



Stadt Luckenwalde

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan

Nr. 39/2015 „Kolzenburg Kirchsteig“

Begründung

Vorentwurf



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371/ 61 02 71
Fax 03371/ 62 29 44

07. Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Geltungsbereich	5
2.2 Bestand und Denkmalschutz	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen.....	6
2.6 Altlasten	6
2.7 Ökologie / Freiflächen	6
2.8 Planunterlage	7
3. Planerische Ausgangssituation	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Landschaftsrahmenplan.....	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Landschaftsplan	9
3.5 Schutzgebiete	10
4. Bebauungspläne	10
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	11
5. Planinhalt	11
5.1 Intention der Planung	11
5.2 Fachgutachten und Umweltbericht	11
6. Wesentlicher Planinhalt	11
6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....	11
6.2 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes	12
6.3 Art der baulichen Nutzung	12
6.4 Maß der baulichen Nutzung	12
6.5 Überbaubare Grundstücksflächen	12
6.6 Stellplätze und Garagen	12
6.7 Verkehrsflächen	13
6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung	13
6.9 Gestaltungsregelungen	13
6.10 Flächenbilanz	13
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
7. Stadtplanerische Auswirkungen	14
8. Auswirkungen auf die Umwelt	14
9. Soziale Auswirkungen	14
10. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	14
IV. Verfahren	15
B. Rechtsgrundlagen	16

Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 39/2015 „Kolzenburg Kirchsteig“13

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Kolzenburg4
Abb. 2: Nutzung des Gebietes (ohne Maßstab).....5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming8
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 Teilblatt Südwest Entwicklungsziele8
Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde9
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde9

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Luckenwalde mit rund 21.000 Einwohnern ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming.

Nördlich des Ortsteiles Kolzenburg befindet sich das Wohngrundstück Kirchsteig 7 (vgl. Abb. 1). Der Kirchsteig ist gleichzeitig Teil der Flaeming-Skate, die auch als Rad- und Fußweg genutzt wird.

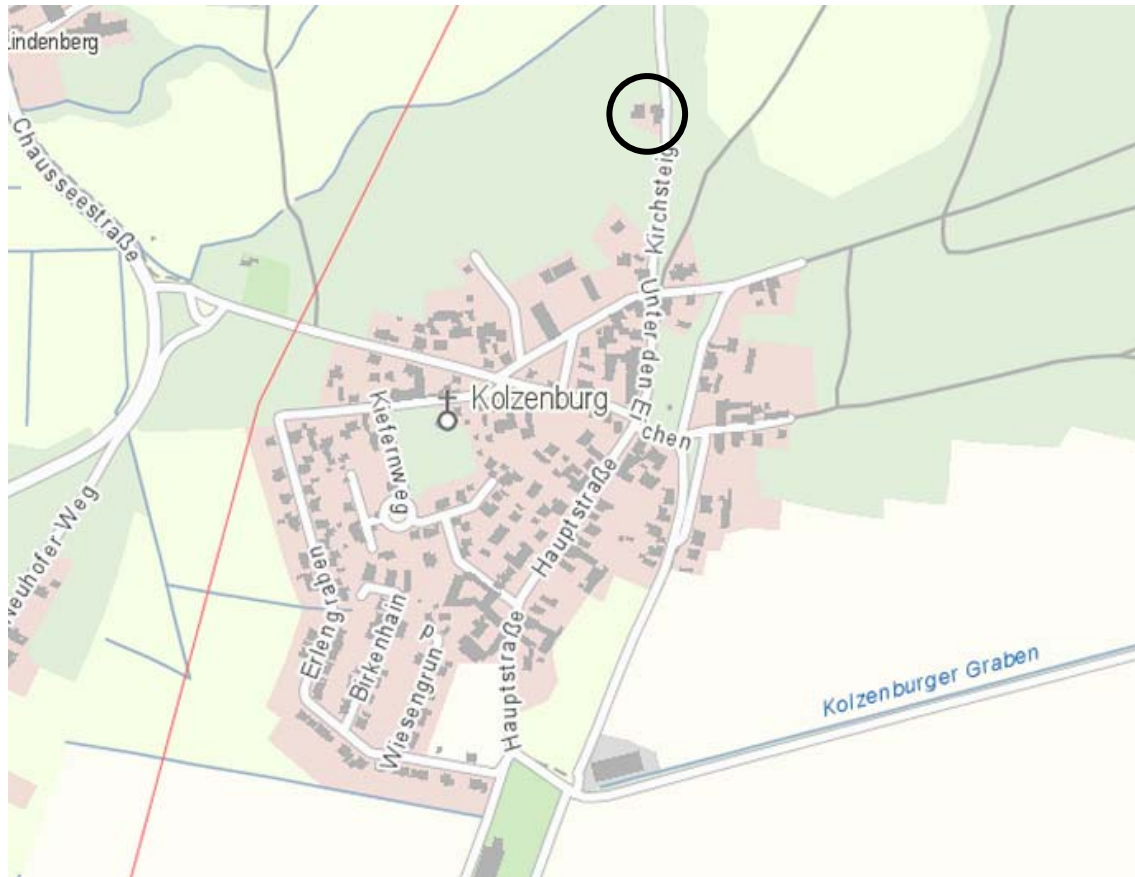


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Kolzenburg
(entnommen aus der Topografischen Karte Maßstab 1 : 10.000)

Das Grundstück ist durch ein Wohnhaus, eine Scheune sowie mehrere kleinere Bauwerke bebaut und wird derzeit zum Wohnen genutzt. Der Grundstückseigentümer will auf dem Grundstück eine Anlage für Ferienwohnungen einrichten. Die Zielgruppe sind Urlaubsgäste, die in der Region ihre Ferien verbringen oder die "Flaeming-Skate" nutzen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Anlage. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1.473 m². Die Erschließung wird durch den Weg „Kirchsteig“ gesichert. Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereichs der Stadt Luckenwalde.

Die vorhandenen Gebäude sollen weitgehend genutzt werden, so dass nur noch geringe Erweiterungen der baulichen Substanz erforderlich sind.

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Die geplante Nutzung für den Fremdenverkehr (hier: Ferienwohnungen) ist aus dem Bestandsschutz nicht herzuleiten und gehört nicht zu den gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben.

Eine Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB wäre als Einzelfallentscheidung möglich, da die in § 35 Abs. 3 BauGB benannten Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Dies wurde im Rahmen eines Scoping-Termins am 25.09.2014 mit den Behörden, deren Belange berührt werden, so fest-

gestellt. Im Endeffekt hat man sich dennoch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entschieden, da dies mehr Planungssicherheit für den Vorhabenträger bietet.

Ziele des Bebauungsplanes sind

- die Sicherung einer nachhaltigen Nutzung für erhaltenswerte Bausubstanz
- Erweiterung des touristischen Angebots entlang der Flaeming-Skate durch die Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher der Flaeming-Skate als Abrundung des Angebots, das bislang hauptsächlich aus Hotel und Pension besteht.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 126 und 127 sowie Teile des Flurstückes 128/2 der Flur 2 in der Gemarkung Kolzenburg mit einer Fläche von ca. 1.473 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Waldrand innerhalb des Flurstückes 128/2
- im Osten durch das Flurstück 132 (Stadt Luckenwalde, Wegeparzelle)
- im Südwesten durch das Flurstück 125 (privat)
- im Westen durch das Flurstück 128/2.

Bis auf das Flurstück 127, das Eigentum der Stadt Luckenwalde ist, befinden sich alle Flächen im Geltungsbereich in Privateigentum. Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt. Es ist vorgesehen, das Flurstück 127 an den Vorhabenträger zu veräußern. Neben den Grundstücken 126 und 127 ist ein schmaler Streifen des Flurstückes 128/2 in den Geltungsbereich einbezogen worden. Dieser wird bereits jetzt als Zuwegung zum Grundstück benutzt.

2.2 Bestand und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt an der Straße „Kirchsteig“, die den Ortsteil Kolzenburg mit der Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde verbindet. Eingerahmt von Kiefernwald liegt das Grundstück, das überwiegend als Garten genutzt wird, als Dreieck mit einer nach Süden verlaufenden Spitze. Auf dem Flurstück stehen ein Wohnhaus und eine Scheune sowie mehrere kleine Gebäude. Denkmalgeschützte Gebäude oder sonstige Denkmale sind nicht bekannt. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Abwasserpumpwerk der NUWAB.



Abb. 2: Nutzung des Gebietes (ohne Maßstab)

2.3 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den Weg „Kirchsteig“, der als Rad- und Skaterweg von Kolzenburg in Richtung Luckenwalde führt. Das hier in Rede stehende Grundstück wird über den Skaterweg erschlossen. Der Weg ist mit einer Bitumendecke ausgebaut.

Rad- und Fußwege

Der Erschließungsweg ist Teil der Flaeming-Skate., die auch als Rad- und Fußweg genutzt wird. Zwischen dem Ortsrand Kolzenburg und dem nördlichen Rand des Vorhabengrundstücks ist die Straße als „Fahrradstraße – Anlieger frei“ ausgeschildert. Damit ist die Erreichbarkeit des Grundstücks auch durch den motorisierten Verkehr gesichert.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist größtenteils in privaten Eigentum. Eine schmale Parzelle (Flurstück 127) zwischen der gewidmeten Verkehrsfläche der Flaeming-Skate und dem Wohngrundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Luckenwalde. Der Vorhabenträger beabsichtigt, dieses Flurstück zu erwerben.

2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH. Die öffentliche zentrale Anlage der Wasserversorgung ist vorhanden. Das Flurstück ist an die öffentlichen Wasserversorgung angeschlossen.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Pumpwerk des Abwasserkanalnetzes. Hier werden die Abwässer von Kolzenburg gesammelt und über eine Abwasserdruckleitung nach Luckenwalde gepumpt. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an das Abwassersystem angeschlossen.

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, unabhängig vom tatsächlichen Anschluss an des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung, im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Bei Gebieten, die dem Fremdenverkehr dienen, ist der Löschwasserbedarf demnach – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h anzusetzen.

In Luckenwalde wird das Löschwasser grundsätzlich nicht aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt. Im weiteren Verfahren wird sich zeigen, ob sich aus den Anforderungen des Brandschutzes (z.B. Aufstellflächen, Flächen für Löschwasserbrunnen) ein Flächenbedarf ergibt, der durch den Bebauungsplan zu sichern ist.

Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

2.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten verzeichnet.

2.7 Ökologie / Freiflächen

Einzelheiten zur Situation werden nach den Stellungnahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Kapitel Umweltprüfung zu entnehmen sein.

2.8 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Weg und Plätze sowie Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Holger Isecke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur vom Stand 05.05.2014 verwendet. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 250 erstellt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B ist mit Urteil vom 16.06.2014 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt worden. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Nach Auffassung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg durch erneute Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Diese Auffassung steht jedoch im Widerspruch zu Auffassung des Verwaltungsgerichts Cottbus, das in einer Entscheidung vom 5. März 2015 – VG 4 K 374/12 – die vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in seinem Urteil vom 16.06.2014 erkannte Auffassung wiederholt, dass der nichtige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nicht durch Ergänzung der Ermächtigungsgrundlage geheilt werden kann. Insbesondere bestehe keine Möglichkeit einer auf der Grundlage eines ergänzenden Verfahrens erfolgenden rückwirkenden Inkraftsetzung gemäß § 13 Abs. 6 ROG für diesen Landesentwicklungsplan.

Freiraum:

Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen (Auszug Ziel 5.2.).

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1).

Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist am 16. Dezember 2014 als Satzung beschlossen worden. Die Veröffentlichung der Genehmigung liegt noch nicht vor. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der in Aufstellung befindliche Regionalplan legt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Freiraum an (vgl. Abb. 3). Gemäß Ziel 3.1.1 sind die Vorranggebiete Freiraum zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen. Da durch den Bebauungsplan keine raumbedeutsamen Vorhaben vorbereitet werden und für das Vorhaben auch keine Infrastrukturtrassen erforderlich werden, werden die Ziele des Regionalplans zur Freiraumsicherung nicht beeinträchtigt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming
(Quelle: <http://www.havelland-flaeming.de/index.php?n=2&id=20500>)

3.2 Landschaftsrahmenplan

An dieser Stelle wird auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming Bezug genommen. Der Landschaftsrahmenplanentwurf liegt mit Stand vom Juli 2010 vor und ist im Internet unter <http://www.teltow-flaeming.de/> abrufbar. Ziel ist die nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern. Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung sollen gefördert werden.

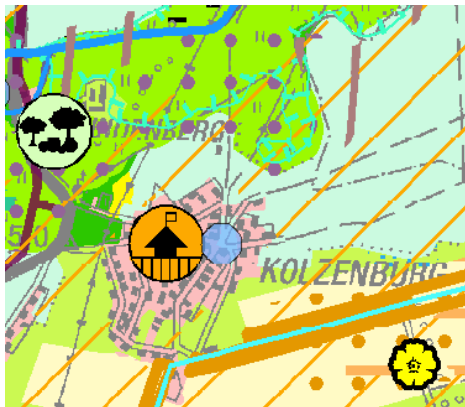


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 Teilblatt Südwest Entwicklungsziele
(Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming – Entwicklungskarte)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde befindet sich der Geltungsbereich innerhalb von Fläche für die Forstwirtschaft (vgl. Abb. 5). Diese Darstellung überschneidet sich mit der nachrichtlichen Übernahme „Geschützte Biotop“ gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz – Stand 2001). Allerdings trifft die Darstellung nicht mehr zu, da es sich bei dem geschützten Biotop um eine offene Binnendüne handelt, der Bereich um das Plangebiet aber inzwischen bewaldet ist

In aktuelleren Biotopkarten (zum Beispiel Landschaftsrahmenplan, siehe oben) ist diese Fläche nicht mehr als Biotop gekennzeichnet.

Die vorgesehene Baufläche liegt mit einer Größe von ca. 1300 qm unterhalb der im Maßstab des Flächennutzungsplanes darstellbaren Flächengröße. Daher ist das Grundstück trotz der Wohnnutzung bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in die Fläche für Forstwirtschaft einbezogen worden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist wegen der geringen Größe der Vorhabens nicht möglich und daher auch nicht erforderlich.

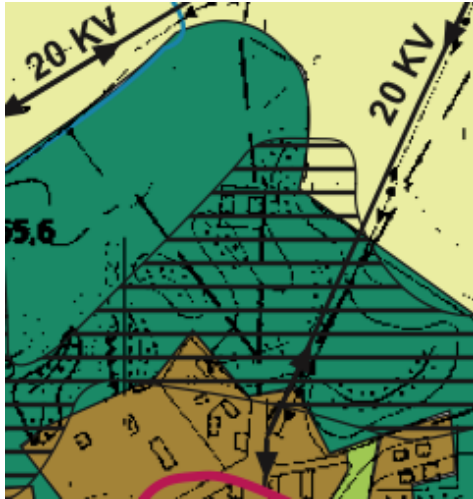


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde
(Quelle: Stadtverwaltung Luckenwalde)

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Luckenwalde¹ ist als landschaftspflegerischer Begleitplan mit dem Flächennutzungsplan abgestimmt, öffentlich ausgelegt und bestätigt worden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Landschaftsplan als Entwicklungsziel den Umbau von Kiefernforsten zu naturnahen Mischwäldern dar (grau in Abb. 6) sowie ein geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG (schwarz gestreift).



Eine Anpassung an den Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da zum einen Wohnbereich bereits vorhanden ist und sich durch die Nutzung als Anlage für Ferienwohnungen keine wesentlichen Änderungen ergeben, zum anderen die Fläche zu klein ist, um sie im Landschaftsplan darzustellen.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde
(Quelle: Stadtverwaltung Luckenwalde)

¹ Landschaftsplan Luckenwalde, IDAS, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung, Luckenwalde, im Auftrag der Stadt Luckenwalde

3.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide“, das am 14.02.2005 Rechtskraft erlangte. Derzeit läuft das Verfahren zur Neuaufstellung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Der Entwurf wurde vom 2. September 2013 bis zum 2. Oktober 2013 öffentlich ausgelegt. Der Geltungsbereich selbst liegt, bis auf kleine Überschreitungen, die aber als Garten genutzt werden, nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Schutzzweck ist

1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere
 - a) der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, insbesondere Wasserqualität und Regenerationsfähigkeit der Oberflächengewässer und der oberflächennahen Grundwasserkörper;
 - b) der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion der teilweise hoch empfindlichen Böden im Ökosystem;
 - c) der Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes als Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten;
 - d) der Vernetzungsfunktion der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Naturschutzgebiete und weitere isoliert liegende Biotopinseln.
 2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit eiszeitlich geformten und durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsbildes mit ausgedehnten Wäldern, Forsten, Äckern und Grünlandflächen, kleinstrukturierten Ortsrändern, insbesondere
 - a) der typischen Abfolge glazialer Landschaftselemente der Jungmoränen-Landschaft, wie moorbodenreicher Urstromtalzug, Sanderflächen, Flugsandbereiche und Dünen, Grundmoränenhochflächen, Endmoränenkuppen sowie wassergefüllte bzw. vermoorte Toteishohlformen und Rinnen;
 - b) der charakteristischen Binnendünenlandschaft des mitteleuropäischen Tieflandes mit einer Vielzahl von Dünen und Dünenkomplexen, die erdgeschichtliche und kulturhistorische Zeugnisse des Spät- und Postglazials bzw. Holozäns darstellen und darüber hinaus von hohem wissenschaftlichen, ökologischen und landschaftsbildenden Wert sind;
 - c) des gipsbedeckten, oberflächennahen Zechstein-Salzstockes und dessen Umgebung bei Sperenberg als eine für das norddeutsche Tiefland einmalige geologische Besonderheit;
 - d) einer über Jahrhunderte entstandenen bäuerlich-frühindustriellen Kulturlandschaft mit ihren typischen Grünlandflächen, Grabensystemen, Resten „baltischer Laubwiesen“, Kopfweiden- und Baumalleen, Ackerstreifen und Obstbaumpflanzungen;
 3. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung, insbesondere als naturnaher Erholungsraum mit reizvollem Landschaftsbild und der Möglichkeit vielfältigen Landschaftserlebens;
 4. die Bewahrung des Landschaftsraumes vor Zersiedlung und weiterer Zerschneidung durch Verkehrswege;
 5. die Entwicklung einer naturverträglichen konventionellen und ökologisch orientierten Landnutzung, insbesondere die Förderung eines naturnahen und standortgerechten Waldbaus und die Standort angepasste Bewirtschaftung von Wiesen und Weiden auf den Niedermoorstandorten des Urstromtales.
- Das Erreichen der genannten Schutzziele wird durch die im Bebauungsplan ermöglichte Nutzung nicht beeinträchtigt oder verhindert.

Der Bebauungsplan trägt zur Entwicklung sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügender touristischer Infrastruktur bei und entspricht damit den Zielen, die naturnahe Erholung zu erhalten und zu entwickeln.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

4. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im unbepflanzten Bereich, außerhalb der Abrundungssatzung des Ortsteils Kolzenburg. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planinhalt

5.1 Intention der Planung

Der Eigentümer des Vorhabengrundstücks beabsichtigt den Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren Umnutzung in ein Beherbergungsbetrieb. Dies dient dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und der Abrundung des touristischen Angebots.

Ziel des Bebauungsplanes sind

- die Sicherung einer nachhaltigen Nutzung für erhaltenswerte Bausubstanz
- Erweiterung des touristischen Angebots entlang der Flaeming-Skate durch die Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher der Flaeming-Skate als Abrundung des Angebots, das bislang hauptsächlich aus Hotel und Pension besteht.

5.2 Fachgutachten und Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39/2015 „Kolzenburg Kirchsteig“ wird ein Umweltbericht erstellt.

6. Wesentlicher Planinhalt

6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan unterstützt ein Vorhaben im Außenbereich, außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt bzw. der Ortsteile. Eine solche Entwicklung widerspricht im Regelfall den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, als auch den festgelegten Zielen der Stadt Luckenwalde. Dennoch wird in der planerischen Abwägung den Argumenten, die für das Vorhaben sprechen, mehr Gewicht zugeordnet, als den Argumenten, die dagegen sprechen.

Folgende Gründe sprechen für das Vorhaben:

Eine Beeinträchtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung ist nicht zu befürchten.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Vorhaben ist vollständig mit allen Medien erschlossen.

Das Vorhaben dient dem Erhalt vorhandener, intakter Bausubstanz, eine wesentliche Vergrößerung der Bausubstanz oder eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist nicht vorgesehen,

Die Art des Beherbergungsbetriebes wird durch den Bebauungsplan so klar definiert, dass bestimmte, sehr publikumsintensive oder aufgrund von Lärmemissionen konfliktträchtige Unternehmen ausgeschlossen werden. So soll auf Gastronomie bzw. Ausschank verzichtet werden. Durch das zusätzliche Angebot „Ferienwohnungen“ wird ein Übernachtungsangebot geschaffen, das in Luckenwalde und Umgebung noch fehlt. Den durch das Vorhaben entstehenden gastronomischen Bedarf werden die vorhandenen Gastronomiebetriebe decken. Dadurch entsteht also keineswegs eine Konkurrenz, vielmehr werden die benachbarten Gastronomiebetriebe – wie auch sonstige touristische Einrichtungen – von dem Vorhaben profitieren.

Der Bebauungsplan unterstützt die Entwicklung sich in das vorhandene Landschaftsbild integrierender touristischer Infrastruktur und dient daher auch den Zielen des Landschaftsschutzgebietes.

Während das Grundstück aufgrund seiner Lage im Außenbereich und der Gebäudekonstellation als Wohngrundstück eher suboptimal geeignet ist, erscheint es ideal für die Anlage von Ferienwohnungen. Während für eine Wohnnutzung die unmittelbare Nachbarschaft eines der am stärksten genutzten Bereiche der Flaeming-Skate eher störend ist,

Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens entstehen vor allem durch den zusätzlichen Verkehr auf der Flaeming-Skate, dies gilt sowohl für die Bau-, als auch für die Nutzungsphase.

6.2 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ festgesetzt. Es dient der Beherbergung von Touristen in Ferienwohnungen. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie untergeordnete Nutzungen, die den Ferienhäusern bzw. –wohnungen dienen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Fremdenverkehrsbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO.

Im Sondergebiet ist die vorhandene Wohnnutzung bis zur Aufgabe dieser Wohnnutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zulässig.

Damit wird einerseits die beabsichtigte Umnutzung vorbereitet. Eine vorhandene mit einem Wohnrecht auf Lebenszeit belegte Wohnung soll erhalten bleiben. Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Wohnnutzung besitzt diese auch einen Schutzanspruch bezüglich der Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die Angabe von Vollgeschossen, Grundflächenzahl und Höhe festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe finden sich in jedem durch Baugrenzen definierten Baufeld.

Im Sondergebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht zulässig. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 ist sichergestellt, dass die zukünftige Versiegelung nicht wesentlich über die vorhandene Versiegelung hinausgeht.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Das Sondergebiet „Fremdenverkehr“ wird mit zwei Geschossen festgesetzt. Somit wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich berücksichtigt.

Für die Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet eine Firsthöhe von max. 63 m über DHHN, in der westlichen Baugrenze festgesetzt. Die östlich befindliche Baugrenze im Geltungsbereich erhält eine max. Firsthöhe von 64 m über DHHN. Somit wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich berücksichtigt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch installationstechnische Bauteile wie Rohrleitungen, Filteranlagen, Schächte und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind um bis zu einem Meter zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine hohe Versiegelung des Grundstückes vermieden wird. So sollen ausreichende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, für Natur und Landschaft bestehen bleiben. Darüber hinaus sind die festgesetzten Geschosshöhen dem Ortsbild und dem Bestand angepasst. Die Baugrenzen reichen über den vorhandenen Bestand hinaus, damit wird eine gewisse Flexibilität bezüglich der baulichen Entwicklung gewährleistet.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Im Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden. So soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung nicht wesentlich über die vorhandene Bebauung (Versiegelung) hinausgeht. So wird mit Grund und Boden nach § 1a Abs.2 Satz 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen.

6.6 Stellplätze und Garagen

Die Feriengäste werden vorrangig mit dem PKW anreisen. Der Nachweis der für die Nutzung erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Luckenwalde hat auf dem Vorhabengrundstück zu erfolgen.

6.7 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Sondergebiet „Fremdenverkehr“ erfolgt über den Weg „Kirchsteig“, der an der Geltungsbereichsgrenze anliegt. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB sowie zwischen den Punkten BC gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung umfasst gemäß § 54 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes im Wesentlichen das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwassern. Zu den Anlagen für die Abwasserbeseitigung gehören zum Beispiel Klärwerke, Abwasserpumpwerke und –hebeanlagen und auch Rückhaltebecken für Schmutz-, Misch und Regenwasser.

Die für das vorhandene Abwasserpumpwerk benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Ver- und Entsorgung zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers festgesetzt. Aus dieser Festsetzung leitet sich ein Anspruch des privaten Grundeigentümers auf Übernahme der Fläche ab.

6.9 Gestaltungsregelungen

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO).

Neben der planungsrechtlichen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO) zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Dies geschieht zur Förderung einer positiven Gestaltung des Ortsbildes und zur besseren Einbindung der Neubauten in die Struktur der Umgebungsbebauung.

So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Satteldächer mit einer Mindestneigung von 25 Grad auszuführen. Somit wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich berücksichtigt.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.

6.10 Flächenbilanz

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Sondergebiet	1473 m²
- davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ von 0,5)	737 m ²
- bereits versiegelte Fläche	470 m ²
- noch mögliche Versiegelungsfläche	267 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	1473 m²

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 39/2015 „Kolzenburg Kirchsteig“

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7. Stadtplanerische Auswirkungen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

8. Auswirkungen auf die Umwelt

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

9. Soziale Auswirkungen

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

10. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

IV. Verfahren

Scopingtermin

Im Vorlauf des Verfahrens stellten Vorhabenträger und Stadtplanungsamt den betroffenen Behörden und Trägern Öffentlicher Belange das Vorhaben im Rahmen eines Scoping-Termins am 29.10.2014 vor und diskutierten betroffene Belange und das erforderliche Verfahren. Seitens der Naturschutzbehörde wurden keine unüberwindbaren Konflikte benannt. Auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet wurde hingewiesen.

Insgesamt wurde festgestellt, dass ein Bebauungsplanverfahren nicht unbedingt erforderlich ist, da eine Beeinträchtigung der in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange nicht vorliegt, und daher eine Genehmigung im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB möglich wäre. Im Sinne der Planungssicherheit für den Vorhabenträger hat man sich im Nachgang dennoch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes geeinigt.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde wurde – schriftlich vorab – lediglich Regelungsbedarf während der Bauphase benannt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2015 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 587 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung – Zusammenfassung der Ergebnisse

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 26. März 2015 in Gemein-dehaus Kolzenburg sowie einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen vom 27. März 2015 bis zum 27. April 2015 im Rathaus Luckenwalde. Die Auswertung erfolgt gemeinsam mit der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Veröffentlichung

Die Satzung ist am im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite ... verkündet worden.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 124, Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“, vom 10. Februar 1999 (GVBl. II/99, Nr. 06, S.115), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14. Juli 2009 (GVBl. II/09, Nr. 23, S. 441).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, Nr. 14, S. 226), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/09, Nr. 17).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr.3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr.21).

Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 17, S. 235).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31. März 2009 (GVBl. II/09, Nr. 13, S. 186).

Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10. März 2006 (Abl. Nr. 05/06 S. 2-4).