

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landgut Neuendorf im Sande", Veranlassung zur Weiterführung der Planung als 3. Entwurf:

### 1. Änderung des Planverfahrens durch Verzicht auf einen eigenständigen Vorhaben- und Erschließungsplan

Der 2. Entwurf enthielt 2 Plandokumente; den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Damit wurde das Ziel verfolgt, neben der allgemeinen Festsetzung von Baugebieten mit dem VEP ein für den Vorhabenträger verwendbares Plandokument mit der Verortung der Nutzungen zu erstellen. Das Amt für Kreisentwicklung empfahl, das bisherige, verfahrensrechtlich bewährte Planverfahren der Integration des VEP in den VBP auch für diese Planung anzuwenden. Der eigenständige VEP entfällt somit. Die nachvollziehbare Darstellung der objektbezogenen Nutzungen unter Verwendung von Ordnungszahlen wird durch die Aufnahme der Planzeichnung des VEP (2. Entwurf) als Anlage 1 in den Durchführungsvertrag gewährleistet.

### 2. Verkleinerung des Geltungsbereichs von 7,34 auf 6,50 ha. Begründung:

Der 2. Entwurf enthielt eine ca. 0,8 ha große, nicht überbaubare Fläche, ohne Festsetzung einer konkreten Zweckbestimmung. Das wurde von der Kreisentwicklung beanstandet. Der Vorhabenträger sah sich außerstande, zum gegenwärtigen Zeitpunkt verbindliche Festsetzungen zur Nutzung dieser Fläche zu treffen. Somit verbleibt diese Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 3. Natur- und Landschaftsschutz

#### Artenschutz

Im bisherigen Planungsverlauf konnte die anlagenbedingte und baubedingte Zerstörung der Lebensräume bedrohter Arten nicht ausgeschlossen werden. Das betraf vorrangig die örtliche Rauchschnalben- Population. Im Zusammenhang mit der Erstellung des 2. überarbeiteten Planentwurfs erfolgte eine nochmalige Erfassung und Bewertung der Lebensräume. Gleichzeitig wurden Art, Umfang und Zeitpunkt der erforderlichen Bauarbeiten aktualisiert. Im Ergebnis dieser Untersuchung sind auch weiterhin Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Eine Zerstörung der Lebensräume kann vermieden werden.

### 4. Ergänzungen und Korrekturen zum Denkmalschutz

Die Berechtigung des Denkmalschutzes der Baracke nördlich des Wirtschaftshofes als ehemalige Zwangsarbeiterunterkunft wurde in der bisherigen Planung vom Vorhabenträger angezweifelt. Eine nochmalige Sichtung der verfügbaren Quellen bestätigte den Status. Der Umweltbericht und die Planzeichnung müssen hierzu geändert werden.

Frankfurt (Oder), den 9. August 2022

Büro für Städtebau- und  
Landschaftsplanung  
Ulrich Dreßler  
Weinbergweg 18  
15236 Frankfurt (Oder)  
Telefon: 0335 6802560