Amt Odervorland

Gemeinde Jacobsdorf Landkreis Oder-Spree

Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland"

in Jacobsdorf

6. Änderung des Bebauungsplans

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhalt:

Berücksichtigung der Umweltbelange

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Mai 2016

In § 10 Abs. (4) BauGB heißt es:
"Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht (Dipl.-Ing. Uwe Krauter: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag. Stand Dezember 2015) erarbeitet. Berücksichtigt wurde der naturschutzrechtlich relevante Bestand im Plangebiet, in der näheren Umgebung und der auf den für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen potentiell geeigneten Flächen. Die im Umweltbericht enthaltenen Vorschläge für Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen, soweit im Rahmen des § 9 BauGB hierfür planungsrechtliche Möglichkeiten vorgegeben sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wurden die dort benannten Belange geprüft.
Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die durch den Umweltbericht in seiner Endfassung festgestellten potentiellen Eingriffe in die Schutzgüter und Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch die im Umweltbericht vorgeschlagenen und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden im Februar - März 2015 Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.
Die für die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans relevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konzentrierten sich auf Umweltbelange im Plangebiet und potentielle Ausgleichsmaßnahmen. Zur Qualifizierung der notwenigen Kompensationsmaßnahmen wurde im Juni 2015 ein Umweltbericht (Dipl.-Ing. Uwe Krauter: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag. Stand 19.06.2015) fertiggestellt.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB im August - September 2015 zusammen mit dem Umweltbericht öffentlich ausgelegt.
Die für die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans relevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konzentrierten sich wiederum auf Umweltbelange im Plangebiet und zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Zur Berücksichtigung von Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde für zusätzliche Kompensationsmaßnahmen wurde ein überarbeiteter Umweltbericht fertiggestellt (Dipl.-Ing. Uwe Krauter: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag. Stand Dezember 2015).
Die durch den Umweltbericht in dieser Fassung festgelegten zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommenen.

Der geänderte Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans wurde im Februar - März 2016 zusammen mit dem ergänzten Umweltbericht erneut öffentlich ausgelegt.
Die für die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans relevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange konzentrierten sich wiederum auf Umweltbelange im Plangebiet und Forderungen nach der Änderung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
Im Zuge der Abwägung wurde aber ausführlich dargestellt und qualifiziert begründet, dass die geforderten Änderungen nicht zur Verbesserungen der bereits planimmanenten Maßnahmen beitragen werde. Eine erneute Planänderung wurde deswegen nicht in Erwägung gezogen.

Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Durch die Konstellation
- rechtskräftiger Nutzungsvertrag für den Hundesportverein auf einem gemeindeeigenen Grundstück,
- in Kraft getretener Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Kompensationsmaßnahmen auf dieser Fläche, d.h. Festsetzungen, die dem rechtskräftigen Nutzungsvertrag widersprechen,
- durch die Forderung des Landkreises LOS, diesen widersprüchlichen Zustand zu beenden,
ist die Notwendigkeit zur Planänderung des Bebauungsplans entstanden.

Eine Auflösung des Nutzungsvertrages, die "Vertreibung" des Hundesportvereins, der für die Gemeinde wichtig ist, der Bau eines Hundesportplatzes an anderer Stelle würde mit wesentlich höherem organisatorischen, planerischem und finanziellen Aufwand verbunden sein, ohne dass irgendjemand daraus irgendwelche Vorteile entstanden wären.

Fazit:
- Die Gemeinde wünscht kein "Verschwinden" des Hundeportvereins in eine andere Gemeinde. Deswegen war ein geeigneter Standort in Jacobsdorf für den Hundesport zu sichern.
- Ein anderer geeigneter Platz für den Hundesport, der tatsächlich auch hierfür zur Verfügung stände, konnte in der Gemeinde nicht nachgewiesen werden. Somit stand keine räumliche Planungsalternative zur Verfügung.
- Die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans zielen darauf ab, die notwendigen Anlagen für den Hundesport in einer so weit wie möglich naturbelassenen Fläche planungsrechtlich zu sichern. Andere Festsetzungsinhalte würden entweder zur Behinderung des Hundesportes führen oder im entgegengesetzten Sinne z.B. durch Festsetzungen von Bauflächen zu einer nicht gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Fläche führen.

Die Prüfung anderer Planungsvarianten ergibt daher, dass zur Zeit nach dem gegenwärtigen Wissens- und Sachstand sowie gemäß den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen keine Lösung gefunden werden kann, die bessere und allseits zufriedenstellende Resultate erbringen würde.

Gemeinde Jacobsdorf Amt Odervorland Landkreis Oder - Spree

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplans

"Gewerbepark Odervorland"

in Jacobsdorf

Stand Dezember 2015

Geändert und ergänzt nach der Abwägung: Stand Mai 2016

Gemeinde Jacobsdorf Landkreis Oder-Spree

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Odervorland"

in Jacobsdorf

Inhalt Seite

1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2	Plangebiet	2
1.2.1	Geltungsbereich	2
1.2.2	Bestand	2
1.2.3	Städtebauliche Einordnung	3
1.2.4	Planerische Ausgangssituation	3
2.	Planinhalt	4
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
2.2	Planinhalt, Festsetzungen	4
2.2.1	Art der baulichen Nutzung, Bauweise	4
2.2.2	Teilweises Einbeziehen des Flurstcks 507	5
2.2.3	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.4	Erschließung, Verkehrsflächen	6
2.2.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
2.2.6	Flächenbilanz	8
3.	Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans	9
4.	Rechtsgrundlagen	9

Anhang Umweltbericht: Wenn hier nicht vorhanden, kann der Umweltbericht bei Bedarf als *.PDF-Datei beim Planer angefordert werden: email: hoffmann-ing@freenet.de

Begründung Stand Mai 2016

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann
Stadt- + Regionalplanung
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

Umweltbericht: GAL AG Büro für Garten- u. Landschaftsgestaltung

Dipl.-Ing. Uwe Krauter
Siedlerweg 2 15236 Treplin

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde in den 1990er Jahren die Zielstellung verfolgt, die Lagegunst des heutigen Gewerbegebietes nahe der Autobahnanschlußstelle zu nutzen, in der Gemeine Gewerbebetriebe anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Der Bebauungsplan sicherte die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben, die gewerblichen Zwecken dienen.

Später suchte der Hundesportverein HSV Jacobsdorf eine Fläche für einen Trainingsplatz. Ab 2008 wurde dem Verein auf Beschluss der Gemeinde und zunächst als Provisorium, eine Fläche zur Verfügung gestellt. In den folgenden Jahren konnte keine besser geeignete Fläche für den Hundetrainingsplatz gefunden werden. Deswegen hat der HSV den Wunsch, die Fläche im Gewerbegebiet dauerhaft zu nutzen.
Der HSV hat ab 2008 mit erheblichem Arbeitseinsatz den Trainingsplatz eingerichtet und die Hunde-Trainingsanlagen aufgebaut.
Weiterhin ist der Verein aktiv am Sport- und Kulturleben der Gemeinde beteiligt und in der Jugendarbeit aktiv.
Bei Schulungen, Wettbewerben und Vorführungen ist der Verein nicht nur in den Nachbargemeinden präsent, sondern vertritt die Gemeinde als "Kulturbotschafter" bundesweit. Die Gemeinde betrachtet diese Aktivitäten als wichtigen und wertvollen Beitrag zum sozialen und kulturellen Leben in Jacobsdorf.

Aus diesen Gründen hat die Gemeindevertretung Jacobsdorf am 15.12.2011 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um die Zulässigkeit der Nutzung des Fläche durch den Hundesportverein dauerhaft zu sichern. Am 27.11.2014 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Im Geltungsbereich liegen eine Teilfläche des Flurstücks 508 der Gemarkung Jacobsdorf, Flur 4, Fläche ca. 5.700 qm und eine Teilfläche des Flurstücks 507 der Gemarkung Jacobsdorf, Flur 4, Fläche ca. 1.000 qm.

1.2.2 Bestand

Das Plangebiet wird durch die Straße Gewerbepark Expopark erschlossen. Von der Straße führt eine Zufahrt auf den Trainingsplatz.

Auf dem Trainingsplatz gibt es neben den Geräten für das Hundetraining einen Regenunterstand. Die Trainingsgeräte selbsz sind leicht gebaite und mobile Einheiten, die den aktuellen Anforde-

rungen des Trainigs entsprechend, auf dem Übungsplatz umgestellt und in verschiedenen Konfogurationen angeordnet werden können. Eine Versiegelung des Bodens durch die Trainingsgeräte ist somit nicht gegeben.

In die Randbereichen des Trainigsplatzes sind Gehölzbestände vorhanden.

Die Medienerschließung kann, soweit für die Vereinszwecke notwendig, von der Straße Gewerbepark Expopark aus erfolgen.

An der Westgrenze des Trainingsplatzes befindet sich ein unterhaltungspflichtiges Gewässer. Im Abstand von 5 m unterliegt die Errichtung von Anlagen der Genehmigungspflicht durch die untere Wasserbehörde. (Schreiben des Wasser- und Landschaftspflegeverbandes Untere Spree vom 09.02.2015)

Im Geltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. (Schreiben der Telekom vom 20.01.2015)

Der Fahrweg westlich des Trainingsplatzes dient auch als Zufahrt zu einer Fernleitungstrasse. Niederschlagswasser ist vor Ort zu verbringen. (Schreiben der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH vom 29.01.2015)

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Der Trainingsplatz ist von ungenutzten Flächen und Gehölzen umgeben. An der Ostseite gibt es eine Zufahrt zu den weiter südlich gelegenen Landwirtschaftsflächen. Im Westen, Norden und Osten liegen gewerbliche Bauflächen, die ebenfalls von der Straße Gewerbepark Expopark erschlossen werden.

Durch seine Lage am Rand gewerblicher Bauflächen ist davon auszugehen, dass von dem Trainingsplatz keine Störungen ausgehen, die die Nutzungen in der Umgebung benachteiligen könnten.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Der genehmigte Bebauungsplan Stand 2000 setzt das Grundstück des Trainingsplatzes als "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anlage von Gehölzpflanzungen)" fest.

Durch die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans wird diese Fläche um ca. 1948 qm verkleinert.
Für diese Änderung und für den durch die Nutzung als Trainingsplatz eventuell erforderlichen Ausgleich sollen geeignete Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden.

Das MLUR, Gemeinsame Landesplanung, hat mit Schreiben vom 02.02.2015 mitgeteilt: Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat mit Schreiben vom 16.02.2015 mitgeteilt: Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Mit Schreiben vom 25.02.2015 hat die Untere Wasserbehörde mitgeteilt: Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Mit Schreiben vom 25.02.2015 hat der Landkreis LOS Sachgebiet Brandschutz mitgeteilt: Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Mit Schreiben vom 25.02.2015 hat der Landkreis LOS Sachgebiet Denkmalschutz bekanntgegeben: Auf bisher unentdeckte Bodendenkmale wird hingewiesen, das Vorgehen bei der Planung und Durchführung von Bauarbeiten wird erläutert.

Der Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat mit Schreiben vom 02.02.2015 und 07.03.2016 mitgeteilt: Das Plangebiet ist eventuell kampfmittelbelastet. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das Training von Hunden benötigt in erster Linie ausreichende Freiflächen und Geräte. Flächenversiegelung oder erhebliche Überbauung mit Gebäuden ist nicht erforderlich. Hieraus ergibt sich, dass eine Festsetzung als Baufläche im Sinne der BauNVO nicht sinnvoll wäre.

2.2 Planinhalt, Festsetzungen

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans auf einer Teilfläche des Flurstücks 508 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Anlage für den Hundesport" festgesetzt (= textliche Festsetzung 6.1).
Die Festsetzung als private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) stellt sicher, dass der Trainingsplatz umzäunt und verschlossen werden kann, damit potentielle Konflikte zwischen der Öffentlichkeit und Hunden vermieden werden.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen und Geräten für die Unterbringung, das Training und das Spielen von Hunden. (= textliche Festsetzung 6.2)
Mit dieser Festsetzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung konkretisiert.
Erfahrungsgemäß handelt es sich bei Anlagen für Hundetraining und Spielen nicht um flächenversiegelnde Bauwerke, sondern um Trainingsparcours, Hindernisse usw, die zumeist sogar ohne nennenswerte Fundamentierung auf Wiesen- oder Rasenflächen aufgestellt werden. Trainingsgeräte nehmen nur eine untergeordnete Teilfläche ein. Als Beispiel kann ein Rasensportplatz dienen, auf dem ein Hindernisparcours aufgebaut ist. Dieser Parcours wird niemals die Fläche des Sportfeldes bedecken, sondern nur einen Streifen einnehmen. Die Vegetations-

fläche des Sportplatzes unterhalb der Parcoursstrecke bleibt erhalten.

Zulässig ist ein eingeschossiges Vereinshaus. Die Grundfläche des Gebäudes darf höchstens 100 qm betragen. (= textliche Festsetzung 6.3)
Mit dieser Festsetzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung konkretisiert. In der Regel werden für die Vereinstätigkeit vor Ort auch bauliche Anlagen benötigt, die mehr Funktionen als nur den Regenschutz zu erfüllen haben (z.B. Sanitäranlagen). Mit dieser Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung für ein derartiges Gebäude verbindlich festgelegt.
Konkrete Planung für derartige bauliche Anlagen sind aber gegenwärtig nicht bekannt.

In Anbetracht der o.g. Darlegungen ist die Festsetzung von überbaubaren Flächen mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) nicht sinnvoll.

Die Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) ergibt sich aus der Lage des Trainingsplatzes und aus der Geometrie des Grundstücks. Konkrete Festsetzungen hierzu scheinen nicht sinnvoll.

2.2.2 Teilweises Einbeziehen des Flurstücks 507

Eine Teilfläche des Flurstücks 507 wird im Zuge des 2. Entwurfes der 6. Änderung des Bebauungsplans als Kompensationsfläche für Eingriffe auf dem Flurstück 506 (Hundesportplatz) mit einbezogen. Für diese Fläche (wie für den nicht im Geltungsbereich der 6. Änderung befindlichen Flächen dieses Flurstücks 507) gelten folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:
- Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung Hotel, Tankstelle, SB-Markt, Baumarkt,
- Grundfächenzahl (GRZ) 0,8
- Traufhöhe (TH) 72,20 m, Höhenbezugssystem DHHN 92
- FD / SD = Flachdach oder Satteldach

Die detaillierte Begründung für diese Festsetzungen ist in der Begründung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, teilweise auch in den Begründungen zu den bereits abgeschlossenen B-Plan-Änderungen 1-5 enthalten.
Durch die vorliegende 6. Planänderung wird diese Teilfläche des Flurstücks 507 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Die Festsetzung der einzelnen Maßnahmen erfolgt durch die Textliche Festsetzung Nr. 6.5.
Durch die Festsetzungen wird die bauliche Nutzung des gesamten Flurstücks 507 nicht eingeschränkt. Die SPE-Fläche ist weiterhin als Grundstücksteil für die Berechung der GRZ mit einzubeziehen.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) für das Gebäude auf der Grünfläche "Anlage für den Hundesport" in der textlichen Festsetzung 6.3 festgesetzt.

Im Plangebiet, im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans auf der Grünfläche "Anlage für den Hundesport"ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig. (= textliche

Festsetzung 6.3)

2.2.4 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung ist durch die Lage des Plangebietes an der Straße Gewerbepark Expopark und die dort erschließungstechnisch vorhandenen Medien gesichert.

Der bestehende Wirtschaftsweg am Westrand des Plangebietes verläuft durch eine Fläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Wirtschaftsweges wird die Textliche Festsetzung 7.1 in den Bebauungsplan aufgenommen:
"Die Öffentliche Grünfläche und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewirtschafter der anliegenden Landwirtschaftsflächen und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Damit soll gesichert werden, dass
- die Allgemeinheit zum Zwecke der Naherholung Zutritt zu den dem Gewerbegebiet benachbarten Grünflächen erhält;
- das die Landwirtschaftsbetriebe den Wirtschaftsweg als Zufahrt zu ihren bewirtschafteten Flächen nutzen können;
- das die Leitungsträger (Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH) ihre Leitungen erreichen können.

2.2.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Textliche Festsetzung 6.4
"Im Geltungsbereich ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser-und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Durch die textliche Festsetzung 6.4 wird der potentielle Bodenversiegelungsgrad im Plangebiet wesentlich vermindert. Die Festsetzung ist eine Vermeidungsmaßnahme im Sinn des Naturschutzrechtes.

Textliche Festsetzung 6.5
" Die Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Dimension von 1.000 qm auf dem Flurstück 507 werden zur Entwicklung von artenreichen und standortgerechten Gras- und Staudenfluren festgesetzt. Zur Erhaltung der Artenvielfalt und der Biotopqualität ist jährlich mindestens eine Mahd durchzuführen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung und die Begründung hierzu wurden aus dem Umweltbericht übernommen.
Zur Erhaltung des Anteils an naturschutzfachlich hochwertigen Gras- und Staudenfluren im Plangebiet wurde die Fläche im Ergebnis der Trägerbeteiligung ergänzt.
Die Gras- und Staudenfluren wurden als naturschutzfachlich sehr hochwertiger Saumbereich vor naturnahen Gehölzbeständen in Abgrenzung zu angrenzenden Baugebietsflächen eingeordnet. Die lineare Struktur und der Übergangsbereich zu den Gehölzflächen sind im Naturraum besonders wertvoll. Der Streifen für die Gras- und Staudenfluren hat eine durchschnittliche Breite von 4,5 m.
Die Festsetzung der SPE-Fläche betrifft eine Flurstücksanteil von 1.000 qm, das Flurstück 507 insgesamt hat eine Größe von 8.081 qm, sodass bei einer GRZ von 0,8 für nicht baulich nutzbare Flächen im Bereich des Sondergebiets auf diesem Flurstück eine Fläche von 1.616 qm zu nutzen wäre. Die Festsetzung schränkt also die bauliche Nutzung des Sondergebiets nicht ein, sodass keine weiteren Änderungen aus dieser Festsetzung für das Sondergebiet resultieren.

Textliche Festsetzung 6.6
"Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Anlage für den Hundesport sind straßenbegleitend 8 Stück Bäume in der Pflanzqualität 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzung und die Begründung hierzu wurden aus dem Umweltbericht übernommen.
Die Baumpflanzungen dienen der Kompensation von Eingriffen durch Versiegelung und Nutzungsänderung von Flächen im Bereich der privaten Grünflächen gegenüber dem bisher genehmigten Planstand und weiterhin der optimalen Einordnung der privaten Grünfläche in das Landschafts- und Ortsbild. Die Festsetzung der Pflanzqualität es notwendig, um die gewünschte Kompensationswirkung zu erreichen. Um im Landschaftsbild und Ortsbild wirksam werden zu können, sind die Bäume als Baumreihe auf der privaten Grünfläche straßenbegleitend mit einem möglichst gleichmäßigen Abstand von ca. 6 bis 8 m unter Berücksichtigung des

vorhandenen Baumbestandes zu pflanzen.

Textliche Festsetzung 6.7
"Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 508 sind in den mit Pflanzbindungen festgesetzten Flächen mit gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm mit Gehölzen zu bepflanzender Fläche soll ca. 1 Strauch gepflanzt werden.
Die Flächen ohne Pflanzbindungen sind als standortgerechte Gras-und Staudenfluren frischer Standorte zu entwickeln."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung und die Begründung hierzu wurden aus dem Umweltbericht übernommen.
Die Maßnahmen werden analog zu den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans festgesetzt, die rechtlichen Grundlagen wurden entsprechend aktualisiert. Zum Klarstellung wird angegeben, in welcher Pflanzdichte noch nicht bepflanzte Bereiche zu bepflanzen sind. Die Festsetzung entspricht damit, so weit möglich, dem bereits genehmigten Planungsstand. Weiterhin werden für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans keine Pflanzenlisten festgesetzt. Hier wird auf den gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte verwiesen, wo die zu verwendenden Pflanzenarten ausreichend genau definiert werden. (Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur -Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013)

Textliche Festsetzung 6.8
"Der Anteil an Gehölzflächen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen soll mindestens 15 %betragen."
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Festsetzung und die Begründung hierzu wurden aus dem Umweltbericht übernommen.
Für eine landschaftstypische Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind auch in diesen Bereichen Gehölzpflanzungen bzw. der Erhalt von Gehölzen notwendig. Diese sollen einen Anteil von mindestens 15 % haben, was zum Zeitpunkt der 6. Änderung des Bebauungsplans etwa dem vorhandenen Bestand entspricht. Der Flächenanteil ist durch senkrechte Projektion der Traufkanten der vorhandenen Gehölze in der durchschnittlich erreichbaren Wuchsgröße auf die Oberkante Gelände zu ermitteln. Für die zu verwendenden Gehölze werden keine Vorgaben gemacht, da hier ausschließlich die Funktion im Landschaftsbild von Bedeutung ist.

2.2.6 Flächenbilanz

private Grünfläche, Zweckbestimmung "Anlage für den Hundesport"	0,20 ha
öffentliche Grünfläche	0,05 ha
SPE-Flächen mit Pflanzbindungen auf Flurstück 508	0,32 ha
SPE-Flächen mit Pflanzbindungen auf Flurstück 507	0,10 ha
Summe	0,67 ha

(Flächenermittlung edv-gestützt mit grafischen Methoden sowie Übernahe von Flächenangaben aus dem UB)

3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

- Der Hundesportplatz wird als permanente Anlage planungsrechtlich gesichert. Der Verein kann in der Gemeinde verbleiben und seine für die Gemeinde positiven Aktivitäten fortsetzen.
- Es werden auf benachbarten Flächen geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter festgesetzt.

- Zur Klarstellung erfolgt die Textliche Festsetzung 7.2
"Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. Sie werden vollständig durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans ersetzt.

Hiermit wird sichergestellt, dass frühere Festsetzungen des Bebauungsplans aus der Zeit vor der 6. Änderung auf das Plangebiet keine Anwendung finden. Damit wird die Rechtssicherheit gewährleistet.

4. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I 2013 S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 421 V vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39 S. 2)