

Gemeinde Byhleguhre - Byhlen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kokainz 1 –

Naturhof am Leineweber“

Begründung

zum Bebauungsplan

gem. § 9 (8) BauGB

Stand August 2019

Plangebiet: Gemeinde: **Byhleguhre - Byhlen**
Gemarkung: **Byhleguhre**
Flur: **8**
Flurstücke: **72/1, 72/2, 73 (je anteilig)**

Plangeber: **Gemeinde Byhleguhre - Byhlen**
Vertreten durch Amt Lieberose / Oberspreewald
Amtsdirektor
Am Markt 4
[15868] Lieberose

Planverfasser: Dipl.-Ing. walther, frank
G. – Hauptmann – Str. 1
[03099] Kolkwitz

Vermessung: Vermessungsassessor Strese
Dreifertstraße 2
[03044] Cottbus

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Anlass der Planung
 - 1.3 Planungsziele
 - 1.4 Verfahren, Verfahrensablauf
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
 - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 2.2 Beschreibung des Bestandes
- 3 Städtebaulicher Konzept
- 4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 5 Planinhalte und Festsetzungen
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.4 Sonstige Hinweise
- 6 Planumsetzung
- 7 Städtebauliche Bilanz

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

5. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])

6. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Art. 2 (5) des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

7. Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“

vom 12. September 1990 (GVBl. II/90, [Nr. 1473]), geändert durch Verordnung vom 19. Mai 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 28])

8. Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit

Vom 22.09.2017

9. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Rechtsgrundlagen

1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Byhleguhre-Byhlen hat mit Beschluss vom 16.10.2013 die Bauleitplanung für „Kokainz 1“ aufgestellt.

Die Erforderlichkeit leitet sich zum einen aus dem BauGB ab, hier § 1 (3), wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Zum anderen leitet sich die Erforderlichkeit zwingend aus der Lage des Plangebietes im „Biosphärenreservat Spreewald“, Schutzzone IV, Landschaftsschutzgebiet, ab. Die Vollziehung der Bauleitplanung ist nur mit der Zustimmung zu den zu treffenden / getroffenen Festsetzungen und Darstellungen im Bebauungsplan durch das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium möglich. Diese hier erforderliche Zustimmung geht mit der Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis) konform, da sie nur erteilt wird, wenn tatsächlich alle Abstimmungen übereinstimmend mit gegebenem öffentlichen Interesse und dem Schutzedanken des LSG „Biosphärenreservat Spreewald“ sind.

Die Eigentümerin der Flurstücke 72/1, 72/2 und 73, Flur 8, Gemarkung Byhleguhre, beabsichtigt Teile der vorgenannten Flurstücke, die sich zur Zeit als aufgelassene Hofstelle darstellt, als Hofstelle unter dem Aspekt der Wahrung von Geschichte Traditionen in Verbindung mit aktuellen technischen Standards wieder herzustellen. Die Einhaltung traditionell typischer Gestaltungskriterien – spreewaldtypisches Bauen – und das Mehrgenerationenwohnen als wichtiges Element zur Stärkung seniorengerechter Familienpolitik sind unabdingbare Grundlagen dieser Planung.

Die **bebaute Fläche mit historischem Bezug** im Außenbereich wird unter Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen, im Hinblick auf die Nähe zu den „Burger Kaupen“, den Anforderungen hinsichtlich des EEG (Erneuerbares Energiegesetz) und der Energieeinsparverordnung, sowie unter Berücksichtigung der Belange des

Erforderlichkeit

Anlass

Umweltschutzes, der besonderen Lage und des Hochwasserschutzes für eine gemischte dörfliche Nutzung (MD) gesichert werden.

Kokainz ist erhaltenswert.

Der Siedlungshof Kokainz liegt auf einer Kaupe, ca. 70 m vom Nordumfluter (Gewässer I. Ordnung) entfernt. Der Siedlungsraum ist historisch entstanden und gewachsen. Die vorhandene bauliche Struktur ist Paradebeispiel für die städtebaulichen Konzepte aus der Entstehungszeit dieses Siedlungsraumes. Einzelne Gebäude der historischen Bebauung sind noch vorhanden, allerdings aufgrund des Zustandes nicht mehr zu halten.

Übergeordnetes Interesse ist es, den Erhalt von Siedlungsstruktur gepaart mit dem Gemeinwohl, die spreewaldtypische Bauweise, zu präsentieren. Der Schutzzweck des „Biosphärenreservates Spreewald“, Zone IV als Regenerationszone steht dabei nicht im Widerspruch zum Erhalt und der Belebung der spreewaldtypischen Siedlungsstrukturen / Hofstrukturen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich können die Planungsziele durch andere Planungen, z.B. Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB nicht erreicht und vor allem nicht vollzogen werden. Der technische und finanzielle Aufwand der Umsetzung der Planung ist unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt vorgesehen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die städtebauliche Entwicklung der bezeichneten Flächen. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB erfolgen.

1.3 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im „Biosphärenreservat Spreewald“, hier Schutzzone IV, Zone der Regeneration. Schutzzweck des „Biosphärenreservates Spreewald“ ist hier u.a. die gebietstypische Siedlungsstruktur zu erhalten, die harmonische Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die Ortsbildpflege und die spreewaldtypische Bauweise im Interesse der kulturellen Identität des Gebietes zu sichern sowie Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten.

Fischerei, Jagd und Landwirtschaft ernährten über Jahrhunderte die Bevölkerung. Das Handwerk entwickelte sich als Dienstleister für die Haupteinnahmequellen der Bevölkerung. Böttcher, Stellmacher, Korbflechter, Tischler, Drechsler, Schmied, Schneider, Schuster und Pantoffelmacher, Bäcker, Töpfer gibt es zum Teil noch heute.

Ein neuer Radweg, der Gurkenradweg, verläuft unmittelbar neben Kokainz. Die neu geschaffene touristische Infrastruktur stärkt den Erhalt und die Entwicklung der Region.

Das „Forsthaus Kokainz“ ist etwa zwischen den Jahren 1815 – 1832 erbaut. Vorher existierte es nur als Vorwerk (Spitze der Besiedlung). Im ausgehenden 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts wurde es in Schnellbauweise als Holzhaus errichtet, später als Ziegelbau.

**Rahmen-
bedingungen**

Historie



Wohnhaus



Stallgebäude



Scheune

Bis zum Tod von Johann Martin Krolling (Förster beim Grafen Houwald) im Jahre 1889 wurde Kokainz als Jagdhaus genutzt. Neben seinem Forstberuf übte Krolling eine Tätigkeit aus, welche ihn in den Ruf eines Wunderheilers versetzte.

Der herrschaftliche Förster J. M. Krolling lebte dort 1846 mit seiner Frau Schwiegermutter einer Witwe und einer Magd, 10 weitere Menschen bewohnten das Vorwerk.

In der Vergangenheit wurde das Gebiet wie ein dörfliches Mischgebiet genutzt. Das Wohnen erfuhr eine temporäre Unterbrechung, die Flächen wurden jedoch stets extensiv beweidet und die Scheune war Offenstall und Lager für Gerät und Viehfutter.

Kokainz 1 ist in den Besitz von Steffi-Kathrin Strenzke übergegangen. Sie erlangte 1992 an der Medizinischen Fakultät (Charité) der Humboldt-Universität zu Berlin ihr Diplom. 2001 folgte die Facharztanerkennung als Dermatologin.

Ihre Freizeit widmet die naturverbundene Ärztin der Hege und Pflege der heimischen Flora und Fauna. Die Leidenschaft Ihrer Tochter liegt im Garten- und Haustierbereich. Gemeinsam ist es Ihnen ein Anliegen Ruhesuchenden Touristen den Spreewald und die Tradition von Kokainz nahe zu bringen.

Die wiederhergestellte Hofstelle wird durch die Eigentümerin selbst zum Wohnen und zur als Heimstatt ihrer freizeittlichen Aktivitäten genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen, dem Willen zur Eigennutzung durch die Planungsinitiatorin und der historischen Bedeutung für den Spreewald als Teil des öffentlichen Interesses wird der Bebauungsplan „Kokainz 1“ die Impulse der Entwicklung für die Region unterstützen. Die Erforderlichkeit und Notwendigkeit der Aufstellung ist im Erhalt historisch wertvoller Strukturen als Teil der spezifischen Identität des Spreewaldes, der Stärkung der seniorengerechten Familienpolitik sowie in der Entwicklung des behutsamen, naturnahen Tourismus in Übereinstimmung mit den Schutzziele des „Biosphärenreservates Spreewald“ begründet.

In modernster Form werden tragende Elemente des Leitlinienkonzeptes der Landesregierung Brandenburg für

- Gemeinsames Wohnen und Leben von Alt und Jung im Quartier,
- Gesundheitsvorsorge und Pflege,
- Einrichtungen der gesellschaftlichen Teilhabe und Digitalisierung, berücksichtigt werden.

Das „Mehrgenerationenwohnen“ als wichtiges Element zur Stärkung seniorengerechter Familienpolitik wird hier seine Umsetzung erfahren. In Verbindung mit den Gestaltungsregelungen, hier vor Allem in Bezug auf die Grundflächenform von Hauptgebäuden, ist die Einordnung von barrierefrei gestalteten Wohnbereichen in Erd- und Dachgeschoss, auch als Einliegerwohnung möglich.

Aufbauend auf die Geschichte von Kokainz ist weiterhin die Errichtung von zwei Ferienwohnungen, einem Nebengebäude sowie der Erhalt der Scheune vorgesehen, in denen das Andenken an Krolling nicht nur bewahrt sondern der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Die städtebauliche Struktur wird in Anlehnung an die traditionell vorhandene Hofstruktur mit Garten entwickelt. Mit diesem besonderen Nutzungskonzept wird die Kulturlandschaft erhalten und entwickelt werden. Grundlage bildet das städtebauliche Konzept um 1900. Eine über das vorhandene historisch verbürgte Baukonzept hinausgehende Bebauung ist nicht vorgesehen (siehe auch Pkt. 3. Städtebauliches Konzept).



Der Charakter der Landschaft wird mit der vorgesehenen Planung nicht verändert, sondern im Sinne des Schutzzweckes gem. § 3 Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ erhalten und entwickelt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines dörflichen Mischgebietes in unmittelbarer Nähe zu den „Burger Kaupen“. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von bauleitungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Erhaltes einer als Dorfgebiet genutzten Fläche.

Aktuell ist der **Wettbewerb Baukultur 2019** im UNESCO-Biosphärenreservat Spreewald, Nachhaltigkeitspreis des Landes Brandenburg 2019 ausgelobt.

Die Erreichbarkeit der Ziele des Bebauungsplanes „Kokainz 1“ ist unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vorgaben aus Landschafts- und Naturschutz, damit einhergehend gestalterischen Regelungen vorgesehen und nur unter diesen möglich.

Die Vorhabenträgerin wird sich an diesem Wettbewerb beteiligen.

„Das UNESCO Biosphärenreservat Spreewald dient dem Schutz einer "in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft". Siedlungen, Gehöfte und Gebäude und deren typische oft historische Umgebung sind ein wesentlicher Teil der Kulturlandschaft des Biosphärenreservats, die auch von Gästen hoch geschätzt wird.

Ziel und Zweck

Wettbewerb

Attraktive Siedlungen sind nicht nur identitätsstiftend, sie leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Tourismus. Damit tragen sie zum Werterhalt der Grundstücke sowie zur Nachfrage von interessierten Neubürgern bei. Typische Siedlungs- und Gebäudeformen zu erhalten und angepasst zu entwickeln ist eine anspruchsvolle Aufgabe.“ Teilnahmebedingungen zum Wettbewerb, 1. Absatz

Mit diesem Bebauungsplan und seiner Umsetzung kann sich die Vorhabenträgerin in mehreren Kategorien beteiligen:

- Kategorie 2 - **Neubau im Kontext zur Baukultur im Biosphärenreservat und der Umgebung** (umgangssprachlich Regionale Baukultur, Fachkategorie: Architektur und Freiraumplanung im reinen Neubau);
- **Kategorie 3 - Bewahrung und Entwicklung des Ortsbildes** (Fachkategorie: Regionalplanung, Städtebau und Landschaftsplanung);
- **Kategorie 4 - Garten- und Landschaftsgestaltung** (Fachkategorie: Landschaftsarchitektur und Freianlagen);
- **Kategorie 5 - Sonderkategorie: Ideen und Projektplanungen** (Fachkategorie: Baukulturinitiativen).

1.4 Verfahren, Verfahrensablauf

Im Allgemeinen Städtebaurecht des Baugesetzbuches ist das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen geregelt. Zur Anwendung kommt das Verfahren nach § 12 BauGB - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Begründung zum Bebauungsplan sind der Umweltbericht gem. § 2a BauGB und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beigelegt.

In Ausübung der Planungshoheit hat die Gemeinde die Absicht, ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 (3) BauGB für das Gemeindegebiet selbst zu steuern und zu gestalten. Die Gemeinde Byhleguhre - Byhlen besitzt keinen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gem. § 8 (4) BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegensteht und dringliche Gründe vorliegen.

Der Bebauungsplan ist eine gemeindliche Satzung, die rechtsverbindliche Festsetzungen für ein begrenztes Gebiet enthält. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Leitbildes erarbeitet, hier zwingend in Verbindung mit den Bestimmungen zum „Biosphärenreservat Spreewald“ und weiterer örtlicher Satzungen.

Die Aufstellung erfolgt in einem gem. BauGB vorgeschriebenen Verfahren. Die im Verfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander abgewogen. Ein Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegensteht.

Der Bebauungsplan klärt nicht die Details der stadtechnischen Erschließung, der Verkehrs- oder Freiflächenplanung.

Die Gemeinde Byhleguhre-Byhlen hat mit Beschluss vom 16.10.2013 die Bauleitplanung für Kokainz 1 aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB ist durchgeführt. Aufgrund wesentlicher Widersprüche zu Belangen öffentlicher Träger und gesetzlicher Grundlagen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan stark überarbeitet.

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Richtigkeit der Überarbeitung weitgehend bestätigt.

Die Gemeinde Byhleguhre – Byhlen ist jetzt in die Lage versetzt das Verfahren durch Beschluss zur Offenlage und damit der erneuten, ausschlaggebenden Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB weiterzuführen.

Verfahren

Flächen-
nutzungsplan

Rechtswirkungen

Verfahrensablauf

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

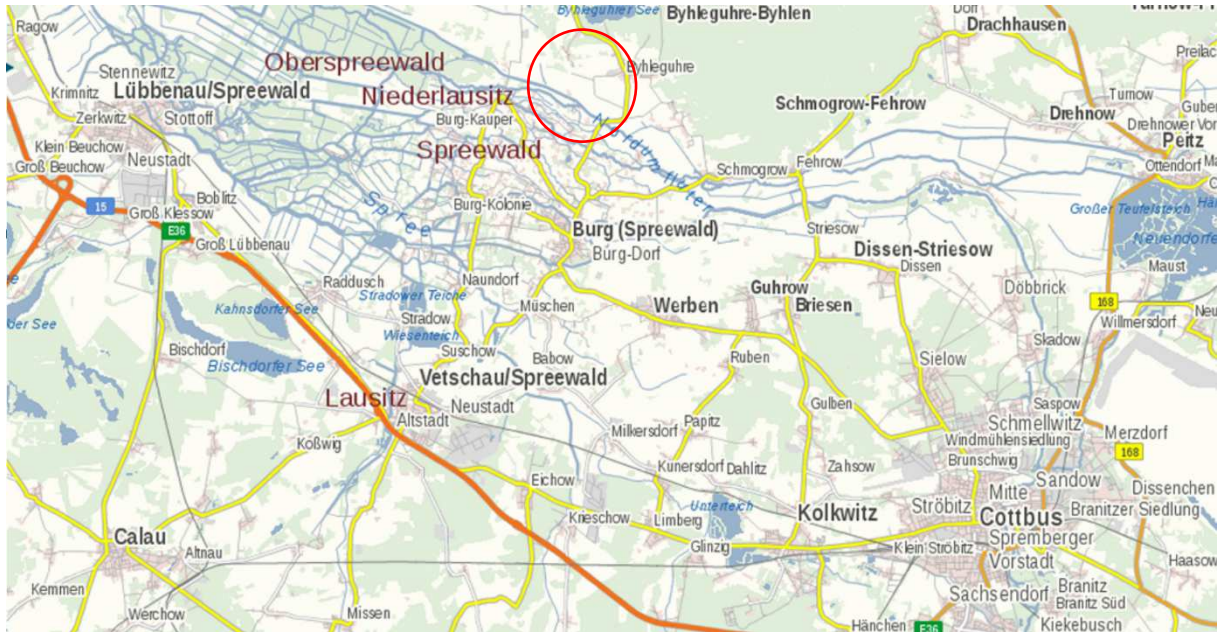
2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Brandenburg, Landkreis Dahme-Spreewald, in der dem Amt Lieberose/Oberspreewald zugehörnden Gemeinde Byhleguhre-Byhlen.

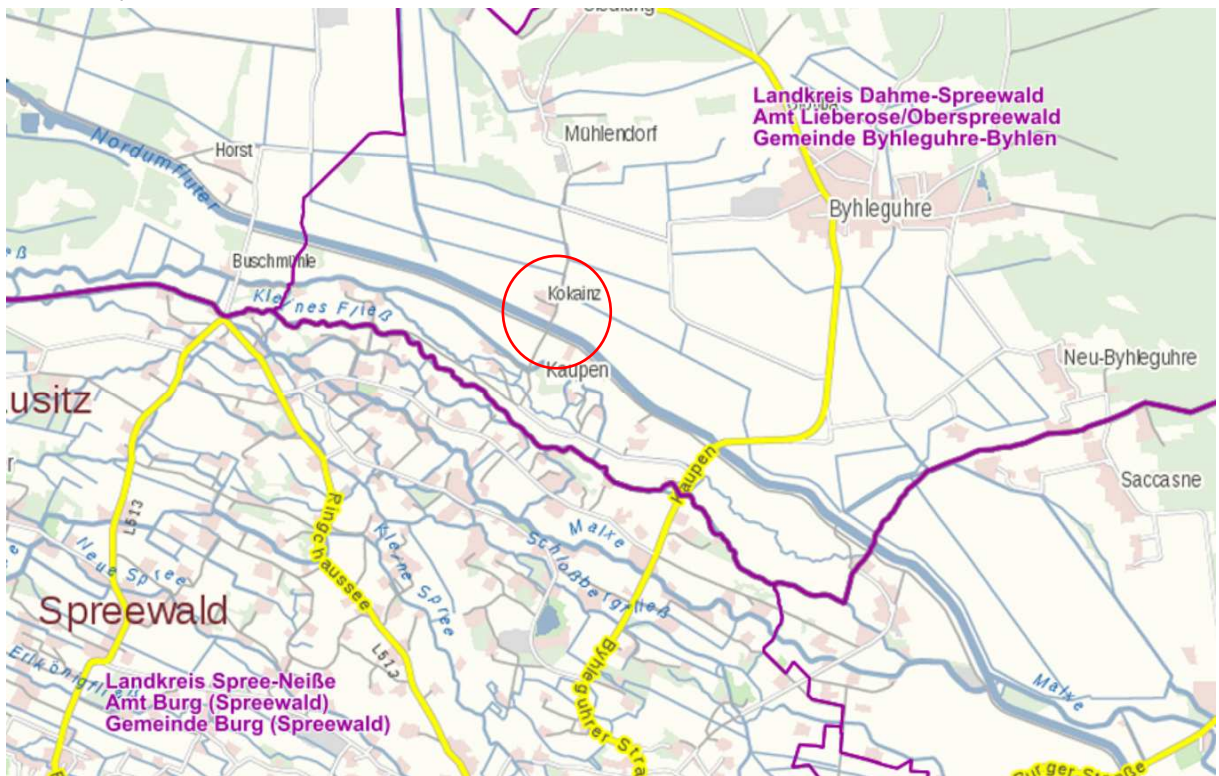
Anrenergemeinden sind das Amt Burg (Spreewald), die Gemeinde Schwielochsee, die Gemeinde Spreewaldheide und die Gemeinde Straupitz.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

**Lage im
Gemeindegebiet**



Übersichtsplan 1



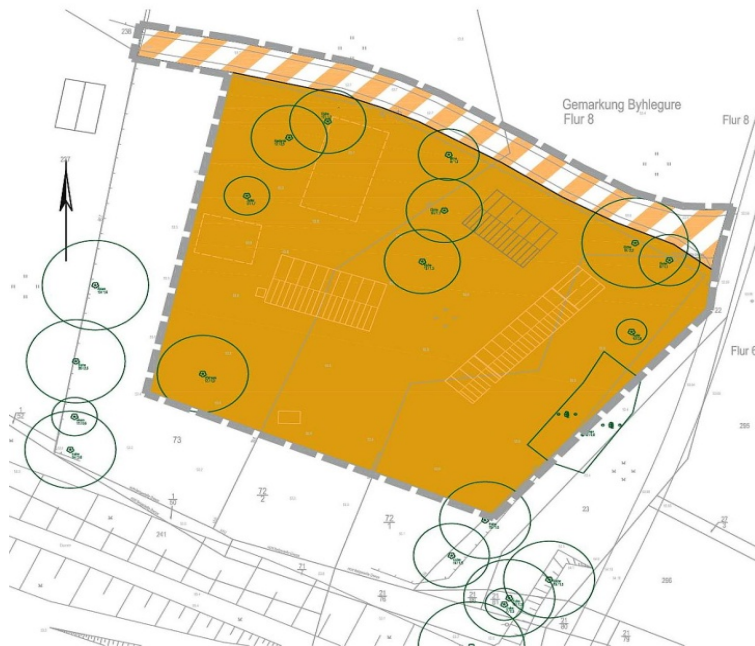
Übersichtsplan 2

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Grundstücke:
Gemarkung Byhleguhre, Flur 8 Flurstücke 72/1, 72/2 und 73 (je teilweise).
Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.515 qm und wurde damit im Vergleich zu dem vorherigen Entwurf deutlich reduziert.

**Räumlicher
Geltungsbereich
Gebietsgröße**



vorher



nachher

Die für die Ermittlung planungstechnischer Angaben maßgebliche Fläche hat eine Größe von 3.102 qm.

Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist nicht Grundlagenteil für die Ermittlung dieser Angaben.

2.2 Beschreibung des Bestandes

Die bisherige Nutzung entspricht der heutiger Dorfgebiete (MD - § 5 BauNVO).

Die vorhandene Bebauung (siehe auch Planungsziele – Historie) besteht je aus einem Erdgeschoss mit begehbare Decke und Satteldächern. Die Sparren liegen auf den Traufseiten auf.

Die Topografie und Geländebeziehungen sind durch die Eiszeit geprägt. Kokainz liegt vergleichsweise hoch gegenüber seiner Umgebung, was es vor Überschwemmung schützt.

Die Bodenbedingungen sind durch urbanes Handeln wechselnd und durchmisch.

Die Umgebung ist traditionell von dörflicher Mischnutzung wie Wohnen, Tierhaltung und Gewerbe auf Kokainz aber auch von industrieller Landwirtschaft geprägt. Die Siedlung Kokainz ist neben „Kokainz 1“ durch den angrenzenden Bereich „Kokainz 2“ bestimmt.



Kokainz 2

Nutzung des Plangebietes

Topografie, Gelände, Boden

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Biosphärenreservat Spreewald in der Schutzzone 4. Die Grenze zur Schutzzone 3 bildet der Nordumfluter im Süden.



Nordumfluter

Naturräumliche und landschaftliche Gegebenheiten



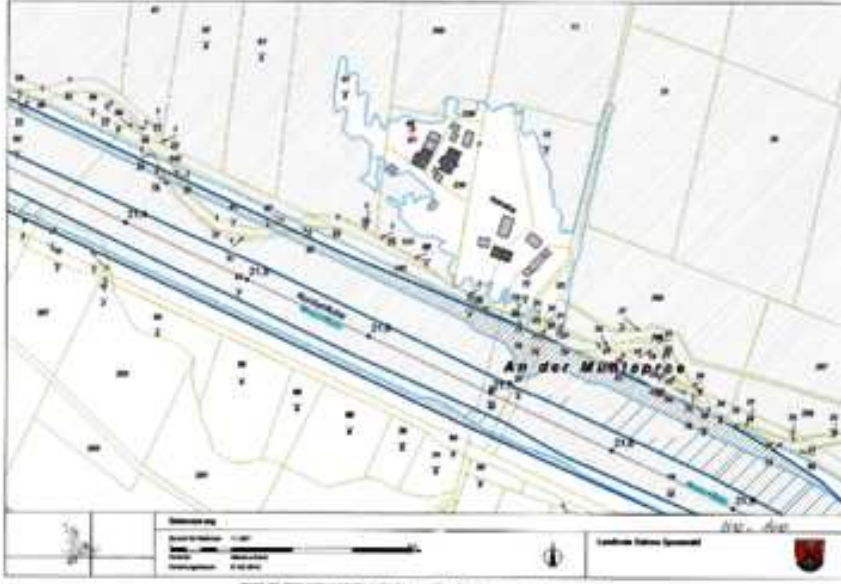
Acker Nord-Ost



Wiese Nord-West
(mit Meliorationsgräben)

3. Städtebauliches Konzept

Grundlage bildet das historische städtebauliche Bestands-Konzept städtebauliche für Kokainz um 1900.



Kokainz ist ein sogenanntes Vorwerk (Spitze der Besiedlung). In anderen Regionen werden sie Ausbau-, Loosegehöfte oder Einödhöfe genannt. Diese Gehöfte sind besonders für den Naturschutz von hoher Bedeutung.

Schleiereulen überleben strenge Winter nur in den Scheunen der Bewohner. Extensive Weidewirtschaft zieht über 20 unterschiedliche Mistkäferarten nach sich, die den Dung auf unterschiedliche Weise verarbeiten. Dies ist eine weitere Grundlage für immer neue Pflanzen und damit unterschiedlichen Insekten und anderen Tieren in deren Gefolge. In den Ställen finden Rauchschnalben und Sperlinge Futter und Brutplätze. Die Schnalbe ist auf die Hausfliege als einzige Nahrung angewiesen. Der Sperling benötigt Eiweiß zur Jungenaufzucht. Auf Grund von Insektiziden ist der Bestand an Insekten schon heute in den Gärten der Menschen höher als auf den Feldern. An den Tiertränken und in Gärten finden Singvögel Wasser in Trinkwasserqualität.

Auf Streuobstwiesen finden Weichfutterfresser wie die Amsel Obst um den Winter zu überstehen. Störche und Fledermäuse profitieren als Kulturfolger des Menschen genauso wie der Igel oder die Ringelnatter, welche in Komposthaufen ihre Gelege platziert um nur einige Beispiele zu nennen.

Kokainz ist aus der Sicht des Naturschutzes für den Erhalt und den Ausbau der Biodiversität so etwas wie eine Autobahnraststätte für den Menschen. Beide lassen sich schlecht zur Lückenschließung in einer Reihenhaussiedlung platzieren.

Vorwerke, Ausbaue, Loosen und Einödgehöfte bestehen immer wenigstens aus zwei Gehöften. Grund dafür ist die Verbrechensprävention durch nachbarschaftliche Überwachung, sowie Nachbarschaftshilfe.

Der „Besonderen Situation“, historisch gewachsen, landschaftlich und baukulturell wertvoll, geschuldet scheiden Alternativstandorte aus.

Unter Berücksichtigung der Ortslage und des Landschaftsbildes, soll sich die beabsichtigte Nutzung in die Landschaft einfügen. Die Gestaltung soll daher „spreewaldtypisch“ sein. Weil „spreewaldtypisch“ kein definierter Begriff ist, wird die Gestaltung in Anlehnung an die Gestaltungssatzung von Burg gewählt, da hier der räumliche Bezug zu den „Burger Kaupen“ gegeben ist.

Neuversiegelungen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Die Entwurfsziele sind überwiegend durch öffentliche und private Interessen geprägt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt unter Beachtung und Berücksichtigung nachfolgender Belange und Anforderungen:

- Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege;
- Klimaschutz;
- Baukultur, erhaltenswerte Ortsteile von geschichtlicher Bedeutung, Landschaftsschutz;

Vorbemerkungen

Entwurfsziele

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile;
- nachhaltige Entwicklung;
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung;
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- soziale und kulturelle Bedürfnisse;
- Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- Verbrechensprävention - Nachbarschaftskontrolle und Nachbarschaftshilfe;
- Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
- regionale Strukturförderung und Daseinsvorsorge für die Allgemeinheit;
- Nutzen für die Allgemeinheit und allgemeine Benutzung,

Realisierung von Allgemeinnützigkeit und Privatnützigkeit in privater Trägerschaft.

Das baulich räumliche Konzept ist durch die wesentliche Einhaltung der Hofstruktur geprägt. Die Scheune bleibt erhalten. Die Standorte der vorhandenen maroden, teilweise eingebrochenen Nebengebäude sind auch für die „Ersatznebenbauten“ bestimmt. Das Hauptgebäude wird zwar etwas in südliche Richtung verschoben, hält jedoch prinzipiell die strukturellen Vorgaben aus dem Bestand ein.

Die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen wirken sich nicht negativ auf das Ortsbild aus. Vielmehr entsprechen diese Nutzungen der ländlichen Region. Damit werden Orts- und Landschaftsbild erhalten und dem Schutzgedanken aus der Biosphärenreservatsverordnung Rechnung getragen.

Die Fläche wird als dörfliche Dorfgebietsfläche (MD) § 5 BauNVO entsprechend, der bisherigen Nutzung festgesetzt. Die Dorfgebietstypik bezieht sich auf die Fläche selbst und ihre bebaute Umgebung (Kokainz).

Das Hauptgebäude wird zum Wohnen genutzt. In Verbindung mit den Gestaltungsregelungen, hier vor Allem in Bezug auf die Grundflächenform von Hauptgebäuden, ist die Einordnung von barrierefrei gestalteten Wohnbereichen in Erd- und Dachgeschoss, auch als Einliegerwohnung möglich. Generationenübergreifendes Wohnen, wie in den Leitlinien der Landesregierung Brandenburg als Zielstellung (allgemein) formuliert, findet hier seine Umsetzung.

Ein Nebengebäude wird als Garage, Geräteschuppen, Raum zur Verwertung von Wildbret mit Kühlung, Obstlager, Saftpresse, Futterküche, etc. – typisch ländlicher Nebenfunktionen genutzt.

Hier ist die Einrichtung eines Ausstellungsbereichs über die Geschichte von Kokainz und über Johann Martin Krolling vorgesehen.

Das Nebengelass ist zur erfolgreichen Bewirtschaftung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes, damals wie heute, unerlässlich.

Das touristische Nutzungskonzept baut auf die Tradition von Förster Krolling (Jagd und Gesundheit) auf. Naturliebhaber, Gesundheitsbewusste, Ruhesuchende und dgl. können in den zwei Ferienwohnungen (zweites Nebengebäude) beherbergt werden. Im bäuerlichen Obstgarten können alte Apfelsorten entdeckt und probiert werden. Die Bitterstoffe alter Sorten sind nachgewiesener Maßen in der Lage bereits bestehende Allergien zu heilen.

Dies und vieles mehr Rund um das Thema Gesundheit und Natur sowie der Geschichte von Kokainz erwarten die Besucher.

Grünflächen ergeben sich aus der zulässigen Versiegelung des Gebietes. Der Bestand an Großgrün bleibt prinzipiell erhalten.

Das Plangebiet ist an seiner östlichen Grenze durch die Straße „Erlenhof“ verkehrsrechtlich gesichert erschlossen.

Im Rahmen der Neuordnung und der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden über einen Notarvertrag die Dienstbarkeiten für das westlich des Geltungsbereiches liegende Wohngebäude geregelt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht über einen 3,50 m breiten Fahrstreifen zugunsten dieser Wohnbebauung und dessen stadttechnischer Ver- und Entsorgung eingetragen. Somit wird auch für dieses Wohngrundstück die Erschließung dauerhaft gesichert.

**Baulich-räumliches
Konzept**

Nutzungskonzept

**Grün-und
Freiflächenkonzept
Verkehrskonzept**



Darstellung
dingliche Sicherung

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist § 17 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Entscheidung darüber, ob und wie die UVP auf Bebauungsplan-Ebene vorgenommen wird, liegt bei der planenden Gemeinde. Diese ist "zuständige Behörde" i. S. von § 3a UVPG, denn sie führt das Bebauungsplanverfahren, zu dem die UVP als unselbständiger Teil gehört, durch. Der UVP-Pflicht unterliegen nach § 17 UVPG solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Das Vorhaben „Kokainz 1“, OT Byhleguhre, befindet sich im Außenbereich. Der Standort ist aus bereits beschriebenen Gründen alternativlos. Für die Einschätzung der Notwendigkeit einer UVP besteht keine Ausweisung in Anlage 1 zum UVPG. Die Einordnung erfolgt in die Kategorie, die dem Charakter des Vorhabens am nächsten kommt. Deshalb ist das Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt ...) einzuordnen.

Eine UVP ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 100.000 qm übersteigt. Eine Vorprüfung ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 20.000 qm (bis 100.000 qm) übersteigt.

§ 19 (4) BauNVO bleibt dabei unberücksichtigt. Dasselbe gilt für versiegelte Flächen, die außerhalb der Baugrundstücke, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Für das Plangebiet wurden folgende Flächen an Baugrundstücken ermittelt:

Mischgebietsfläche	3.102 qm
davon:	max. versiegelbare Fläche (GRZ 0,35)

Daraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 1.088 qm. Diese liegt unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Der Begründung ist der nach § 1a, i.V.m. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht beigelegt. Gleiches gilt für den ebenfalls erforderlichen Fachbeitrag zum Artenschutz – hier überschlägige SPA - Vorprüfung.

In beiden Dokumenten sind ausführliche Erläuterungen und daraus resultierende Schlussfolgerungen enthalten, die sich letztlich in den Festsetzungen zur Grünordnung - hier Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - manifestieren.

Umweltverträglich-
keitsprüfung

Grünordnung

5. Planinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt und die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 5 Dorfgebiete (MD) der Baunutzungsverordnung BauNVO. Damit wird u.a. sichergestellt, dass die historisch gewachsene Nutzung erhalten und entwickelt wird und dass keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten entstehen können.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung. Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die nicht durch dingliche Sicherungen zugunsten Dritter belastet ist.

Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,35 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten nach §14 werden nicht ausgeschlossen, da diese aufgrund der Festlegung von Baufenstern und sich darauf beziehender Bestimmungen nur auf flächenartige Befestigungen und nicht auf hochbauliche Anlagen Anwendung finden wird.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt. Im Zusammenhang mit der GRZ und Festlegungen zu Höhen von Gebäuden, bzw. Geschossigkeiten werden die Vorgaben gem. BauNVO weit unterschritten. Der „Besonderen Situation“ des Biosphärenreservates wird damit Rechnung getragen.

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch bestimmt. Zusätzlich gilt, dass die Traufhöhe mit max. 4,80 m über der maßgebenden Bezugsebene liegen darf.

Die Geschossigkeit ergibt sich aus der Brandenburgischen Bauordnung § 2 (6), wonach jede Gebäudeebene als Geschoss zu werten ist, in dem Aufenthaltsräume möglich sind.

Die Traufhöhenfestsetzung korrespondiert mit den Gestaltungsregelungen (Anlage 3).

Gemäß § 22 BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt.

Diese Festlegung entspricht den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.

Sie werden in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit Baugrenze und Baulinie gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster bzw. bestimmen die genaue Lage einzelner Außenwände (durch Baugrenzen und -linien umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und auch Garagen und überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 52 BbgBO). Dementsprechend ist auf den Grundstücken die jeweilige notwendige Anzahl der Stellplätze, auch als Garage oder überdachte Stellplätze, erforderlich. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 [6] BauNVO). Nichtüberdachte Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

Stichstraße zur Erschließung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

Die Verkehrsfläche wird im Plan von den übrigen Flächen nicht durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage baulicher Anlagen

Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Stellplätze

Flächen für Verkehrser-schließung

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen hier dem Erhalt, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Ein direkter Bezug zum Boden kann nicht eindeutig festgelegt werden. Die Festsetzungen sind im Kontext mit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes im Zusammenhang mit den Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung getroffen und damit als Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend erforderlich.

a) Der vorhandene Baumbestand auf der Hofstelle ist zu erhalten. Müssen aus bautechnischen bzw. sicherungsbedingten Gründen Bäume gefällt werden, ist ein Ersatz im Verhältnis 1 zu 1,5 an geeigneter Stelle auf dem Grundstück zu pflanzen. Es sind nur Laub- bzw. Obstgehölze zur Pflanzung zulässig. I. V. m. b) sind insgesamt 6 Laubbäume der Pflanzliste A und 7 Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von 14 – 16 cm.

Diese Festsetzung ist für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

b) auf der Fläche 5B sind min. zwei Gehölze der Pflanzliste B zu pflanzen. Im Plangebiet sind 2 Insektenhotels für je min. 5 Insektenarten zu installieren. Auf 1.500 qm Grundstücksfläche ist blumenreicher Biotoprasen anzusäen.

c) An jeder Giebelwand der Scheune sind von außen jeweils 2 Stück Vogelbruthöhlen, Einfluglochgröße nicht unter 32 mm Durchmesser, anzubringen.

Diese Festsetzung und seine Umsetzung erfolgt als Ersatz für verlustig gegangene Sperlings-Brutplätze.

d) In der Scheune sind 4 Stück vorgefertigte Rauchschnalbenester anzubringen. Im westlichen Teil der Scheune ist eine Einflugöffnung für Schwalben von ca. 20 cm x 30 cm herzustellen.

Diese Maßnahme begründet sich mit den verlustig gehenden Brutplätzen im alten Wohnhaus, um den Tieren eine gezielte Alternative anbieten und sie gleichzeitig zum Brüten an gewohnter Stätte animieren zu können.

Die Nester sind in Höhe der oberen Toreinfahrt an den Innenwänden zu montieren. Sie sollten einzeln in Abständen von ca. 1 m zueinander angebracht werden.

Die Einflugöffnung ist vorsorglich festgesetzt, um bei möglichem Verschluss der Scheuneneinfahrt den weiteren ungehinderten Einflug der Schwalben zu gewährleisten.

e) Im Inneren der Scheune ist je ein Fledermausdachbodenkasten und eine Fledermausfassadenflachkasten anzubringen.

Diese Maßnahme begründet sich mit möglichen Verlusten von Fledermausquartieren.

f) Arten- / Pflanzliste

Diese Festsetzung ist in Verbindung mit a) für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB). Es wird sichergestellt, dass einheimische Gehölze zum Einsatz kommen. Die Listen sind als Anlage 2 des Bebauungsplanes Bestandteil der Festsetzungen zur Grünordnung.

Erfordernis

Festsetzungen

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 81 (1) BbgBO, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen. Aufgrund der „Besonderen Situation“ Biosphärenreservat sind sie im Kontext mit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes im Zusammenhang mit den Bestimmungen der Biosphärenreservatsverordnung als Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend erforderlich.

Dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan sind mit Anlage 2 Gestaltungsregelungen beigefügt, die die „spreewaldtypischen Bauweise“ im Plangebiet festschreibt und damit die gebietstypische Siedlungsstruktur erhält, die harmonische Einbindung der Siedlungen in die Landschaft, die Ortsbildpflege und die spreewaldtypische Bauweise im Interesse der kulturellen Identität des Gebietes sichert, sowie Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen gestaltet.

Die Anlage 3 ist jeweils Bestandteil jeder nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen, die direkten Bezug zum Boden haben und damit erforderlich sind.

Erfordernis

1. Gebäude - Sie sind in rechteckigem Grundriss zu errichten. Galerien, Laubengänge Giebellauben sind innerhalb der vorgegebenen Gebäudetiefen und daraus resultierender Gebäudebreiten zulässig.

2. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten – Satteldach mit einer Dachneigung von 46° bis 51°.

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ergänzen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

3. Einfriedungen

Die gewollte städtebauliche Ordnung soll nicht durch überdimensionierte Einfriedungen, gestört und damit unüberschaubar werden. Deshalb sollen für mögliche Einfriedungen zu den Straßenräumen in Höhe und Form begrenzt werden. Diese Festsetzung ist für den Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes erforderlich.

4. Anlagen der Außenwerbung

Mit der Entwicklung auch der touristischen Funktionen sind Werbungen, hier z.B. für Ferienwohnungen und / oder den Ausstellungsbereich möglich und wirtschaftlich erforderlich. Diese Festsetzung bestimmt Lage und Form der Außenwerbung und ist als Bestandteil der harmonischen Einbindung der Siedlungen in Landschaft und Ortsbild erforderlich.

Festsetzungen

5.4 Sonstige Hinweise

1. Allgemein muss im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen.

2. Abruch- und ggf. Baumfällarbeiten sind nur zwischen jeweils dem 01.10. und dem darauffolgenden 01.03. zulässig. Vor Beginn dieser Maßnahmen ist der jeweils betroffene Bereich auf Vorkommen geschützter Arten zu prüfen.

Zur fach- und artengerechten Umsetzung der Festsetzungen, Hinweise und weiterer sich aus den gesetzlichen Maßgaben ergebenden Forderungen, ist ein naturschutzfachlich ausgebildeter Sachverständiger min. beratend einzubinden.

6. Planumsetzung

Die Eigentümerin der Fläche Gemarkung Byhleguhre, Flur 8, Flurstücke 72/1, 72/2 und 73 wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf seine Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

Die Erschließung obliegt dem Eigentümer.

Die Ver- und Entsorgung obliegt dem Eigentümer.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Eigentümer. Sofern Maßnahmen durch einen Erschließungsträger übernommen werden, ist das den entsprechenden Behörden mitzuteilen.

Bodenordnung

Erschließung Ver- und Entsorgung Ausgleichsmaß- nahmen

7. Städtebauliche Bilanz

Die städtebauliche Bilanz ist eine statistische Darstellung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Kokainz 1“ ist die Sicherung bestehenden Siedlungsgebietes der Gemeinde Byhleguhre – Byhlen. Rahmen und Inhalt sind in den vorangestellten Teilen dieser Begründung dargestellt. Gleiches gilt für das öffentliche Interesse und den sich daraus ergebenden dringenden Bedarf an der Entwicklung der Plangebietsfläche.

Gesamtfläche des Plangebietes		3.515 qm
Dörfliches Mischgebiet		3.102 qm
Raum private Verkehrsfläche		413 qm
Bauflächen (überbaubare Flächen)		679 qm
Gesamtzahl der Wohnungen / Nutzungseinheiten (WE)		1
Einwohner		5
Städtebauliche Dichte	Einwohner / ha Geltungsbereich	14
	Einwohner / ha Bauflächen	73
	Wohnungen / ha Geltungsbereich	3
	Wohnungen / ha Bauflächen	15

	Nettobau- fläche (qm)	Baufenster- fläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über- schreitung (qm)	WE max.
Dorfgebiet	3.102	.679	0,35	1.086	345	1
Private Verkehrsfläche						413 qm
Garten-, Hofgestaltung auf privaten Grundstücken, min.						1.671 qm

Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit gewährleistet, dass mindestens 1.671 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche nach dem Willen des Eigentümers, in Verbindung mit der „Besonderen Situation“ Biosphärenreservat „Spreewald“ gestaltet werden.

Vorbemerkungen

Flächenüber- sichten, Flächen- kennwerte

Bauflächen

Verkehrsflächen

Grünflächen