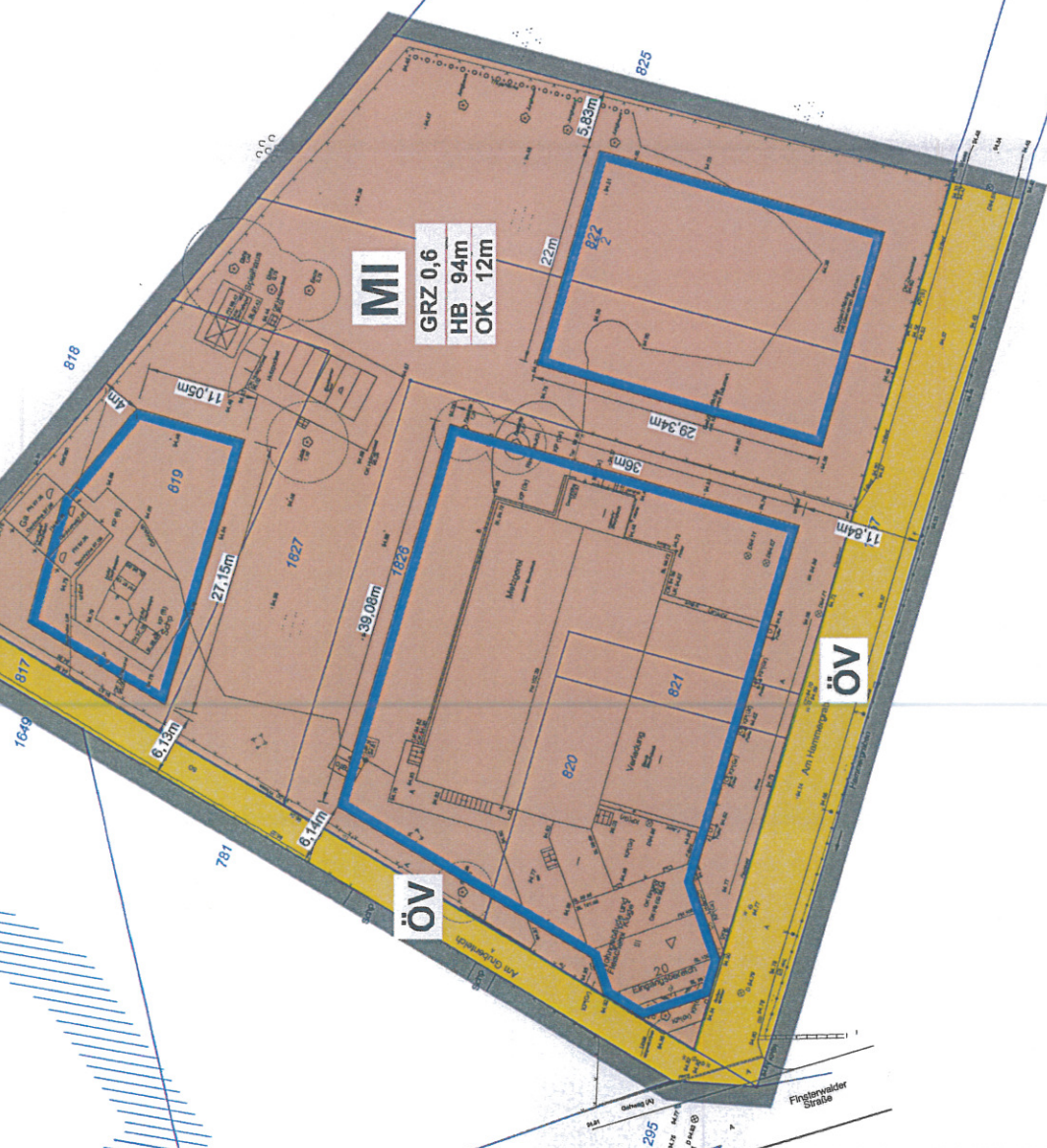




Bemerkung: Lauchhammer
Flur: 18



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MI** Mischgebiet
- Baugrenze**
- GRZ** zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- OK** Oberkante Gebäude in m
- HB** Höhenbezug in m NHN (DHN 92)
- ÖV** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie**
- Geltungsbereich des vorbereitenden Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Grenze Altberaub ohne Rechtsnachfolger
(Zuarbeit Stellungnahme LBGR)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Vergnügungsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für die Verwaltung und
- Anlagen für sportliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lauchhammer zum Schutz von Bäumen, Hecken, Strauchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) zu beachten.

HINWEISE

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb von Flächen, für die eine Kampfbetrieblastung festgelegt worden ist.
Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

KATASTERVERMERK

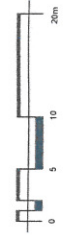
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Datum: 2015
Siegelsdruck
Verwasser

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

ORIGINALMASSSTAB 1 : 500 (A3)



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer vom 10.09.2014

Siegelsdruck

Unterschrift

Der Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2015 sowie die Begründung lagen ab dem 03.02.2015 bis zum 03.03.2015 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich bekannt gemacht worden.

Siegelsdruck

Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom März 2015 sowie die Begründung lagen ab dem 07.04.2015 bis zum 08.05.2015 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ersichtlich bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.03.2015 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom März 2015 gebeten.

Siegelsdruck

Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer hat die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit am 20.05.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Mai 2015 wurde am 20.05.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lauchhammer als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Siegelsdruck

Unterschrift

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Siegelsdruck

Unterschrift

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.05.2015 im Amtsblatt für die Stadt Lauchhammer Nr. 10 ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Fristen sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Einsichtungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 20.05.2015 in Kraft getreten.

Siegelsdruck

Unterschrift

Stadt

Lauchhammer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Erweiterung Fleischerei Kluge, Finsterwalder Straße"

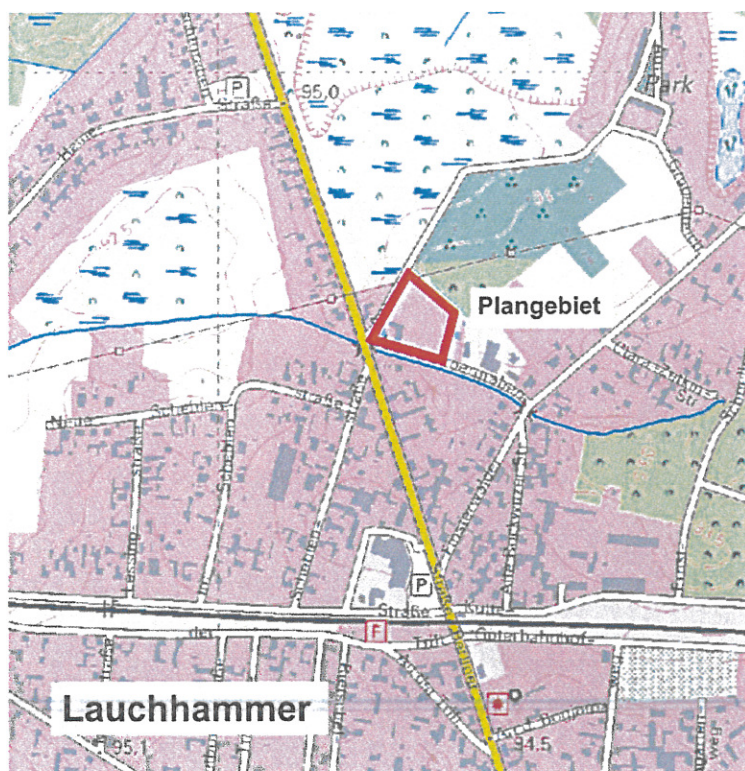
Fassung Mai 2015

Stadt Lauchhammer
Planung/Stadtentwicklung
Finsterwalder Straße 69
01575 Lauchhammer



Lauchhammer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Fleischerei Kluge, Finstenwalder Straße“



Begründung
Fassung Mai 2015

Inhalt

1	Planungsgegenstand	2
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Bindungen.....	3
2.2	Planungen.....	3
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	4
2.3.1	Erschließung	4
2.3.2	Nutzung	4
3	Planungskonzept	5
4	Festsetzungen.....	7
4.1	Geltungsbereich.....	7
4.2	Verkehrsflächen	7
4.3	Art der baulichen Nutzung	8
4.4	Maß der Nutzung	9
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.6	Weitere Planungsgegenstände	10
4.7	Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnung/ Hinweise	11

1 Planungsgegenstand

Das ortsansässige Unternehmen „Fleischerei R.Kluge & Söhne“ hat sich in den zurückliegenden Jahren erfolgreich entwickelt. Um auch für die Zukunft gewappnet zu sein, möchte der Inhaber die Voraussetzungen schaffen, um seinen Betrieb an diesem Standort erweitern zu können. *Anlass*

Darüber hinaus ist auf dem Grundstück ein Wohnhaus für den Inhaber geplant. Ein in der Vergangenheit gestellter Bauantrag wurde abgelehnt.

Nach der rechtskräftigen Innenbereichssatzung liegt eine Teilfläche des Grundstücks im Innenbereich nach §34 BauGB. Die übrige Fläche ist dem Außenbereich nach §35 BauGB zu zuordnen.

Das geplante Vorhaben „Eigenheimbau“ ist nach dem bestehenden Baurecht nicht genehmigungsfähig.

Städte und Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. *Erforderlichkeit*

Die Stadt möchte das Vorhaben des ortsansässigen und für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen Unternehmens unterstützen.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation sieht die Stadt die Möglichkeit Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen.

Um die Planungsziele verwirklichen zu können, wird für den betroffenen Teil des Stadtgebietes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) aufgestellt.

Der B-Plan wird mit dem Ziel aufgestellt, Baurecht für eine mögliche bauliche Erweiterung des Fleischereibetriebes und für das Wohnhaus des Unternehmers zu schaffen. Ebenso soll die zweckmäßige Erschließung gesichert werden. *Ziel*

Die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen ist in § 12 BauGB geregelt. *Verfahren
vorhabenbezogener B-Plan*

Der Unternehmer hat sich bereit erklärt, die entsprechenden Flurstücke kurzfristig gemäß den Zielen der Stadt zu entwickeln. Ein entsprechend abgestimmter „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (VEP) wurde vorgelegt und mit der Stadt abgestimmt. Der Unternehmer hat einen Antrag auf Einleitung eines B-Plan-Verfahrens bei der Stadt gestellt.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Er wird alle Planungs- und Durchführungskosten übernehmen.

Der B-Plan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches aufgestellt. Darüber hinaus werden Fachgesetze beachtet. *Rechtsgrundlagen*

Der B-Plan wird als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. *Plan der Innenentwicklung*

Die Planung dient für Maßnahmen der Innenentwicklung und wird eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000m² aufweisen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB benannten Schutzgüter besteht nicht. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet.

Bei B-Plänen der Innenentwicklung wird keine formelle Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Abwägung muss sich aber dennoch mit den umweltrelevanten Belangen des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auseinander gesetzt werden. Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet liegt in Lauchhammer-West an der Ecke „Finsterwalder Straße“ – „Am Hammergraben“ und umfasst die Flurstücke 819, 820, 821, 1826, 1827 und 822/2 der Flur 18 der Gemarkung Lauchhammer. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,5ha. *Plangebiet*

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bindungen

Nachfolgend werden die Planungsbedingungen, die sich aus übergeordneten Aspekten ergeben, erläutert. Sie sind, soweit sie z.B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren für die Stadt bindend.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht auch befinden sich keine sonstigen Schutzgebiete im Umfeld der Vorhabenfläche. *Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht*

Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotop nach dem Naturschutzrecht sind wahrscheinlich von der Planung nicht betroffen. *Schutzobjekte / Biotop*

Das Planvorhaben berührt Gehölze, die der Satzung der Stadt Lauchhammer zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) unterliegen. *Gehölzschutz*

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Trinkwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Überschwemmung / Hochwasser / Trinkwasser*

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen. *Denkmale / Bodendenkmale*

Hinweise zum Vorhandensein von Altlasten im Boden sind nicht vorhanden. *Altlasten*

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb von Flächen, für die eine Kampfmittelbelastung festgestellt worden ist. *Kampfmittel*

Im Plangebiet werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt. Die Fläche selbst liegt außerhalb von Gefährdungsbereichen des Altbergbaues ohne Rechtsnachfolger. Die Fläche liegt ebenfalls außerhalb von Grenzen festgesetzter Abschlussbetriebspläne der LMBV. *Bergrecht
Altbergbau*

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden. *Wald*

Die rechtlichen Belange sonstiger Verkehrsträger sind nicht betroffen. *Luftrecht / Straßenrecht / Eisenbahnrecht*

Sonstige Rechte, wie Geh- Fahr- und Leitungsrechte sind nicht bekannt. *sonstiges*

2.2 Planungen

Im Rahmen der Plananzeige wurden seitens der Regionalen Planungsstelle und der Landesplanung folgende Hinweise oder Einwendungen vorgebracht: *Landes- und Regionalplanung*

Der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm ist sicherzustellen. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete (hier: das Wohnen) soweit wie möglich vermieden werden. Dieser raumordnerische Grundsatz sollte mit Bezug auf die umliegende Wohnbebauung im Bebauungsplanverfahren angemessene Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

Im Flächennutzungsplan ist der Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt, rückwärtige Bereiche als Grünfläche. *Flächennutzungsplan*

Vom Unternehmer liegt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der die Grundlage für den VBP bildet. *Informelle Planungen*

Es existiert ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vom April 2012 welches zu beachten ist.

Der Landschaftsplan der Stadt stellt für den Bereich keine besonderen Maßnahmen oder Entwicklungsziele dar. *Landschaftsplan*

Für das B-Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant.

Sonstige Umweltplanung

Parallel zur Aufstellung des B-Planes werden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet. Diese Unterlagen sind im Anhang aufgeführt.

parallele Fachplanungen

Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Quellen und Beiträge werden in die Verfahrensakte aufgenommen.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.3.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch zwei Straßen / Wege tangiert. Das sind westlich die Straße „Am Grubenteich“ und südlich die Straße „Am Hammergraben“. Das Grundstück liegt im Kreuzungspunkt zur „Finsterwalder Straße“.

Verkehr Umfeld

Innerhalb des Vorhabengebietes selbst befinden sich keine Wege oder Straßen.

Verkehr im Plangebiet

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschlossen. Es kann über die vorhandenen Leitungen in den direkt angrenzenden Straßen ver- und entsorgt werden.

Stadttechnik

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind für die Grundstücke gewährleistet.

Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist möglich.

Die Wertstoffe und der Müll werden durch Privatfirmen im Auftrag der Stadt satzungsgemäß gesammelt und fachgerecht entsorgt.

2.3.2 Nutzung

Das Umfeld ist durch eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern geprägt. Nördlich grenzt eine Bergbaufolgelandschaft an das Plangebiet an.

Umfeld

Art und Maß der Nutzung

Die vorhandenen zweigeschossigen Hauptgebäude weisen für Wohngebäude typische Grundflächen auf. Der Nebengebäudeanteil ist gemessen am Überbauungsgrad der Grundstücke recht hoch.

Bauweise

Neben der vorrangig vorhandenen Wohnnutzung haben sich auch nicht störende Gewerbe angesiedelt.

Anhängig von den vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist das Umfeld bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet zu bewerten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein fleischverarbeitender Betrieb mit Verkaufsstelle und Parkplätzen. Es handelt sich dabei um einen größeren Gebäudekomplex bestehend aus einer Halle mit diversen Anbauten.

Plangebiet

Art und Maß der Nutzung

Bauweise

Weiterhin bestehen im nördlichen Teilbereich des Grundstücks ein Pool und einige Nebengebäude, die der Familie des Inhabers zu Freizeit- und Erholungszwecken dienen. Die übrigen Flächen sind überwiegend mit intensiv genutzten und gepflegten Rasenflächen belegt. Diese Gartenflächen sind funktionell Teil des Baugrundstückes.

Vom Betrieb können Lärmemissionen ausgehen. Der Störgrad entspricht dem eines Mischgebietes.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet. Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

Grundstücke

3 Planungskonzept

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der gegebenen Randbedingungen lassen sich für den Standort die Entwicklungsziele fortschreiben. *Leitbild*

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung
- Sicherung des Unternehmens am Standort mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Schaffung von Baurecht für das Wohnhaus des Unternehmers im nördlichen Bereich

Der Unternehmer möchte die Firma am Standort erhalten und entwickeln. Zur Entwicklung sollen Flächen nördlich des bestehenden Betriebes genutzt werden. Östlich werden ebenfalls Flächen für die gewerbliche Nutzung vorgesehen, alternativ ist hier auch eine Wohnnutzung denkbar. *Vorhaben*

Nördlich des Betriebs im Übergang zum freien Landschaftsraum möchte der Unternehmer ein Wohnhaus mit Hausgarten errichten.

Im gesamten Gebiet kommt es zu einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Hier müssen die Belange der Fleischerei und die der Wohnnutzung beachtet werden.

Der Überbauungsgrad wird so gering wie möglich gehalten. Die Höhe der Baulichen Anlagen wird sich am vorhandenen Bestand orientieren, höhere Gebäudehöhen sind nicht notwendig.

Die Erschließung des Baugebietes wird weiterhin über die vorhandenen Straßen / Wege gesichert. Dazu werden die entsprechenden Flächen als Verkehrsfläche in den VBP übernommen.

Wenn die Fleischerei erweitert wird, ist im dazugehörigen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch den Betrieb keine Lärm- und Geruchsemissionen hervorgerufen werden, die nicht Gebietsverträglich sind. *Immissionsschutz*

Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“. *Umweltschutz / Artenschutz*

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitatschutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Artenschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung nicht zu überwinden.

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. auf die „Natura 2000-Gebiete“ grundsätzlich möglich ist.

Die Prüfung kann nicht auf die nachfolgenden Planungsstufen delegiert werden. Sie muss der Planungsebene angemessen vollständig im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden. Allerdings kann gegen die Zugriffsverbote nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Die Erfüllung der Verbotstatbestände kommt nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungs- oder Flächennutzungsplänen zustande. Ein Bauleitplan bedarf daher nicht der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung also darum vorausschauend zumindest zu prüfen (auch unter Nutzung einer Abwendungs-, Ausnahme oder Befreiungslage), ob unüberwindbare arten- oder habitatschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten, sind die betroffenen Europäischen

Schutz-gebiete bzw. Arten mit dem entsprechenden Gewicht im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine besonders geschützten Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich. Der B-Plan verstößt nicht gegen Erhaltungsziele und Schutzzwecke von besonders geschützten Gebieten nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der B-Plan ist umsetzbar.

Lösung Habitatschutz

Der B-Plan ist somit umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig.

Das Plangebiet ist mit intensiv genutzten Rasenflächen bewachsen. Strukturiert wird die Vegetation durch Solitärbäume, Baumgruppen und Sträuchern.

Bestand Artenschutz

In den Gebäude- und Baumbeständen des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden, Bäume mit Baumhöhlen, die als Fledermausquartiere für größere Arten geeignet sind, vorhanden sind. Das Vorkommen von Wochenstuben- oder Überwinterungsquartieren kann damit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Weiterhin können Einzeltiere von kleinen Fledermausarten wie die Zwergfledermaus Quartiermöglichkeiten (Zwischenquartiere, Tagesquartiere) in den Baumbeständen finden. Massenquartiere von Fledermäusen können aber definitiv ausgeschlossen werden. Aufgrund des Vorkommens des Menschen sind aber Fledermäuse sehr wahrscheinlich nicht vorhanden.

Fledermaus

Bodenbrutvogelarten können im Plangebiet aufgrund der intensiven Pflege der Rasenflächen ausgeschlossen werden. Allerdings bieten die Baum- und Strauchgehölze das Potenzial als Brutstätte für Baumbrüter interessant zu sein.

Brutvögel

Das Vorkommen von Amphibien und anderen relevanten Arten kann wegen des Fehlens von Feuchtbiotopen und Oberflächengewässern nahezu ausgeschlossen werden.

Amphibien & Insekten

Einer Realisierung des B-Planes stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind.

Lösung Artenschutz

Das Fällen und damit der Verlust der Bäume und Sträucher auf der Fläche des Plangebiets führt bei den möglicherweise vorkommenden Baumbrutvogelarten nicht zu erheblichen Lebensraumverlusten im zu betrachtenden Naturraum, da in der Umgebung zahlreiche Bäume und Sträucher vorhanden sind und die Vögel damit ausweichen können. Somit ist durch die Umsetzung des B-Planes nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Arten auszugehen.

Zur Vermeidung von Tötungen sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln ist eine Fällung der Bäume nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte März durchzuführen (Bauzeitbeschränkung). Bei Fällungsarbeiten oder Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist eine Voruntersuchung durchzuführen, wenn nicht bereits vor der Brutzeit mit den Maßnahmen begonnen wurde und kontinuierlich in die Brutzeit hinein gebaut wird. Außerdem ist dann eine ökologische Baubegleitung vorzusehen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

4 Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen nach getroffen. *Vorbemerkung*

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden.

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich geht über die Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus. Er bezieht Flächen der angrenzenden Straßen / Wege mit ein.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt weitestgehend unter Beachtung vorhandener Flurstücksgrenzen.

Innerhalb des Plangebietes liegen vollständig die Flurstücke 819, 820, 821, 1826, 1827 und 822/2 der Flur 18 der Gemarkung Lauchhammer. Weiterhin liegen die Flurstücke 1757 (Straße „Am Hammergraben“) und 817 (Straße „Am Grubenteich“) im Geltungsbereich des VBP.



Planzeichnung

4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die verkehrliche Erschließung wird über die vorhandenen Straßen „Am Grubenteich“ und „Am Hammergraben“ gesichert. Die Straßen werden entsprechend dem Ist-Zustand als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt.

Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden vom Baugrundstück durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bilden die Flurstücksgrenze zwischen privater Baufläche und der öffentlichen Straße. Im vorliegenden Fall verlaufen die Straßenbegrenzungslinien auf den bestehenden Flurstücksgrenzen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nach §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Um das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der Fleischerei „R Kluge & Söhne“ in Verbindung der Zulässigkeit von weiteren Gewerbeansiedlungen und Wohnnutzungen erreichen zu können, wird ein **Mischgebiet (MI)** im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp. Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt. Keine der Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Beide müssen erkennbar in dem Gebiet vorhanden sein. Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis angegeben.

Mischgebiet

Die Bewohner eines Mischgebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. Der Schutz der Wohnruhe ist geringer als in Wohngebieten, aber nicht aufgehoben.

Ein Mischgebiet wird auf der Grundlage von § 1 Abs.3 i. V. m. §6 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von § 1 BauNVO kann die planende Gemeinde gewisse Modifizierungen der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vornehmen. Voraussetzung ist, dass der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für die Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

unzulässige Nutzungen

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um kerngebietstypische Nutzungen, die häufig mit einer Wohnnutzung nicht verträglich sind. Die Stadt möchte keine Konflikte mit dem Umfeld und möchte Vergnügungsstätten im Stadtgebiet konzentrieren.

Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen gibt es im Plangebiet keinen Bedarf. Darüber hinaus sind die Flächen für eine derartige Nutzung (Gartenbaubetriebe) unnötig gut erschlossen. Ein Ausschluss ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauland gerechtfertigt. Ca. 750m südlich entlang der Finsterwalder Straße ist die nächste Tankstelle zu finden.

Anlagen für die Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind kerngebietstypisch. Die Stadt möchte auch diese Nutzungen lieber an einem anderen Standort im Stadtgebiet unterbracht wissen. Weiterhin ist die vorhandene städtebauliche Situation für diese Nutzungen nicht geeignet (hoher Besucherverkehr).

Im Mischgebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

*Festsetzung
Art der Nutzung*

- Vergnügungsstätte,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für die Verwaltung und
- Anlagen für sportliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 6 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzungen	§6 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
Geschäfts- und Bürogebäude	X		X		
Einzelhandelsbetriebe	X		X		
Schank- und Speisewirtschaften	X		X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X		X		
sonstige Gewerbebetriebe	X		X		
Anlagen für Verwaltungen	X				X
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X				X
Gartenbaubetriebe	X				X
Tankstellen	X				X
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	X				X
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	X				X

Zu den im Mischgebiet zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben gehören, neben den oben angeführten, unter anderem Elektrowerkstätten, Optiker, Uhrmacher, Feinmechaniker, Medizintechniker, Korbmacher, Schuhmacher, Schneider, Schreibbüros, Maklerbüros, Friseure, Fotoateliers, Lichtpausereien, Wäschereien, Färbereien, Reinigungen, Lager mit geringem Warenumsatz, Reparaturwerkstätten für Kfz und Fahrräder, Buchbinder, Drucker, Bäcker, Fleischer, Klempner, Glaser, Maler, Dachdecker, kleine mechanische Reparaturbetriebe, Fußbodenleger, Ofensetzer, kleine Fuhrunternehmen, Fahrschulen, Gebrauchtwagenhandel (ohne Reparatur), gewerbliche Sportanlagen und ähnliche. Gewerbe

Im Einzelfall können, abweichend von der typisierten Betrachtung, auch andere Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt und sicherstellt, dass er dem Rücksichtnahmegebot z. B. durch technische oder bauliche Schutzmaßnahmen entspricht.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

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

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ Grundflächen gesteuert. Die **GRZ** wird mit **0,6** festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Mit der Festsetzung ist es möglich, die vorhandene Bebauung zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für den Lebensmittel produzierenden Betrieb

einzuräumen. Auch große Hallen, wie sie für das Unternehmen notwendig sind, sind realisierbar.

Für Nebenanlagen können entsprechend § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO erlaubt, die festgesetzte Grundfläche um 50% zu überschreiten, wenn die Stadt nichts anderes regelt. Die Stadt sieht für Einschränkungen im Interesse der Eigentümer keinen Bedarf.

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

Um ein wenig Spielraum für die Zukunft zu haben, wird die Oberkante (OK) Gebäude mit **maximal 12 m** festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen, nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension.

Maßgeblich für die Bestimmung ist das vorhandene Hallengebäude welches ca.10m hoch ist. Die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld sind überwiegend zweigeschossig. Bei einer Geschosshöhe von 3m zuzüglich Sockel und Dachneigung ergeben sich auch hierfür Gebäudehöhen von ca. 9m.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes (HB) unerlässlich. *Höhenbezug*

Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante ist die maßgebliche Höhe. Als maßgebliche Höhe (HB) wird die vorhanden durchschnittliche Geländehöhe von **94m NHN** festgesetzt.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

In den Baufeldern werden, unter Berücksichtigung des Umfeldes und des Wohnungsbauvorhabens, „Baufenster“ durch **Baugrenzen (zeichnerisch)** definiert.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs.1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Wenn für den Bereich durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs.2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. *Besonderheiten vorhabenbezogener Bebauungsplan*

Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. *Festsetzung Vorhabenbezug*

Bei dieser Festsetzung geht es um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung.

Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert (oder aufgehoben) wird. Grundlage dafür sind dann die (im Verhältnis zum VEP allgemeineren) Festsetzungen des VBP.

4.7 Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnung/ Hinweise

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen voll-ständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als *nachrichtliche Übernahme* in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Im Plangebiet ist die Satzung der Stadt Lauchhammer zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (Gehölzschutzsatzung) zu beachten. *Gehölzschutz*

Die „**Grenze Altbergbau ohne Rechtsnachfolger**“, die sich nördlich des Geltungsbereiches befindet, wird in den Plan *Altbergbau* nachrichtlich übernommen.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vor-schriften zu ermitteln und zu beachten. *Hinweise*

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb von Flächen, für die eine Kampfmittelbelastung festgestellt worden ist. *Kampfmittel*

Auf Grund des Ist-Zustandes sind bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG unwahrscheinlich, aber nicht grundsätzlich auszuschließen. Deshalb wird auf die einschlägigen Regelungen hingewiesen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. *Artenschutz*