Bebauungsplan 01-15

„Katharinensee Süd“

Müllrose

**gemäß § 13a BauGB**

**1.Änderung, Entwurf**

**Begründung**

**gemäß § 2 a BauGB**

Auftraggeber: Amt Schlaubetal

 Bahnhofstraße 40

 15299 Müllrose

Gliederung Seite

**1. Einführung......................................................................................................................... 3**

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.............................................................................. 3

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung................................................................. 3

**2. Ausgangssituation........................................................................................................... 4**

2.1 Stadträumliche Einordnung................................................................................................. 4

2.2 Bebauung und Nutzung...................................................................................................... 4

2.3 Verkehrserschließung......................................................................................................... 5

2.4 Ver- und Entsorgung…………………………………………………………………………….. 5

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt……………………………………………………………………… 6

2.6 Eigentumsverhältnisse…………………………………………………………………………… 6

**3. Planungsbindungen.......................................................................................................... 6**

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation………………………………………………………… 6

3.2 Landes- und Regionalplanung………………………………………………………………….. 7

3.3 Flächennutzungsplanung………………………………………………………………………... 7

3.4 Landschaftsplanung………………………………………………………………………………. 8

**4. Planungskonzept – Ziel und Zweck der Planung……………………………………...….. 8**

**5. Inhalt des Bebauungsplanes............................................................................................ 9**

5.1 Nutzung der Baugrundstücke………………………………………………………………….... 9

5.1.1 Art der baulichen Nutzung................................................................................................... 9

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung............................................................................................... 10

5.1.2.1 Grundflächenzahl………………………………………………………………………………… 10

5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse…………………………………………………………………………. 11

5.1.2.3 Bauhöhe…………………………………………………………………………………………... 12

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche...................................... 12

5.1.3.1 Bauweise…………………………………………………………………………………………. 12

5.1.3.2 Hausformen………………………………………………………………………………………. 13

5.1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen…………………………………….. 13

5.2 Verkehrsflächen................................................................................................................. 14

5.3 Versorgungsanlagen und –leitungen.................................................................................. 15

5.4 Grünflächen........................................................................................................................ 17

5.5 Grünordnung...................................................................................................................... 18

5.6 Immissionsschutz………………………………………………………………………………... 19

5.7 Nachrichtliche Übernahmen……………………………………………………………………. 19

5.8 Hinweise............................................................................................................................ 20

5.9 Städtebauliche Grunddaten............................................................................................... 22

**6. Auswirkungen der Planung………………………………………………………………….. 22**

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen…………………………………………………….. 22

6.2 Auswirkungen auf den Verkehr………………………………………………………………… 22

6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung………………………………………………………. 22

6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt……………………………………………….. 23

**7. Verfahren………………………………………………………………………………………… 23**

**8. Rechtsgrundlagen……………………………………………………………………………… 23**

**1. Einführung**

**1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet Müllrose im Landkreis Oder-Spree.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst zwei Teilbereiche:

* Teilbereich I – Teil einer Konversionsfläche südlich der Bahnhofstraße gegenüber dem Katharinensee,
* Teilbereich II – Grünfläche im Anschluss an ein Tagungszentrum unweit der Hotel-Pension „Katharinensee“, erreichbar von der Bahnhofstraße her.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,6 bis 2,0 km vom Müllroser Markt entfernt und ist hinreichend in das örtliche und regionale Straßenverkehrsnetz eingebunden – ca. 150 zur Landesstraße L 37.

In das B-Plangebiet einbezogen sind in der Gemarkung Müllrose:

* Teilbereich I – Flur 4, Flurstücke Nr. 315-317, 318-320 (teilweise), 322, 826, 1041,
* Teilbereich II – Flur 14, Flurstück Nr. 181 (teilweise).

**1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Im gesamten Bebauungsplan ist die Bemaßung ohne Dezimalstellen dargestellt. Aufgrund dieser Parametereinstellung im Zeichenprogramm ist es zu Rundungsfehlern gekommen. Die Planzeichnung ist korrekt dargestellt, lediglich die Bemaßung enthält an einigen Stellen Rundungsfehler. Dadurch entstehen Differenzen zwischen dem Kartenmaß sowie der Bemaßung.

Nach Rücksprache mit dem Planungsamt des Landkreises Oder-Spree ist eine Berichtigung des Bebauungsplanes mit einer vereinfachten Bekanntmachung nicht möglich, sondern nur in Form eines Änderungsverfahren.

Das Plangebiet betrifft einen Teil eines großen, über viele Jahrzehnte intensiv genutzten Areals am südlichen Stadtrand von Müllrose, zuerst gewerblich, später industriell und im 20. Jahrhundert überwiegend militärisch.

Zur Vorbereitung der Konversion dieses Areals wurde um 2000 ein „Rahmenplan Katharinensee“ als informelle Planung entworfen, wo die längerfristigen Ziele zur weiteren Entwicklung formuliert wurden. In diesem Rahmenplan werden für den Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans formuliert:

Bereich Bahnhofstraße – Gewerbegebiet

* Mittelfristige Stilllegung und Rückbau der baulichen Anlagen.
* Erschließung des Gebiets zur baulichen Nutzung für Wohnen, Freizeit, Sport und für Beherbergungseinrichtungen im Komplex mit der Nutzung des südlich angrenzenden Bereiches.
* Erneuerung der Bahnhofstraße mit Komplexsanierung durch Straßenentwässerung, Gehweg, Beleuchtung, Erneuerung des Bahnhofsvorplatzes, Sanierung des Bahnhofsgebäudes.
* Anbindung der Neunbebauung an die Bahnhofstraße durch direkten Zugang bzw. über eine zu errichtende Anliegerstraße, Errichtung eines Haltepunktes für den ÖPNV.
* Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Einrichtung eines Fußgängerüberweges auf Höhe der Pension.
* Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen.
* Aufgelockerte Bebauung mit Gebäuden geringer Höhe in offener Bauweise und mit hohem Durchgrünungsgrad; weitgehende Einbeziehung des im westlichen Abschnitt vorhandenen Gehölzbestandes in die künftige Nutzung.

Das Areal wurde mit der 4. Änderung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt, woraus ein breites Spektrum an Nutzungsarten von Wohnen über nichtstörendes Gewerbe bis hin zu Freizeit- und Sporteinrichtungen resultiert.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Müllrose bezieht beide Teilbereiche des vorliegenden B-Plans nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) gemäß § 34 BauGB ein. Das heißt, Baurecht ist dort nur auf dem Wege der Bebauungsplanung herstellbar, da die mit dem Rahmenplan anzustrebenden Nutzungen keiner Privilegierung im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB unterliegen.

Die Tatsache, dass dieser Bereich schon über Jahrzehnte intensiv baulich genutzt wurde und westlich als auch östlich direkt an bebaute Bereich der Stadt Müllrose angrenzt, rechtfertigt die Aufstellung des B-Plans gemäß § 13 a BauGB als **Bebauungsplan der Innenentwicklung**.

**2. Ausgangssituation**

**2.1 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet mit beiden Teilbereichen befindet sich am südlichen Stadtrand von Müllrose.

Die Umgebung prägen

* nach Nordwesten hin der Katharinensee,
* im Nordosten touristische Nutzungen, einzelne Wohn- und Wochenendhäuser mit hohem Durchgrünungsgrad in der Fläche,
* nach Südosten hin das weiträumige Areal des Konversionsgebietes mit Industriebauten, Ruinen, großen versiegelten Verkehrs- und Lagerflächen sowie waldartigem Gehölzbewuchs,
* im Südwesten einerseits Waldflächen, andererseits Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern.

**2.2 Bebauung und Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets – Teilbereich I – sind noch einzelne Lagerhallen u.a. Zweckbauten vorhanden.

Teile des Gebiets sind mit Verkehrs-, Lager- und Stellflächen vollversiegelt.

Bis 2015 wurden Teilbereiche noch als Lager- und Abstellflächen genutzt.

Kleinere Flächenanteile zeigten eine Sukzession in Richtung Wald.

Inzwischen wurde in Vorbereitung für Neubaumaßnahmen ein großer Teil der Flächen im Geltungsbereich beräumt, was die folgenden Bilder zeigen (vergleiche auch Titelbild auf dem Deckblatt).

|  |  |
| --- | --- |
|  | Bildquelle: Landplan, Januar 2016 |

|  |  |
| --- | --- |
| Der Teilbereich II wird überwiegend von Zierrasen geprägt, der westlich an das neue Tagungszentrum anschließt.Am südlichen Rand des Teilbereichs befindet sich eine kleine Gehölzgruppe mit einheimischen Bäumen und Ziergehölzen.Zum angrenzenden, nach § 30 BNatschG geschützten Erlen-Eschen-Wald hält der Geltungsbereich einen Abstand von 10 m. |  |

**2.3 Verkehrserschließung**

Das B-Plangebiet mit beiden Teilbereichen ist über die Bahnhofstraße in das örtliche Straßennetz eingebunden.

Unter der Voraussetzung, dass die Bahnhofstraße hier keine Durchfahrtstraße ist, kann deren Fahrbahn mit Breiten zwischen 6 m und 10 m als ausreichend für Anliegerstraßen gelten.

Eine angemessene Qualität der Straße wird allerdings mittelfristig ohne eine Grundinstandsetzung nicht zu erhalten sein.

Die Bahnhofstraße selbst befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans.

**2.4 Ver- und Entsorgung**

Trinkwasser[[1]](#footnote-1)

Entlang der Bahnhofstraße bzw. der Nordostgrenze des Teilbereichs I befindet sich eine Trinkwasserleitung der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH.

Im Nebenweg, der von der Bahnhofstraße aus den Teilbereich II erschließt, ist ebenfalls eine Trinkwasserleitung vorhanden.

Schmutzwasser1

Schmutzwasserkanäle der FWA mbH mit freien Kapazitäten sind in der Bahnhofstraße in Höhe des Wohnhauses Nr. 77 (westlich des Teilbereichs II) und der Hotel-Pension Haus-Nr. 56 vorhanden. In dem dazwischen liegenden Bereich entlang der Bahnhofstraße ist bisher keine Schmutzwasserkanalisation vorhanden.

Im Nebenweg, der von der Bahnhofstraße aus den Teilbereich II erschließt, ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden.

Löschwasser1

Eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus in der Umgebung befindlichen Hydranten (H 4050 und H 4051) ist gegenwärtig nicht gegeben, da die mit einem Restdruck von 1,5 bar mögliche Entnahmemenge mit unter 48 m³/h festgestellt wurde.

Elektorenergie[[2]](#footnote-2)

Elektroenergieleitungen des Niederspannungsnetzes sind entlang der Bahnhofstraße sowie der ehemaligen Industriebahntrasse vorhanden.

Es wird darauf verwiesen, dass zum weiteren Ausbau des Niederspannungsnetzes in diesem Bereich die Errichtung einer neuen Trafo-Station erforderlich ist.

Telekommunikation[[3]](#footnote-3)

Das Telekommunikationslinien (Festnetz) reichen im Teilbereich I von Westen – der Seeallee – her bis zum Haus Nr. 73/75 und von Osten – Bahnhof – her bis zur Hotel-Pension und erschließen auch den Teilbereich II über den Nebenweg.

**2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaft „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und dort am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit 826 „Lieberoser Heide und Schlaubegebiet“[[4]](#footnote-4).

Schutzgebiete aller Art sind in den Geltungsbereichen des B-Plans nicht vorhanden.

Das FFH-Gebiet „Unteres Schlaubetal – Ergänzung“ beginnt erst in mindestens 100 m Entfernung Luftlinie westlich der Seeallee – Zwischen Plangebiet und Seeallee befindet sich ein Puffer aus Hochwald.

Das Landschaftsschutzgebiet „Schlaubetal“ beginnt ebenfalls erst jenseits der Seeallee.

Gesetzlich geschützte Biotope gibt es im Geltungsbereich des B-Plans nicht, allerdings mit einem Abstand von 10 m angrenzend an den Teilbereich II (Erlen-Eschen-Wald).

Die Umgebung des Plangebiets prägen

* der Katharinensee mit Erlen entlang des Ufers,
* Erholungsnutzungen am Katharinensee mit großen Grünflächen unmittelbar benachbart zu den Plangebieten,
* Wohnnutzungen mit umgebenden Gärten insbesondere in westlicher Richtung, vereinzelt auch nach Osten hin,
* Ausgedehnte Konversionsflächen mit Altbausubstanz, Ruinen, Abrissflächen und aufkommendem Kiefern-Birkenwald.

Umweltbelastungen aus Abluft und Stäuben sind im südwestlichen Siedlungsgebiet von Müllrose nicht mehr vorhanden. Allerdings dürften im Konversionsgebiet Teilflächen noch erheblich mit Altlasten kontaminiert sein.

**2.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Privateigentum.

**3. Planungsbindungen**

**3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Fläche befindet sich im Außenbereich der Stadt Müllrose. Bauliche Entwicklungen sind wegen der Größe der Fläche nur auf dem Wege der Bebauungsplanung möglich.

**3.2 Landes- und Regionalplanung**

**Landesplanung (Stellungnahme zum Entwurf von 2016)**

Im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg bewertet[[5]](#footnote-5):

„Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet an.“

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der vorliegenden B-Planung zu berücksichtigen:

* Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B – Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist außerhalb Zentraler Orte durch die Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.

Nach Einschätzung der GL handelt es sich aus raumordnerischer Sicht um eine Innenentwicklung.

* Grundsatz 4.4 LEP B-B – Nachnutzung militärischer und ziviler Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung.

Durch die Stärkung touristischer Potenziale und die Nutzung ehemals bebauter und versiegelter Konversionsflächen mit Siedlungsanschluss wird diesem Grundsatz entsprochen.

* Grundsatz 5.1 LEP B-B – Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten bleiben. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

Mit der Bebauungsplanung konzentriert sich die Stadt Müllrose auf einen, die Bahnhofstraße begleitenden Streifen des Konversionsgebietes. Inzwischen sukzessiv entwickelte Freiräume innerhalb des Konversionsgebietes östlich des Plangebietes bleiben erhalten.

An den Zielen der Raumordnung hat sich nichts geändert. Der LEP B-B heißt jetzt LEP HR.

In der 1.Änderung des B-Plans wurden nur Zahlen vervollständigt.

**Regionalplanung**

Der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Müllrose entwickelte Bebauungsplan ist an die regionalen Zielsetzungen der Raumordnung angepasst und wird befürwortet.[[6]](#footnote-6)

**3.3 Flächennutzungsplanung**

|  |  |
| --- | --- |
| Der Flächennutzungsplan der Stadt Müllrose erlangte im Jahr 2000 Rechtskraft. Die 3. Änderung des FNP wurde 2007 genehmigt. Am 03.07.2012 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Müllrose den Beschluss zur Feststellung der 4. Änderung des FNP. Dieser wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Oder-Spree) am 16.01.2013 genehmigt. |  |

Das Plangebiet ist im geänderten FNP der Stadt Müllrose insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Das bedeutet, dass in diesem Bereich neben Wohnen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen im Sport- und Freizeitbereich zulässig sind.

**3.4 Landschaftsplanung**

**Landschaftsplan aus dem Jahr 1998**

Im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan, Gemarkung der Stadt Müllrose, ist die Fläche als Siedlungsfläche/ Mischgebiet dargestellt. Dazu wird gefordert:

* Anpassung der Bauweise an den ländlichen Raum,
* Beschränkung der GRZ auf 0,3 bis 0,4,
* Vermeidung fremdländischer, standortferner Grüngestaltungen,
* Versickerung des Niederschlagswassers am Standort.

**4 Planungskonzept – Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Entwicklung der Baufläche in zwei Teilbereichen verfolgt die Stadt Müllrose mehrere Ziele:

1. Die weitere bauliche Nutzung einer militärischen Konversionsfläche.

Das Dreieck zwischen Katharinensee/ Bahnhofstraße, Seeallee/ L 37 und Bahntrasse wurde über viele Jahrzehnte erst industriell später militärisch intensiv genutzt. Hinterlassenschaften dieser Nutzungen und großflächige Versiegelungen des Bodens sind noch heute vorhanden.

Die Stadt Müllrose strebt an – im Einklang mit dem Grundsatz 4.4 (G) des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen und diese Fläche im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungsgebieten zu Siedlungszwecken zu entwickeln.

Damit vermeidet die Stadt Müllrose gleichzeitig großräumige Neubauflächenausweisungen „auf der grünen Wiese“.

1. Die Stadt Müllrose nutzt einen Teil des Areals zur Bereitstellung von Wohnbauflächen in räumlich attraktiver Lage.

Die jüngere Entwicklung zeigt, dass die Stadt Müllrose – anders als viele andere Siedlungen im ländlichen Raum – als Wohnstandort nachgefragt ist, sicherlich auch veranlasst durch die noch günstige Lage im Verkehrsnetz und die vorhandenen gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse.

1. Die Stadt Müllrose unterstützt alle Initiativen, die Müllrose als Erholungsort weiter stärken.

Im Kontrast zur jahrzehntelangen intensiven gewerblichen und militärischen Nutzung wurde in jüngerer Zeit der südöstliche Bereich des Katharinensees zu einem örtlichen Schwerpunkt des Beherbergungs-, Gast- und Freizeitgewerbes herausgebildet.

Diese Entwicklung soll mit der vorliegenden Bebauungsplanung unterstützt und gefördert werden in der Weise, dass die örtlichen Möglichkeiten für ruhenden Verkehr – insbesondere bei Veranstaltungen – gestärkt werden durch geordnete Parkmöglichkeiten sowie durch kommerzielle Sport-, Erlebnis-, Freizeit- und Beherbergungsangebote der touristische Standort weiter stärkt wird.

1. Die Entwicklung des Gebiets ist so zu gestalten, dass einerseits der Erholungswert rings um den Katharinensee erhalten bleibt und weiter verbessert wird und der Übergang in die weitere freie Landschaft mittels eines hohen Durchgrünungsgrades sanft erfolgt.

**5 Inhalt des Bebauungsplans**

**5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

**5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

**Teilbereich I**

Allgemeines Wohngebiet

Im Teilbereich I des B-Plans wird auf etwa der Hälfte der Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO festgesetzt.

Dort sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude.
2. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

Das könnte hier im Wohngebiet z.B. die Einrichtung eines kleinen Getränkeverkaufs oder eines Friseursalons sein.

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auch wenn der Hauptzweck dieses Gebiets die Wohnnutzung sein wird, sollen doch keine gemäß Baunutzungsverordnung zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden, um beispielsweise zu ermöglichen (konkrete Ansatzpunkte bestehen dafür gegenwärtig nicht):

* Anlagen für kirchliche Zwecke – z.B. die Einrichtung eines Bet- oder Gruppenraumes einer Religionsgemeinschaft in einem der Einzelhäuser,
* Anlagen für soziale Zwecke – z.B. Räume einer Tagesmutter für die Betreuung von Kleinkindern,
* Anlagen für gesundheitliche Zwecke – z.B. die Einrichtung der Praxis eines Zahnarztes oder eines Therapeuten,
* Anlagen für sportliche Zwecke – dafür bestehen im Wohngebiet die geringsten räumlichen Möglichkeiten; die Einrichtung z.B. eines Tischtennis- oder Fitnessraumes in einem der Gebäude soll aber nicht ausgeschlossen sein.

§ 4 BauNVO nennt auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungsarten werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Dies begründet sich damit, dass diese Nutzungsarten gewöhnlich größeren, die Ruhe in der Siedlung störenden Zielverkehr nach sich ziehen und auf anderen, infrastrukturell und räumlich wesentlich günstiger im Stadtgebiet gelegenen Flächen realisiert werden können.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden deshalb im allgemeinen Wohngebiet mit einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

Ferienhausgebiet

Im Teilbereich I wird östlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1.600 m².

Ein Ferienhaus ist eine separate Unterkunft (freistehendes Haus) mit eigenem Sanitärbereich und Selbstverpflegungseinrichtung, in der zum vorübergehenden Aufenthalt Gäste gegen Entgelt aufgenommen werden.[[7]](#footnote-7) Aus dieser Definition ergibt sich die Art der Nutzung, die gemäß § 10 Abs. 2BauNVO mit einer textlichen Festsetzung bestimmt wird.

Sonstiges Sondergebiet

Im Teilbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt.

Im Unterschied zur bauplanungsrechtlichen Möglichkeit der Festsetzung von „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, die ebenfalls eine private Nutzung ermöglichen würde, soll mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets dokumentiert werden, dass dort insbesondere die hallen- bzw. gebäudebezogene Nutzung mit speziellen Nutzungsarten im Vordergrund stehen wird.

Als Art der Nutzung werden hallenbezogene Sport-, Freizeit-, Wellnessangebote festgesetzt.

Der Sport- und Freizeitbereich ist in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der benachbarten touristischen Einrichtungen – Hotel-Pension und Tagungszentrum – zu sehen. Er bietet eine deutliche Vergrößerung des Angebotsspektrums und der Attraktivität der vorhandenen Einrichtungen insbesondere auch im Hinblick auf witterungsunabhängige Nutzungen. Gleichzeitig erhält die Stadt Müllrose auch für die Einwohnerschaft weitere interessante Freizeitmöglichkeiten.

Die Art der Nutzung mit hallenbezogenen Sport-, Freizeit-, Wellnessangeboten zieht weitere Nutzungen nach sich, die die Hauptbestimmung erst langfristig sicher gestalten. Dazu gehören z.B. ein eigener Ausschank, therapeutische und medizinische Versorgung, Serviceangebote im Sport- und Freizeitbereich, wie die Reparatur von Fahrrädern u.a. Sportgeräte sowie der Körperpflege, wie Friseur, Kosmetik…

Zur Sicherung der Ausübung der o.g. Tätigkeitsfelder wird im B-Plan mit einer textlichen Festsetzung gesichert, dass im Sonstigen Sondergebiet Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BaunVO zulässig sind. Das betrifft beispielsweise die Berufsausübung von Therapeuten, Krankengymnasten oder Masseuren.

**Teilbereich II**

Im Teilbereich II wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1.200 m².

Als Art der Nutzung gilt die gleiche wie für das Ferienhausgebiet im Teilbereich I festgesetzt.

Dieses Ferienhausgebiet wird als direkte Ergänzung zum angrenzenden Tagungszentrum dienen.

**5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das historisch entwickelte Erscheinungsbild des Siedlungsbereichs im Südosten von Müllrose zu bzw. deutlich zu verbessern, werden die Kennzahlen Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Gesamthöhe als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

**5.1.2.1 Grundflächenzahl**

**Allgemeines Wohngebiet**

Als Grundflächenzahl (GRZ) – m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 17 und 19 BauNVO wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Damit wird die Planung einerseits an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und andererseits an der gegebenen baulichen Dichte in den Wohngebieten am Katharinensee orientiert.

Die gemäß § 17 Abs. 2 aus städtebaulichen Gründen und § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht zugelassen. Die GRZ von 0,4 beinhaltet ausreichend Raum zum Bau eines Wohngebäudes, von Nebengebäuden, weiteren baulichen Anlagen sowie von Zufahrten und Stellplätzen.

Beispiel: GRZ = 0,4 bedeutet bezogen auf 600 m² Baugrundstückfläche = 240 m² Baufläche; das könnten sein: ein Wohnhaus einschließlich Terrasse (Hauptgebäude) mit 140 m² Grundfläche, eine Garage (Nebengebäude) mit 50 m², 60 m² für Zufahrten, (20 m x 3 m, verbleiben 30 m² für Stellplätze oder sonstige Bauten (Gewächshaus, Pool,…).

**Ferienhausgebiete**

Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ wird gemäß § 17 Abs. 1 und § 19 BauNVO ebenfalls eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Damit wird einerseits die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß BauNVO eingehalten, andererseits der Bau moderner Ferienhäuser ermöglicht.

Zur Wahrung des gesamten Erscheinungsbildes der Siedlung wird auch hier eingeschränkt, dass Überschreitungen dieser Obergrenze nicht zugelassen werden. Dafür besteht kein städtebaulicher Anlass.

**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“**

Hallengebundene Sport- und Freizeitanlagen erfordern gewöhnlich einen höheren Grad der Bebauung der Grundstücksfläche, um entsprechende Kubaturen der Gebäude zu ermöglichen.

Um späteren baulichen Entwicklungen in diesem Gebiet ausreichend Raum zu geben, wird hier die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche **Obergrenze der GRZ** angesetzt. Diese beträgt **0,8**.

Für Überschreitungen dieses Wertes aus städtebaulichen o.a. Gründen gibt es auch hier keinen Anlass.

Der genannte Wert schließt neben dem/ den Baukörpern selbst auch umgebende, befestigte Stell- und Freiflächen mit ein.

**5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In B-Plänen kann die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 20 BauNVO und § 2 Abs. 4 BbgBO[[8]](#footnote-8) festgesetzt werden.

**Allgemeines Wohngebiet und Sonstiges Sondergebiet „Sport und Freizeit“**

Für diese beiden Baugebiete werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Damit soll der Charakter der an den Katharinensee angrenzenden Siedlungen erhalten bleiben, der überwiegend von zweigeschossigen Häusern geprägt ist.

Das schließt – im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauhöhe – nicht aus, dass z.B. auch eine eingeschossige Sporthalle mit entsprechend größerer Geschosshöhe oder mit einer Galeriebebauung im Obergeschoss realisiert wird.

**Ferienhausgebiete**

In beiden Ferienhausgebieten ist wird nur **ein Vollgeschoss** als zulässig festgesetzt.

Damit wird der Charakter der Siedlungen als zeitweilig genutzte Erholungsstätten ohne dauerhafte Wohnnutzung hervorgehoben.

**5.1.2.3 Bauhöhe**

Als zulässige Gesamthöhe der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird festgesetzt:

„Im Geltungsbereich des B-Plans „Katharinensee Süd“ Müllrose sind Gebäude mit einer **maximalen Firsthöhe von 9,00 m** über dem nächsten Höhenbezugspunkt zulässig.“

In diese Höhenfestsetzung nicht mit einbezogen sind untergeordnete Aufbauten, wie Schornsteine und Antennen.

Mit diesen Höhenfestsetzungen ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen mit modernen Raumhöhen möglich.

Keller und Kellergeschosse sind im Geltungsbereich des B-Plans grundsätzlich zulässig.

Als Höhenbezugspunkte werden im Ergebnis der Vermessung wegen der flächenmäßigen Ausdehnung des Teilbereichs I festgesetzt und in der Planzeichnung gekennzeichnet:

* HP 1 Westliche Bahnhofstraße 43,30 m über NHN,
* HP 2 Östliche Bahnhofstraße 42,40 m über NHN,
* HP 3 mittig im Gebiet im hinteren Bereich 43,10 m über NHN.

Um die Festsetzung zur maximal zulässigen Firsthöhe klarzustellen und bauliche (technische) Entwicklungen zu berücksichtigen wird textlich festgesetzt: Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt kann von untergeordneten Aufbauten, wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

**5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsfläche**

**5.1.3.1 Bauweise**

**Allgemeines Wohngebiet und Ferienhausgebiete**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet und beide Ferienhausgebiete eine **offene Bauweise** festgesetzt. Das entspricht dem historisch gewachsenen Siedlungsmuster in den umgebenden Siedlungsgebieten. Die offene Bauweise ermöglicht Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Offene Bauweise heißt, dass die einzelnen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

**Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“**

Das Ziel der Festsetzung dieses Sondergebiets ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von hallenartigen und von der typischen Gebäudekubatur unterschiedenen Baukörpern. Würde auch hier eine offene Bauweise festgesetzt oder keine diesbezügliche Festsetzung getroffen, so könnten dort Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m entstehen.

Das planerische Mittel dafür die die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die abweichende Bauweise bedarf allerdings der Konkretisierung durch eine textliche Festsetzung. Diese besagt im konkreten Fall, dass die Länge bzw. Tiefe der baulichen Anlagen mehr als 50 m betragen darf.

Dadurch kann die im Sonstigen Sondergebiet vorhandene bebaubare Fläche von ca. 90 m Länge entlang der Bahnhofstraße und ca. 80 m von der Bahnhofstraße aus gemessen in die Tiefe besser genutzt werden.

**5.1.3.2 Hausformen**

§ 22 Abs. 2 BauNVO regelt auch die Zulässigkeit verschiedener Hausformen.

**Allgemeines Wohngebiet**

Überwiegend wird die Bebauung mit Einzelhäusern erfolgen.

Einzelhäuser sind hierbei nicht gleichzusetzen mit Einfamilienhäusern, auch wenn dies vor Ort überwiegend der Fall sein wird. Als Einzelhaus wird baurechtlich jedes allseits freistehende Gebäude definiert, welches die Grenzabstände einhält[[9]](#footnote-9). Aus dem im Punkt 5.1.2 festgesetzten Maß der Nutzung ergibt sich, dass die Einzelhäuser im gesamten Plangebiet maximal als Zweifamilienhäuser genutzt werden können.

Es werden allerdings auch Doppelhäuser nicht ausgeschlossen. „Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs.2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Das Erfordernis der baulichen Einheit ist nur erfüllt, wenn die beiden Gebäude in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Insoweit ist die planerische Festsetzung von Doppelhäusern in der offenen Bauweise nachbarschützend.“[[10]](#footnote-10)

Bezüglich der zulässigen Hausformen wird festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO **Einzelhäuser und Doppelhäuser** zugelassen.

Diese Hausformen sind im Siedlungsgebiet zwischen Seeallee und Bahnhofstraße von Müllrose überwiegend vorhanden und ermöglichen die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit guter Wohnqualität.

**Ferienhausgebiete**

Beide Ferienhausgebiete sollen nur mit Einzelhäusern bebaubar sein.

Damit wird gesichert, dass in den Ferienhäusern gegenüber einer Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen der für Erholungszwecke gewünschten Individualität der Nutzung mehr Raum gegeben wird.

**Sonstiges Sondergebiet**

Bezüglich des sonstigen Sondergebiets für Sport und Freizeit erfolgen keine Regelungen zur Hausform, damit dort Spezial- und Funktionalbauten mit besonderen Bauformen entsprechend des Nutzungszweckes realisiert werden können.

**5.1.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien oder -grenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden.

Die Stadt Müllrose steuert die Bebauung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, die nicht überschritten werden dürfen.

Besonderen Regelungsbedarf zur Bebauung sieht die Stadt Müllrose hier nicht. Aus diesem Grunde wird für alle Baugebiete einheitlich eine Baugrenze mit einem Mindestabstand von 3 m von den Grundstücksgrenzen bzw. den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Diese Regelung korrespondiert mit der Abstandsregelung gemäß § 6 BbgBO.

Da das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden kann, bestimmt die Stadt Müllrose mit einer textlichen Festsetzung, dass

* dies im allgemeinen Wohngebiet der Fall ist und
* unter „geringfügig“ das Vortreten von Gebäudeteilen um maximal 0,5 m vor die Baugrenze zu verstehen ist.

Solche Gebäudeteile können beispielsweise sein: Treppenstufen, Gesimse, Erker, Dachüberstände.

Für die Planung gilt § 6 Abs. 6 BbgBO, der **Abstandsflächen** für Wohngebäude (Außenwand) mit max. zwei Geschossen und nicht mehr als 9 m Gebäudehöhe – dies entspricht den Festsetzungen im vorliegenden B-Plan – mit einer Tiefe von 3 m fordert. Dagegen ist gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO für Garagen und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als 3 m Gebäudehöhe eine Grenzbebauung zulässig.

Gemäß § 81 Abs. 2 BbgBO können die Gemeinden andere als nach § 6 Abs. 5 vorgeschriebene Abstandsflächen festsetzen, wenn dies zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart und zur städtebaulichen Gestaltung eines Ortsteils geboten ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig.

Für die im Geltungsbereich des B-Plans neu zu errichtenden Gebäude gelten die Vorschriften der BbgBO uneingeschränkt.

**5.2 Verkehrsflächen**

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB obliegt der Gemeinde die Erschließungslast für Baugrundstücke im Gemeindegebiet.

**Einbindung in das örtliche Straßennetz (äußere Erschließung)**

Die Erschließungsstraßen „Bahnhofstraße“ und der abzweigende Weg zum Teilbereich II sind öffentlich gewidmet.

Gesonderte Festsetzungen sind diesbezüglich im B-Plan nicht notwendig.

Hinweis: Die Verkehrsflächen müssen von Fahrzeugen zur Entsorgung sowie des Brand- und Katastrophenschutzes mit einer Gesamtmasse von max. 26 Tonnen, einer Länge 12 m und einer Breite 2,5 m befahrbar sein.

Die Bahnhofstraße – obwohl außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Teilbereich I gelegen – wird in der Planzeichnung ohne Festsetzungscharakter gekennzeichnet, um die Verkehrsanbindung des Gebiets zu verdeutlichen.

**Innere Erschließung**

Zur inneren Erschließung des allgemeinen Wohngebiets werden im B-Plan vier Erschließungsstraßen mit einer Länge von jeweils ca. 45 m gemessen von der Bahnhofstraße her als private Verkehrsflächen festgesetzt. Dort ist die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten erforderlich.

Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken erfolgen von den Erschließungsstraßen abzweigend.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass der Straßenrand auf der südöstlichen Seite der Bahnhofstraße im Zuge der Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets einheitlich mit Gehweg und straßenbegleitender Begrünung entwickelt werden kann (vergleiche folgende Ausführungen zum Fußgängerverkehr).

Zur äußeren und inneren Erschließung des Teilbereichs II sind keine gesonderten Festsetzungen im B-Plan erforderlich. Die gegebene Zuwegung ist im Hinblick auf den Bedarf – Erschließung einiger Ferienhäuser – ausreichend.

Für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes wird außerhalb an den Geltungsbereich des Teilbereichs I angrenzend auf der Westseite, der Südseite und der Ostseite eine ausreichend tragfähige Umfahrung mit Rasenschotterdecke gebaut.

So sind alle Bauten im Teilbereich I auf kurzem Wege (weniger als 50 m) erreichbar. Diese Umfahrung bindet jeweils an die Bahnhofstraße an; so entsteht praktisch eine Ringstraße.

**Ruhender Verkehr**

Im Geltungsbereich des B-Plans – Teilbereich I – wird eine großzügig dimensionierte private Fläche für ruhenden Verkehr mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Diese unterteilt sich in einen Streifen parallel zur Bahnhofstraße gegenüber der Hotel-Pension mit Parktaschen für Besucher dieser touristischen Einrichtung.

Eine größere Fläche zwischen dem Ferienhausgebiet und dem Sonstigen Sondergebiet „Sport und Freizeit“ wird ebenfalls als Parkplatz konzipiert, einerseits für Busse, andererseits für Besucher der Freizeiteinrichtungen bei größeren Events sowie als zusätzliche Stellflächen für Besucher im allgemeinen Wohngebiet.

**Fußgängerverkehr**

Im Geltungsbereich des B-Plans wird entlang der Südseite der Bahnhofstraße eine durchgehende, ca. 3 m breite Fläche für Fußgänger und gehwegbegleitende Grüngestaltung festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird im Rahmen der Bebauungsplanung des Areals einem allgemein geäußerten Bedürfnis Rechnung getragen, entlang der Bahnhofstraße wegen dem zu erwartenden größeren Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße einen sicheren Fußweg zu gestalten.

**5.3 Versorgungsanlagen und –leitungen**

Grundsätzlich werden alle das Plangebiet erschließende Leitungstrassen innerhalb der vorhandenen Straßen- bzw. neu anzulegenden Gehwegflächen verlegt. Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt aus Gründen der Lesbarkeit nicht.

**Elektrizität**

Die Elektroenergieversorgung ist im Plangebiet grundsätzlich gesichert.

Seitens des zuständigen Versorgers mit Elektroenergie wird auf folgenden Sachstand hingewiesen[[11]](#footnote-11):

Für die weitere elektrotechnische Erschließung des Plangebiets wird neben dem weiteren Ausbau des Niederspannungsnetzes die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Ein aus technischer Sicht günstiger Standort für eine neue Trafostation wird im B-Plan festgesetzt. Wegen der geringen Flächeninanspruchnahme von nur wenigen Quadratmeter erfolgt dies in der Planzeichnung nur symbolisch.

Im Ergebnis der Novellierung der BauNVO 2013 wurde die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden auf Privatgrundstücken geregelt und die Einspeisemöglichkeit von nicht selbst verbrauchter Elektroenergie in das öffentliche Stromnetz rechtlich gestärkt.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde mit § 14 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich hervorgehoben. Das betrifft insbesondere die Wohnhäuser und Gebäude im Sonstigen Sondergebiet.

**Trinkwasserversorgung[[12]](#footnote-12)**

Eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung ist entlang der Bahnhofstraße (Teilgebiet I) sowie im davon abzweigenden Nebenweg (Teilgebiet II) vorhanden.

Seitens des zuständigen Versorgers – der FWA mbH – werden die folgenden Hinweise insbesondere das Teilgebiet I betreffend gegeben:

* Je Erschließungsstraße ist für die hinteren Parzellen eine Anschlussleitung zu errichten. Diese endet ca. 1 m hinter der öffentlich zugänglichen Zufahrt mit einem Zählerschacht (D 400).
* Dieser Zählerschacht stellt die Schnittstelle zwischen öffentlicher und privater Anschlussleitung dar.
* Ab Zählerschacht sind separate Anschlussleitungen bis in die Gebäude zu verlegen.
* Die vorderen, der Bahnhofstraße zugewandten Parzellen sind einzeln an die öffentlichen Anlagen anzuschließen.
* Die Leitungen im öffentlichen Bereich werden durch die FWA mbH übernommen und betrieben.

Bezüglich des Teilgebiets II ist lediglich die Neuerrichtung eines Zählerschachtes vorzusehen.

**Schmutzwasserentsorgung12**

Schmutzwasserkanäle der FWA mbH mit freien Kapazitäten sind in der Bahnhofstraße bis in Höhe Haus-Nr. 77 und Haus-Nr. 56 vorhanden.

Seitens des zuständigen Versorgers – der FWA mbH – werden die folgenden Hinweise insbesondere das Teilgebiet I betreffend gegeben:

* Zur Erschließung sind durch den Bauträger Freigefällekanäle im öffentlichen Bereich der Bahnhofstraße mit mindestens 1,50 m Abstand zur privaten Grundstücksgrenze entlang des B-Plangebiets zu errichten.
* Für die vorderen, zur Bahnhofstraße hin gelegenen Parzellen sind Hausanschlüsse bis ca. 1 m auf die geplanten Grundstücke – einschließlich Übergabeschacht (Uponal DN400) vorzustrecken.
* Für die hinteren Parzellen ist je Erschließungsstraße ein Übergabeschacht ca. 1 m hinter der Grundstücksgrenze als Schnittstelle zwischen öffentlicher und privater Anschlussleitung vorzusehen.
* Die Freigefällekanalisation ist im Trennsystem nach den technischen Vorgaben der FWA mbH zu planen und zu realisieren.
* Die vorhandene Abwasserdruckleitung in der Bahnhofstraße ist an das Ende des neuen Gefällekanals in westlicher Richtung mittels Ausstoßschacht anzubinden.

Bezüglich des Teilgebiets II ist lediglich die Neuerrichtung eines Übergabeschachtes vorzusehen.

**Niederschlagswasserentsorgung**

Wie überwiegend in der Umgebung von Müllrose vorhanden handelt es sich bei dem Standort des Teilgebiets I um eine vernässungsfreie Sand-Rosterde mit guten Versickerungseigenschaften. In Verbindung mit einem Grundwasserflurabstand von etwa 1 - 3 m – mittlerer Wasserspiegel des Katharinensees ca. 41 m ü.NHN; mittlere Höhenlage des Plangebiets 42 - 44 m ü.NHN – kann eine gute Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erwartet werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wird seitens des zuständigen Betreibers ausgeschlossen.

Im Rahmen der folgenden Baugenehmigungsverfahren ist zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree herzustellen.

Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet sowie in den Ferienhausgebieten dürften ausreichend Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorhanden sein.

Im Rahmen der Ausführungsplanung zu Bauten im Sonstigen Sondergebiet sind ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden für Niederschlagswasser nachzuweisen.

**Abfallentsorgung**

Mit der Abfallentsorgung ist im Plangebiet das Kommunale Wirtschaftsunternehmen Entsorgung (KWE) mit Sitz in Fürstenwalde beauftragt.

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich sind mit den Fahrzeugen des KWE auf öffentlich gewidmeten Straßen erreichbar. Die Fahrzeuge haben eine Gesamtmasse von 26 t, eine Länge von 12 m und eine Breite von 2,50 m.

**Telekommunikation**

Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationslinien (Festnetz) wird mitgeteilt:[[13]](#footnote-13)

Der Teilbereich I ist noch nicht in Telekommunikationslinien der Telekom eingebunden. Erschlossene Endstellen befinden sich außerhalb am westlichen Rand des Geltungsbereichs (Haus-Nr. 73/ 75) und am östlichen Rand (Hotel-Pension) sowie ein Telekommunikationsstrang entlang des Nebenweges vorbei am Teilgebiet II.

Insbesondere für das Teilgebiet I gilt, dass entlang der Bahnhofstraße bzw. des parallelen Gehweges eine geeignete und ausreichende Leitungszone mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie freizuhalten ist.

Weitere Hinweise zur Errichtung und zum Erhalt der Telekommunikationslinien der Telekom werden dem Vorhabenträger mitgeteilt und sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

**Brandschutz**

Die für das allgemeine Wohngebiet und die Ferienhausgebiete erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für 2 Stunden (Grundschutz), für das sonstige Sondergebiet – Sonderbau gem. § 44 Abs. 2 BbgBO – ist von einem erhöhten Löschwasserbedarf auszugehen.

Die Löschwasserbereitstellung kann für das Plangebiet als gesichert gelten:

Im Flurstück Nr. 1039 an der Grenze zum Flurstück Nr. 1040 befindet sich am Katharinensee eine öffentlich zugängliche Entnahmestelle für Löschwasser, deren Kapazität den Anforderungen der Baugebiete der Umgebung genügt und die allesamt in einer Entfernung von weniger als 300 m von der Löschwasser-Entnahmestelle erreichbar sind.

Die Löschwasserentnahmestelle wird im B-Plan zwar gekennzeichnet, aber nicht festgesetzt, da diese außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegt.

**5.4 Grünflächen**

Im B-Plan „Katharinensee Süd“ werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt. Folgende Teilflächen werden konzipiert:

A Ein etwa **9 m breiter Gehölzstreifen** mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern soll im Teilbereich I das allgemeine Wohngebiet vom östlich angrenzenden Ferienhausgebiet abgrenzen und abschirmen.

Mit 84 m Länge wird dieser Gehölzstreifen eine Fläche von ca. 756 m² bedecken.

B Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilbereichs I ist ein ca. 6 m breiter Gehölzstreifen als organischer Übergang und Pufferstreifen gegenüber dem angrenzenden Freiraum vorgesehen.

Der Gehölzstreifen wird mit ca. 250 m Länge eine Fläche von ca. 1.500 m² beanspruchen.

Im Bereich des Parkplatzes und des Sonstigen Sondergebietes „Sport und Freizeit“ werden zwei ca. 5 m breite Lücken im Gehölzstreifen freigelassen, um spätere gestalterische Entwicklungen in die südöstlich angrenzenden Areale des Konversionsgebietes nicht einzuschränken.

C 2 m breite Grünstreifen entlang der westlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs im Teilbereich I sollen harmonische Übergänge in die freie Landschaft sichern.

Als Baum-Strauch-Streifen oder reine Strauchhecken werden sie mit einer Länge von ca. 210 m eine Fläche von ca. 420 m² einnehmen.

D Mehrere Grünstreifen in Form von ca. 2 m breiten Hecken werden eine grüngestalterische Gliederung zwischen dem Parkplatz und dem Sonstigen Sondergebiet sowie entlang der Bahnhofstraße ermöglichen.

Diese Hecken werden mit ca. 80 - 100 m Länge eine Fläche von ca. 160 - 100 m² bedecken.

In der Summe sieht der B-Plan im Teilgebiet I insgesamt ca. 2.850 - 2.900 m² private Grünflächen vor.

Außerdem ist in den Bauflächen – innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und der Ferienhausgebiete – immerhin auf mehr als der Hälfte der Flächen mit Grüngestaltungen zu rechnen (u.a. private Haus- und Nutzgärten sowie Erholungsgärten, die zu einer nicht unwesentlichen Durchgrünung des Gesamtgebiets beitragen werden.

**5.5 Grünordnung**

Da der B-Plan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt keine gesonderte Umweltprüfung.

Es ist einzuschätzen, dass mit dem B-Plan insgesamt ein erheblich durch industrielle bzw. militärische Nutzungen vorbelastetes Gebiet mittels einer geordneten Weiternutzung auch aus der Sicht des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes aufgewertet wird.

Neue Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht vorbereitet, da bezüglich der gesamten Konversionsfläche das Entsiegelungspotenzial höher ist als die Neuversiegelung.

Infolge der seit der Wende schon beinahe ein Viertel Jahrhundert andauernden eher extensiven Flächennutzung erlangte das Areal einen gewissen Stellenwert bezüglich des Schutzgutes Arten und Biotope. Mit dieser Problematik setzt sich der als Anlage zur Begründung beigefügte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) auseinander.

Die festgesetzten und unter Punkt 5.4 begründeten privaten Grünflächen werden planerisch überlagert mit Festsetzungen zur Gehölzbepflanzung:

* Pflanzfläche A – Bepflanzung mit einem 5-reihigen Baum- und Strauch-Streifen.

Der breite Gehölzstreifen gliedert die an der Bahnhofstraße langgezogenen Bau- und Verkehrsflächen.

Die Fläche dient als Pufferstreifen zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Ferienhausgebiet.

Gleichzeitig kann sie als Element in einem Biotopverbund zwischen dem Katharinensee und dem östlich angrenzenden Freiraum entwickelt werden.

Zwei mittlere der fünf Pflanzreihen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

* Pflanzfläche B – Bepflanzung mit einem 3-reihigen Baum- und Strauch-Streifen.

Die Fläche bildet den hinteren, südöstlichen Abschluss der Bau- und Verkehrsflächen im Teilbereich I.

Sie wird einen organischen Übergang von den Bauflächen in die dahinterliegende parkähnliche Landschaft ermöglichen.

Zwei Lücken im Pflanzbestand werden für spätere gestalterische Entwicklungen des Gesamtraumes der Konversionsfläche freigehalten.

Die mittlere Reihe ist mit Bäumen zu bepflanzen.

* Pflanzflächen C – Bepflanzung mit einem einreihigen Baum- und Strauchstreifen.

Ebenso wie die Pflanzfläche B ermöglichen diese Streifen einen organischen Übergang von den Baugebieten in die anschließende freie Landschaft.

Es ist eine einreihige Bepflanzung mit einem Wechsel von Bäumen und Sträuchern in der Reihe vorzusehen. In Abhängigkeit von der gewählten Baumart ist zwischen den Bäumen ein Abstand von 8 - 10 m einzuhalten.

* Pflanzflächen D – Bepflanzung mit einem 2-reihigen Heckenstreifen aus Sträuchern.

Der Sinn dieser Pflanzungen besteht in der weiteren grüngestalterischen Gliederung der Baugebiete im Teilbereich I.

Die Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecken ohne Formschnitt zu pflegen.

Entlang des Gehweges an der Bahnhofstraße sind mit einem Abstand von ca. 10 m – in Abhängigkeit von der Lage der Einfahrten der Erschließungsstraßen sowie des Parkplatzes von der Bahnhofstraße her – Feldahorn-Bäume zu pflanzen. Das betrifft auch den Bereich der Parktaschen gegenüber der Hotel-Pension.

Feldahorn ist ein attraktiver, kleinerer, relativ langsam wachsender Baum mit leuchtend gelber Blattfärbung und relativ geringem Laubanfall – somit ideal für straßenbegleitende Bepflanzungen bei geringem vorhandenen Pflanzraum.

Bezüglich des Teilbereichs II erfolgen keine grünordnerischen Festsetzungen. Die Fläche ist schon heute recht gut in die Umgebung mit Garten- und Freizeitnutzungen eingebunden und wird im Rahmen der Bebauung mit Ferienhäusern weiter mit Heckenpflanzungen und Gehölzgruppen aufgewertet werden.

**5.6 Immissionsschutz**

Teilbereich I - Wohngebiet

Aus der zukünftigen Nutzung mit Ein- und Zweifamilienhäusern resultieren bei ordnungsgemäßer Nutzung keine Lärm- oder andere Belastungen für die Umgebung

Teilbereich I - Ferienhausgebiet

Es wird davon ausgegangen, dass sich Gäste in den Ferienhäusern so benehmen, dass keine Belastungen (Lärm, Gerüche vom Grill u.a.) davon für die angrenzende Wohnnutzung ausgehen.

Teilbereich I – Sondergebiet Sport und Freizeit

Geplant ist die Anlage von Hallen für Ondoor-Aktivitäten, Fitness und Wellness sowie die Ansiedelung von entsprechendem Gewerbe (Physiotherapie, Kosmetik…).

Da es sich die Einrichtung im Sinne eines „Kurhauses“ entwickeln soll und „Ruhe“ eines der dazugehörenden Merkmale ist, wird prognostiziert, dass vom Sondergebiet keine erheblichen Belastungen für umgebende sensible Nutzungen ausgehen werden.

Teilbereich II - Ferienhausgebiet

Die Bebauung und Nutzung ist als Ergänzung zum vorhandenen Tagungszentrum zu sehen und immissionsschutzrechtlich so zu bewerten, dass wechselseitig nicht mit Störungen zu rechnen ist.

**5.7 Nachrichtliche Übernahmen**

**Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Festlegungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) hingewiesen.

Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

**5.8 Hinweise**

**Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde[[14]](#footnote-14)**

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

**Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen**

Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 in einem Abstand von >2,50 m möglich. Einem geringeren Pflanzabstand wird nur zugestimmt, wenn Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung vorgesehen werden. Möglich sind Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfesten Kunststoffplatten, Schutzrohre oder dickwandige Wurzelschutzfolien (d>2mm). Abstände unter 1,50m sind nicht zulässig.

**Hinweis zur Abfallentsorgung15**

Gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) sind Wohn- und Erholungsgrundstücke mit Beginn ihrer Nutzung an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Oder-Spree anzuschließen. Die überlassungspflichtigen Abfälle sind dem Landkreis Oder-Spree zu überlassen (AES § 5 Abs. 1, 2, 7).

**Hinweis zur Baumrodung[[15]](#footnote-15)**

Bei Baufeldfreimachungen bzw. Baum- und Strauchrodungen ist zu beachten, dass dafür nur der Zeit**raum zweischen dem 30.09. und dem 01.03. eines Jahres genutzt werden darf.**

**Hinweis zur Bodenkontamination[[16]](#footnote-16)**

Die durch den vorliegenden B-Planentwurf betroffene Fläche wird gegenwärtig nicht im Altlastenkataster geführt. Unabhängig davon wurde sie entsprechend Ziffer 2.2 der Begründung bis 2015 zumindest teilweise als Lager- und Abstellfläche genutzt und als Verkehrs-, Lager- und Stellfläche beschrieben. Es wird darauf verwiesen, den Boden auf etwaige Kontaminationen zu untersuchen.

Gegenwärtig (Winter/ Frühjahr 2016) erfolgen im Plangebiet umfangreiche Bodenarbeiten, bei denen Befestigungen (Beton- und Asphaltdecken) sowie erkennbar kontaminierte Bodenteile aufgenommen und durch unbelastete Füllböden ersetzt werden.

**Hinweis zur Waldumwandlung[[17]](#footnote-17)**

Im B-Plan sind Waldflächen gemäß Waldgesetz des Landes Brandenburg vorhanden. Eine Inanspruchnahme von Wald ist in dem sonstigen Sondergebiet Zweckbestimmung Sport und Freizeit und in den Pflanzflächen B und C geplant. Diese Waldflächen sind insgesamt ca. 0,1 ha groß und liegen im Erholungswald Intensitätsstufe 3. Bei dem aufstockenden Bestand in dem sonstigen Sondergebiet und der östlich gelegenen Pflanzfläche B und C (Flur 4, Flurstücke 1041, 315, 316, 317, 319 und 320) handelt es sich um einen Laubholz-Mischbestand aus Robine, Spitzahorn, Eiche und Erle im Alter von ca. 15Jahren, geprägt durch die rechtswidrige Müllentsorgung. Auf dem restlichen beplanten Gebiet befinden sich derzeit keine Flächen, die eine Waldeigenschaft gemäß LWaldG aufweisen.

Nach § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und gem. § 4 LWaldG seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Laut § 8 Abs. 2 LWaldG steht der Genehmigung auf Waldumwandlung gleich, „…wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachhaltigen Wirkungen festgesetzt sind.“ Dazu ist in diesem Fall eine Ausgleichsfläche (Ersatzaufforstung) des Verhältnisses 1:1,75 (0,175 ha) im selben Naturraum (ostbrandenburgisches Heide- und Seenland) im B-Plan zu benennen.

|  |  |
| --- | --- |
| Im Ergebnis kann einer Waldumwandlung auf einer Fläche von insges. 0,100 ha auf den betroffenen Flurstücken (oben benannt) vorbehaltlich der Benennung einer Kompensationsfläche für eine Erstaufforstung mit einer Fläche von 0,175 ha stattgegeben werden.Mit der zuständigen Forstbehörde (Oberförsterei Siehdichum) wurde abgestimmt, dass in den verfügbaren Flurstücken Nr. 318, 319 und 320 der Flur 4 der Gemarkung Müllrose Ersatzaufforstungen mit Kiefern, Fichte,, Ahorn und Kastanie erfolgen, die die geforderte Ersatzfläche von 1.750 m² für 1.000 m² umgenutzte Waldfläche bei weitem überschreiten und somit für weitere Waldausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen könnten. |  |

**Hinweise zum Telekommunikationsnetz[[18]](#footnote-18)**

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb erforderlich. Dazu sind mindestens 4 Monate vor Baubeginn die notwendigen Anträge einzureichen.

**5.9 Städtebauliche Grunddaten**

Der B-Plan „Katharinensee Süd“ Müllrose baut auf folgenden städtebaulichen Grunddaten zur Flächeninanspruchnahme auf (elektronisch auf der Grundlage der Planzeichnung ermittelt und gerundet):

Fläche des Plangebiets insgesamt **32.035 m²**,

Teilbereich I 30.770 m²

Teilbereich II 1.265 m²

* davon allgemeines Wohngebiet 14.600 m²,
* davon Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ 2.850 m²,
* davon Sondergebiet „Sport und Freizeit“ 5.575 m²
* davon öffentliche Verkehrsfläche 1.095 m²,
* davon private Verkehrsfläche 865 m²,
* davon private Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr 4.185 m²
* davon private Grünfläche 2.865 m².

**6. Auswirkungen der Planung**

**6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen

Erheblich negative Auswirkungen auf umgebende Wohnnutzungen, die allerdings im Sichtbereich nur vereinzelt vorhanden sind, sind nicht zu erwarten. Die Intensität der Nutzung der Baugebiete wird sicherlich geringer sein als zu früherer Zeit durch Militär oder Gewerbe.

Hallengebundene Sport-, Freizeit-, Fitness- und Wellnessangebote und -aktivitäten werden kein erhebliches Störpotenzial auf benachbarte sensible Nutzungen (Wohn- und Ferienhäuser) ausüben.

Auswirkungen auf die Erholungsnutzung

Im Ergebnis der Planung und deren Umsetzung wird die Erholungsfunktion des Erholungsortes Müllrose spürbar gestärkt und der Raum Katharinensee zu einem Schwerpunktbereich für Erholung und Freizeit der Stadt Müllrose entwickelt.

**6.2 Auswirkungen auf den Verkehr**

Negative Auswirkungen auf den Verkehr der Stadt Müllrose insgesamt werden aufgrund der Entwicklung der Baugebiete nicht entstehen.

Entlang der Bahnhofstraße wird das Verkehrsaufkommen ansteigen.

Dies wird mittelfristig eine Grundinstandsetzung der Bahnhofstraße nach sich ziehen.

Infolge des großzügigen Angebots an Flächen für den ruhenden Verkehr wird sich die Parkplatzsituation im Raum Katharinensee-Süd wesentlich verbessern und damit das Ziel der Stärkung des Erholungsortes ebenfalls unterstützt.

**6.3 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist in die zentralen Ver- und Entsorgungssysteme der Stadt Müllrose überwiegend eingebunden. Eine weitere bauliche Flächennutzung wird eine teilweise Ertüchtigung der kommunalen Versorgungssysteme – insbesondere der Energieentsorgung – erfordern.

**6.4 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt**

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, da

* neue Eingriffe infolge des früher intensiv genutzten Konversionsstandortes nicht gegeben sind,
* unter Berücksichtigung der Begrünungsmaßnahmen das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der früheren Nutzung deutlich aufgewertet wird.

**7. Verfahren**

Aufstellungsbeschluss

Am 13.10.2020 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Müllrose den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 01/15 „Katharinensee Süd“ Müllrose, 1.Änderung. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt gemacht.

**8. Rechtsgrundlagen** (Stand 07.10.2020)

Der B-Plan wird entsprechend folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

* **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 ([BGBl. I S. 1728](https://dejure.org/BGBl/2020/BGBl._I_S._1728)) m.W.v. 14.08.2020
* **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 G vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057).
* **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Art. 2 G vom 4. Mai 2017; (BGBl. I S. 1057, 1062)
* **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018
* **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 ([BGBl. I S. 440](https://dejure.org/BGBl/2020/BGBl._I_S._440)) m.W.v. 13.03.2020
* **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 03]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020
([GVBl.I/20, [Nr. 28]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_28_2020.pdf%22%20%5Co%20%22Link%20%C3%B6ffnet%20im%20neuen%20Fenster%20-%20zum%20Ver%C3%B6ffentlichungsblatt%22%20%5Ct%20%22_blank))
* **Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017
([GVBl.I/17, [Nr. 28]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_28_2017.pdf%22%20%5Co%20%22Link%20%C3%B6ffnet%20im%20neuen%20Fenster%20-%20zum%20Ver%C3%B6ffentlichungsblatt%22%20%5Ct%20%22_blank))
* **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019
([GVBl.I/19, [Nr. 15]](https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/GVBl_I_15_2019.pdf%22%20%5Co%20%22Link%20%C3%B6ffnet%20im%20neuen%20Fenster%20-%20zum%20Ver%C3%B6ffentlichungsblatt%22%20%5Ct%20%22_blank))
* **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 9]).
* **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG -)vom 17. März 1998 BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 ([BGBl. I S. 2808](https://dejure.org/BGBl/2017/BGBl._I_S._2808)) m.W.v. 29.07.2017
* **Gesetz über den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG -), in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 ([BGBl. I S. 432](https://dejure.org/BGBl/2019/BGBl._I_S._432)) m.W.v. 12.04.2019
1. FWA, Schreiben vom 03.12.2015 [↑](#footnote-ref-1)
2. EDIS AG, Mails vom 25. und 26.11.2015 [↑](#footnote-ref-2)
3. Deutsche Telekom, Schreiben vom 11.11.2015 [↑](#footnote-ref-3)
4. SCHOLZ, E.: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam 1962 [↑](#footnote-ref-4)
5. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Schreiben vom 08.12.2015 [↑](#footnote-ref-5)
6. Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Schreiben vom 17.11.2015 [↑](#footnote-ref-6)
7. Internet: http//:wirtschaftslexikon – Begriff Ferienhaus [↑](#footnote-ref-7)
8. Gemäß BbgBO werden auch zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschosse als Vollgeschosse definiert. [↑](#footnote-ref-8)
9. Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB Kommentar, BauNVO § 22 Randnummer 22, Verlag C.H.Beck [↑](#footnote-ref-9)
10. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000, 4C12.98 [↑](#footnote-ref-10)
11. E.DIS AG, Schreiben vom 26.11.2015 [↑](#footnote-ref-11)
12. Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, Schreiben vom 03.11.2015 [↑](#footnote-ref-12)
13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 11.11.2015 [↑](#footnote-ref-13)
14. Schreiben des Landkreises Oder-Spree vom 11.12.2015 [↑](#footnote-ref-14)
15. Landkreis Oder-Spree, Schreiben vom 05.04.2016 (Stellungnahme des SG untere Naturschutzbehörde) [↑](#footnote-ref-15)
16. Ebenda, Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde [↑](#footnote-ref-16)
17. Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Siehdichum, Schreiben vom 08.04.2016 [↑](#footnote-ref-17)
18. Deutsche Telekom AG, Schreiben vom 12.04.2016 [↑](#footnote-ref-18)