingriffe kompensieren (Einzelheiten siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im

*Ersatz an anderer Stelle*

Anhang).

Die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes möglich sind, wird gem. §1a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach §11 BauGB gewährleistet. Geregelt wird die Finanzierung einer Ersatzmaßnahme auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durch den Vorhabenträger (hier die Gemeinde selbst).

Die Baumaßnahmen, die außerhalb zu kompensieren sind, sind der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz im Anhang zu entnehmen. In einem B-Plan dürfen für Waldflächen keine Pflanzgebote formuliert werden (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Hinzu kommt, dass Festsetzungen für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls nicht möglich sind. Hier sind vertragliche Regelungen erforderlich, um den Ausgleich zu sichern.

## 4.7 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke

Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauNVO weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

*Kennzeichnungen*

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines durch den Bergbau beeinflussten Gebietes. Durch Grundwasserabsenkungen oder den –wiederanstieg durch Aufschüttungen sowie sonstige Einwirkungen können erhöhte Anforderungen an die Stabilität der Gebäude auftreten.

### **Kennzeichnung**

**Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines durch den Bergbau beeinflussten Gebietes. Nach §112 BBergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.**

Der **Schutzstreifen** der Hochspannungsleitung jeweils 30m beiderseits der Leitungsachse wird im B-Plan **zeichnerisch gekennzeichnet**. Er stellt gleichzeitig den aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlichen Abstand dar.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als **nachrichtliche Übernahme** in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um Tatsachen, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

*nachrichtliche Übernahmen*

Im vorliegenden Fall sind **nachrichtliche Übernahmen** nicht erforderlich.