

Gemeinde

# Kolkwitz

Bebauungsplan

# Wohnbebauung Flachweiche- Bresendorfer Straße

Begründung



Entwurf April 2021

# Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 03099 Kolkwitz
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Wohnbebauung Flachweiche-Bresendorfer Straße
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand April 2021
<i>Planverfasser</i>	<b>Planungsbüro Wolff GbR</b> <b>Carsten Wolff, Robert Wolff</b> Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam <b>IPP HYDRO CONSULT GmbH</b> Gerhart-Hauptmann-Straße 15 03046 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	<b>ÖbVI Dipl.-Ing. Hagen Strese / Dipl.-Ing. Jörg Rehs</b> Dreifertstraße 2 03044 Cottbus



# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	5
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass	6
1.4.2 Ziel und Zweck	6
1.4.3 Aufgabe	7
<b>2 Planerische Grundlagen .....</b>	<b>8</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
<b>3 Städtebauliche Randbedingungen .....</b>	<b>12</b>
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	12
3.2 Umweltbedingungen	12
3.3 Erschließung	13
3.3.1 Verkehr	13
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
3.4 Nutzung	13
3.4.1 Art der Nutzung	13
3.4.2 Maß der Nutzung	14
3.5 Sonstige Randbedingungen	14
<b>4 Planungskonzept.....</b>	<b>15</b>
4.1 Nutzung	15
4.2 Erschließung	15
4.3 Umweltkonzept	15
4.4 Ortsbild	15
<b>5 Rechtsverbindliche Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
5.1 Geltungsbereich	17
5.2 Flächennutzung	17
5.3 Art der baulichen Nutzung	18
5.3.1 Vorbemerkungen	18
5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	18
5.3.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	21
5.4 Maß der baulichen Nutzung	22
5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	22
5.4.2 Höhenfestsetzungen	23
5.4.3 Beachtung Obergrenze Geschossflächenzahl (GFZ)	23
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5.1 Baugrenze	24
5.5.2 Abmessungen	24
5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	24
5.6.1 Bauweise	25
5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen	25
5.7 Sonstige Planinhalte	27
5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	27
5.7.2 Vermerke / Hinweise	28



<b>6 Planrechtfertigung / Auswirkungen.....</b>	<b>30</b>
6.1 Entwicklung aus dem FNP	30
6.2 Landesplanung	30
6.2.1 Ziele	30
6.2.2 Grundsätze	30
6.3 Alternativprüfung	30
6.3.1 Grundsätzliche Planungsalternativen	30
6.4 Umwelt	31
6.4.1 Umweltprüfung	31
6.4.2 Besonderer Artenschutz	32
6.4.3 Europäische Schutzgebiete	32
6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange	32
6.4.5 Sonstige Umweltbelange	34
6.5 Sonstige Belange	35
6.5.1 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	35
6.6 Stadtplanerische Auswirkungen	35
6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur	35
6.8 Auswirkungen auf Private	36
6.9 Weitere Auswirkungen	36
<b>7 Umweltbericht.....</b>	<b>37</b>
7.1 Einleitung	37
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	37
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	39
7.2 Umweltwirkungen	46
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	46
7.2.2 Prognose	56
7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung	56
7.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung	57
7.2.5 Maßnahmen	64
7.2.6 Alternativprüfung	67
7.3 Zusätzliche Angaben	67
7.3.1 Technische Verfahren	67
7.3.2 Referenzliste der Quellen	67
7.3.3 Zusammenfassung	69
7.3.4 Überwachungsmaßnahmen	70
<b>8 Anhang .....</b>	<b>72</b>
8.1 Flächenbilanz	73
8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	74
8.3 Pflanzlisten	74
8.4 Rechtsgrundlagen	75
8.5 Durchführungshinweise	72



# 1 Einführung

1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*

## 1.1 Verfahren

2 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium der Gemeinde Kolkwitz hat am 01.12.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.12.2020 im „Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*

4 Im vorliegenden Fall geht es um die Ertaufstellung eines B-Planes. *Ertaufstellung*

5 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*

6 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

7 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand aktuell*

8 Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine „Entwurfsbegründung“ i. S. d. § 2a BauGB. Sie dient primär der Information über die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und informiert über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes und ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren. *Aufgabe der Begründung*

Die Planbegründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB wird dem beschlossenen Bauleitplan beigefügt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.

9 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt. *Rechtsgrundlagen*

## 1.2 Plangebiet

10 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Plangebiet*

11 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*

12 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,65 ha. *Flächengröße*

## 1.3 Kartengrundlagen

13 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plangrundlage*

14 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 13.01.2019. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 14.01.2019. Der Lageplan wurde am 21.02.2020 angefertigt bzw. übergeben.

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).

Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.



- 15 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

## 1.4 Planungsgegenstand

### 1.4.1 Anlass

- 16 In der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken. Ein Investor will die Gemeinde unterstützen und eine geeignete Fläche als Wohnstandort entwickeln.
- 17 Er ist an die Gemeinde mit der Bitte herangetreten, für das Vorhaben das erforderliche Baurecht zu schaffen.

### 1.4.2 Ziel und Zweck

- 18 Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.
- 19 Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben:  
Mit Hilfe des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.  
Gleichzeitig sollen möglich Konflikte im Zusammenhang mit angrenzenden emittierenden Betrieben gelöst werden.  
Beachtet werden soll zudem, dass die im Plangebiet bereits vorhandene Vegetation entlang des Grabens erhalten werden soll
- 20 Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen. *Erforderlichkeit*  
Erforderlich ist eine Planung, wenn sie „vernünftigerweise geboten“ ist. Das Planungsermessen ist von zeitlichen (sobald) und räumlichen (soweit) Kriterien anhängig. „Soweit“ bestimmt darüber hinaus die zulässige „Regelungsdichte“ der Planung.
- 21 Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel *Öffentliches Interesse*  
– die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen,  
– den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird,  
– vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen.
- 22 Die für die hier vorliegende Planung ausschlaggebenden Aspekte  
– Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,  
– Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,  
– Bevölkerungsentwicklung,  
– Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung, Umbau vorhandener Ortsteile,  
stellen gem. § 1 Abs. 6 BauGB wichtige Belange dar, die mit den dort weiter genannten in gerechten Einklang gebracht werden sollen.
- 23 Bei der Planung geht es um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. *Zusammenfassung*  
Der Plan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen eine vormals im „Außenbereich“ befindliche Fläche für die Nutzung in Form von Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.  
Gleichzeitig sollen mögliche Konflikte gelöste bestehende Strukturen gesichert werden.

## 1.4.3 Aufgabe

- 24 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 25 Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil *Fehlendes Planungsrecht*
- das Grundstück im so genannten „Außenbereich“ liegt,
  - das Vorhaben nicht privilegiert ist.
- 26 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
- Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.
- 27 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt eine bauliche Nutzung auf eigenen Flächen und hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht, um das Vorhaben zeitnah realisieren zu können.
- 28 Überplant werde alle für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke.
- 29 Die Planung wird relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabenträgers umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

30	Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Grundlagen sind aktuell <ul style="list-style-type: none"><li>– Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)</li><li>– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).</li></ul>	<i>Grundlagen Raumordnung</i>
31	Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.	<i>Grundlagen Regionalplanung</i>
32	Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind <ul style="list-style-type: none"><li>– Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33</li><li>– Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014</li><li>– Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, gebilligt am 09.06.2020</li></ul>	
<b>2.1.1 Ziele</b>		
33	Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.	<i>Ziele Raumordnung</i>
34	Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.	<i>Weiterer Metropolitanraum (WMR)</i>
35	Das Plangebiet ist keinem Zentralen Ort gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig.	<i>Zentralen Ort</i>
36	Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,	<i>Gestaltungsraum Siedlung</i>
37	Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb Freiraumverbund.	<i>Freiraumverbund</i>
38	Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.	<i>Festlegungskarte</i>
39	Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor.	
40	Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt.	<i>Zielmitteilung GL</i>
41	Z 5.2 Abs. 1 LEP HR - Anschluss neuer Siedlungsflächen Gemäß diesem Ziel (Abs. 1) sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.	<i>Anschluss neuer Siedlungsflächen</i>



- 42 Z 5.5 LEP HR  
 Da die Gemeinde Kolkwitz nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR
- quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) und
  - als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO, 1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.
- Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht.  
 Eine Anrechnung auf die EEO ist nicht erforderlich.
- 43 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*
- 44 Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt. *Landesplanerische Umweltziele*

## 2.1.2 Grundsätze

- 45 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plan- *Vorbemerkungen*  
 geber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 46 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP- *Grundsätze*  
 ro 2007 sowie des LEP HR relevant: *Raumordnung*
- 47 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grund- *LEP HR*  
 sätze, die zu berücksichtigen wären.
- 48 Die relevanten Grundsätze, die im LEP unter der Überschrift „Steuerung der Freiraum- *Umweltrelevante*  
 entwicklung“ summiert sind, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinn- *Grundsätze*  
 gemäß auch umweltrelevante Grundsätze der Regionalplanung.
- 49 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen *Vorbemerkungen*  
 attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Sied-  
 lungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte  
 kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.  
 Grundsatz 4.3 LEP HR
- 50 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb *Vorbemerkungen*  
 vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur  
 auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich  
 durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksich-  
 tigt werden.  
 Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR
- 51 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Ziele mitgeteilt. *Grundsätze*  
*Regionalplanung*
- 52 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.
- 53 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt *Vorbemerkungen*  
 „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 54 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beach- *Vorbemerkungen*  
 ten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rah-  
 men der Abwägung nicht überwunden werden können.

### 2.2.1 Umweltrecht

- 55 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des *Vorgaben siehe*  
 Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechts- *Umweltbericht*  
 bereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

## 2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

56 Sonstige bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

### 2.2.2.1 Bergrecht

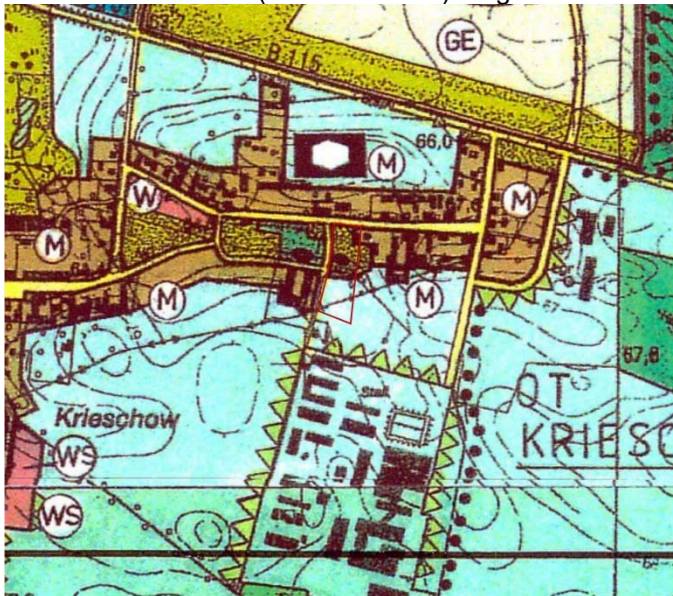
57 Das Gemeindegebiet ist nicht durch geplanten, ehemaligen und laufenden Bergbau beeinflusst.

## 2.3 Formelle Planungen

58 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein rechtswirksamer FNP.

59 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche „Parkanlage“ (nördliche Hälfte) und Fläche für die Landwirtschaft (südliche Hälfte) dargestellt.



*Aktuelle Darstellung FNP*

60 Der B-Plan kann demzufolge nicht aus diesem FNP entwickelt werden.

*Konflikt mit FNP*

61 Die Konfliktlösung ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.

62 Im Landschaftsplan (LP) Stand 08/1997 ist die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche (hellgrün), Ortsrandeingrünung (dunkelgrün) und Fläche für die Landwirtschaft (braun/beige) dargestellt.

*Landschaftsplan*

Zudem wird der zentral gelegene „Mühlengraben Krieschow“ dargestellt (blaue Linie).



Aktuelle Darstellung LP

- 63 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen. *Keine sonstigen relevanten Planungen*
- 64 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein. *Sonstige formelle Planungen*
- Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine  
 – Stellplatzsatzung  
 zu berücksichtigen.

## 2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 65 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 66 Informelle Planungen und Konzepte berühren das Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht. *Informelle Planungen und Konzepte*
- 67 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 68 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 69 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.
- 70 Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet.  
 Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.



## 3 Städtebauliche Randbedingungen

### 3.1 Natürliche Standorteigenschaften

71



Standort

Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

72

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief. Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 65 m und rund 66. m.

Natürliche  
Geländeeigenschaften

73

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief mit einer Mulde, mittig im Geltungsbereich im Bereich des Grabenverlaufs ohne markante Geländelinien oder -punkte.

Topographie

74

Das Plangebiet fällt von Süd nach Nord leicht ab (66 m zu 65 m), besitzt seinen Tiefpunkt jedoch in der durch den Grabenverlauf beeinflussten Mulde (64 m).

Höhen

## 3.2 Umweltbedingungen

75

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Umweltbedingungen

76

Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Vorbelastungen  
Grundstück

Im vorliegenden Fall sind das in erster Linie bestehende Immissionen durch die südlich des Plangebiets gelegenen Mast- und Biogasanlagen.

77

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld des Plangebiets, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen.

Bewertung  
Umweltzustand

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflä-

chig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

78 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

## 3.3 Erschließung

### 3.3.1 Verkehr

79 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław, Katowice, Kraków) erschlossen. *motorisierter-Verkehr*

80 Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

Unmittelbar angrenzend liegen jedoch im Westen die Straße „Flachweiche“ und im Norden die „Bresendorfer Straße“ vor.

81 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Görlitzer Bahn (Berlin ↔ Görlitz) angeschlossen. *überörtliche Eisenbahnstrecken*

82 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über das lokale Straßennetz gut erreichbar. *Radverkehr  
Fußgänger*

83 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt. *Sonstige Verkehrsträger*

### 3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

84 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*

Vorhanden sind folgende Medien:

- Strom
- Trinkwasser
- Schmutzwasser

85 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig, mit Ausnahme des Trinkwassers über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden. *Versorgbarkeit*

Die bestehende Netz zur Trinkwasserversorgung hat bereits heute die Kapazitätsgrenze erreicht. Zur Versorgung des Plangebietes sind neue Leitungen im Straßenraum der Straße „Flachweiche“, mit Anschluss der bestehenden Gebäude zu verlegen.

86 Die Löschwasserversorgung für den Grundstutz (24m<sup>2</sup> / h) ist nach Angaben der LWG aus dem bestehenden Netz der Gesellschaft gewährleistet. *Löschwasserversorgung*

## 3.4 Nutzung

87 Das nähere Umfeld im Norden und Westen kann als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Alle weiteren angrenzenden Bereich liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*

88 Das Plangebiet ist vollständig dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich vorwiegend Ackerflächen vor.

### 3.4.1 Art der Nutzung

89 Im Bereich selbst bestehen, mit Ausnahme einer kleinen Garage noch keine baulichen Nutzungen. *Bauliche Nutzungen  
Plangebiet intern*

Die Flächen werden aktiv für den Ackerbau genutzt bzw. liegen brach.

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

90 Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld ist durch dorftypische Einfamilienhäuser mit einzelnen, kleinteiligen Gewerbenutzungen geprägt. Nordwestlich des Geltungsbereichs ist eine Kita vorzufinden. *Umfeld*

## 3.4.2 Maß der Nutzung

- 91 Die Bebauungsdichte im Umfeld ist dorftypisch relativ gering. *Maß der Nutzung*
- Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende Baugebietskategorie gelten.
- 92 Im Umfeld finden sich vorwiegende Gebäude mit ein bis zwei Geschossen.  
Im Planbereich selbst ist nur eine eingeschossige Garage vorhanden.

## 3.5 Sonstige Randbedingungen

- 93 Die im Umfeld vorhandene Bebauung ist vorwiegend durch eine straßenbegleitende Ausrichtung der Hauptgebäude, mit durchweg grüner Vorzone, und einer rückwärtigen Lage der Nebengebäude geprägt.
- 94 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*
- 95 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*  
Die im südlichen Bereich gelegenen Ackerflächen werden im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden bewirtschaftet.
- 96 Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch die umfänglich angrenzende Bebauung als unmittelbarer Teil der Siedlungsfläche zu sehen.
- 97 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. *Kampfmittel*

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Nutzung

- 98 Ziel der Planungen ist die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau. Es soll eine bauliche Vervollständigung der bestehenden Siedlungsflächen im Ortsteil umgesetzt werden („Lückenschluss“). *Konzeptbeschreibung*
- Parallel soll der bestehende Grabenverlauf zentral im Geltungsbereich, samt des umgebenden Baum- und Gehölzbestand gesichert und fortentwickelt werden.
- Die Erschließung wird über die bestehende Infrastruktur sichergestellt.
- 99 Primär sollen die Flächen im Geltungsbereich für Wohnungszwecke genutzt werden. Daneben sind auch anderweitige, das Wohnen nicht störende Nutzungen denkbar.
- 100 Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem Bestand orientieren. So sind freistehende Gebäude in bis zu zwei-geschossiger Höhe vorgesehen.
- 101 Die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen soll auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden.

### 4.2 Erschließung

- 102 Die verkehrliche Erschließung wird über die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen „Flachweiche“ und „Bresendorfer Straße“ sichergestellt. Anderweitige Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.
- 103 Aufgrund der Lage des Plangebiets im bestehenden Dorfkontext ist die Nutzung der bestehenden stadttechnischen Infrastruktur vorgesehen. Dies betrifft vor allem Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser.
- 104 Zur Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung und der Ausbau der vorhandenen Trinkwasserleitung notwendig. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung *Trinkwasser*
- 105 Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadloسة Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen. Das betrifft sowohl das häusliche Abwasser als auch das Niederschlagswasser. *Schmutzwasser*
- Im vorliegenden Fall wird, da es sich um eine Standorterweiterung handelt, der Anschluss an das zentrale Abwassernetz über das bestehende angrenzende Alt-Grundstück gesichert.
- 106 Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen. *Niederschlagswasser*
- Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versickerung entgegenstehen würden.

### 4.3 Umweltkonzept

- 107 Teil der Planungen ist auch die Sicherstellung des Erhalts des bestehenden Grabenverlaufes und des Gehölzbestandes im unmittelbaren Umfeld des Grabens. Zur Entwicklung dieser Strukturen sollen zusätzliche Pflanzungen erfolgen.
- Gleichzeitig soll mithilfe von Pflanzmaßnahmen die Einfügung der Planungen in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.
- In diesem Zusammenhang werden auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt.

### 4.4 Ortsbild

- 108 Die Planungen sollen sich darüber hinaus durch eine ortstypische Bauweise und eine straßenbegleitende Ausrichtung in das Ortsbild einfügen und dieses positiv beeinflussen.



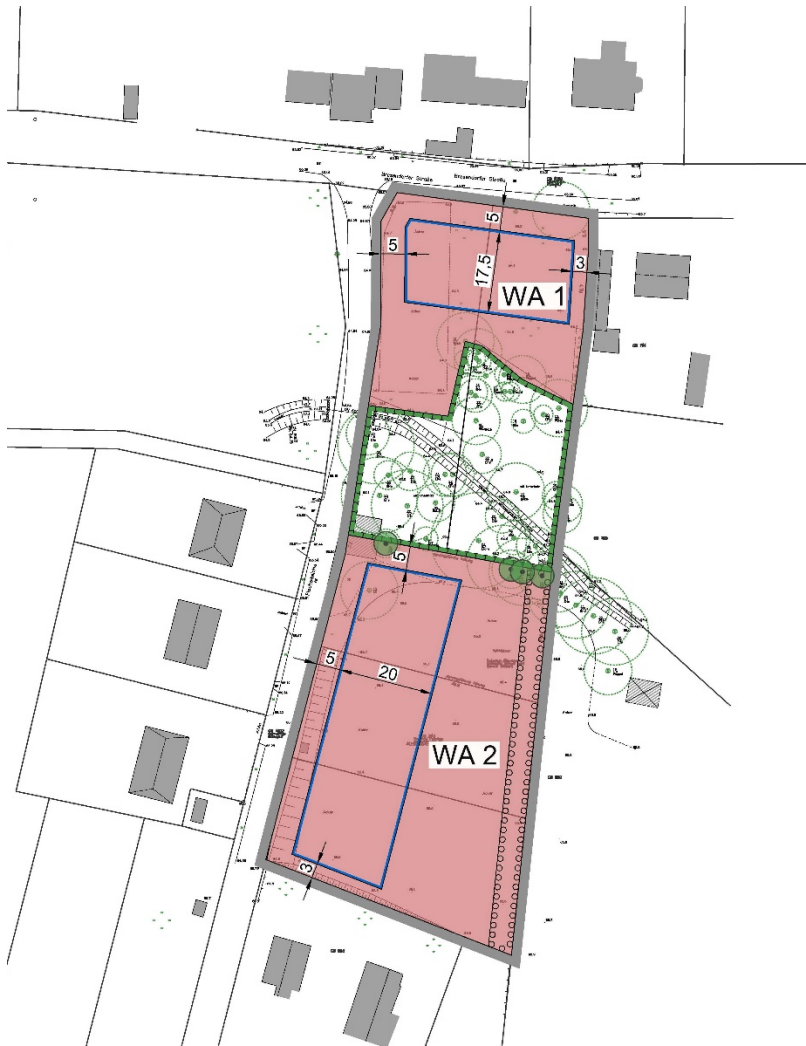
# 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

109

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammenfassen, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können

Rest unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ hinten

Planzeichnung





## 5.1 Geltungsbereich

110



Geltungsbereich

111

Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Maßnahmenflächen für Boden, Natur und Landschaft.

Geltungsbereich

Die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die „Bresendorfer Straße“,
- im Osten durch ein bestehendes Wohngrundstück an der „Bresendorfer Straße“ sowie landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch ein bestehendes Wohngrundstück an der Straße „Flachweiche“ und
- im Westen durch die Straße „Flachweiche“

112

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

113

Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermast**.

Masse

## 5.2 Flächennutzung

114

Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Baugebietsflächen
- Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

115

Dabei werden die beiden nördlich und südlich im Geltungsbereich liegenden Baugebietsflächen durch die Maßnahmenflächen im zentralen Bereich voneinander getrennt.



116 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar. Alternativen

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

### 5.3.1 Vorbemerkungen

117 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in *Rechtsgrundlagen*  
Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

118 Der § 1 BauNVO Abs. 4 bis 9 lässt für die Baugebiete nach § 4 bis 9 BauNVO unter *Modifizierung*  
bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der *Art der Nutzung*  
Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die  
konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu.

119 Voraussetzung ist jeweils, dass der jeweilige Gebietscharakter für das Baugebiet als *Voraussetzung*  
Ganzes gewahrt bleibt.

Eine Modifizierung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können  
in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der  
städtebaulichen Entwicklung liegen.

120 Eine Differenzierung muss sich auf die im jeweiligen Baugebiet allgemein oder als Aus- *Differenzierung*  
nahme zulässigen Arten oder Nutzungen beziehen.

121 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne allgemein zulässige Nutzungen können aus-  
geschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden.

122 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können einzelne Ausnahmen ausgeschlossen oder in eine  
allgemein zulässige Nutzung umgewandelt werden.

123 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall  
unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Ei-  
genart des Baugebiets widersprechen.

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen  
können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Um-  
gebung unzumutbar sind.

Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall,  
auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der  
BauNVO entsprechen.

### 5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

124 Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt *WA-Gebiet*  
unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung  
unterscheiden.

Im vorliegenden Fall entspricht ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage  
des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

#### 5.3.2.1 Zweckbestimmung

125 Alle Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.  
Grundlage bildet der § 4 BauNVO. Dieser regelt die Zweckbestimmung und gibt die all-  
gemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

126 In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn  
sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das  
Wohnen muss aber eindeutig dominieren.

127 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle  
Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterord-  
nen.

### 5.3.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

- 128 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.  
Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.
- 129 Im vorliegenden Fall ist die unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets nicht erforderlich. Die Randbedingungen für die Baufelder sind vergleichbar.  
Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend abgeändert.
- 130 Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen. *Kein Regelungsbedarf für allgemein zulässige Nutzungen*
- Wohngebäude
  - nicht störende Handwerksbetriebe
- 131 Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des Abs. 3 BauNVO erforderlich. *Kein Regelungsbedarf für Ausnahmen*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 132 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende allgemein zulässige Nutzungen gegeben. *Regelungsbedarf*
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
  - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
  - Anlagen für kirchliche Zwecke
  - Anlagen für kulturelle Zwecke
  - Anlagen für soziale Zwecke
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
  - Anlagen für sportliche Zwecke
- Ein Regelungsbedarf besteht für folgende Ausnahmen.
- Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### 5.3.2.3 Nutzungsarten

- 133 Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. *Versorgung des Gebietes dienende Läden*
- Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“ Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.  
Ohne Einschränkungen wären also Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis zu einer Verkaufsfläche kleiner als 800 m<sup>2</sup> zulässig.
- 134 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind deshalb unzulässig.
- 135 Von der Kategorie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften gehen gerade in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Sie rufen darüber hinaus, trotz der Orientierung auf ihr Umfeld, zusätzlichen Verkehr hervor. *Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- 136 Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sind deshalb unzulässig.
- 137 Allgemein werden unter Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eher Gemeinbedarfseinrichtungen verstanden. Es sind aber auch vereinsmäßig oder gewerbliche betriebene Anlagen hier einzuordnen.  
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus der Sicht des Orts- teils besser im Ortszentrum untergebracht. Sie haben eine gewisse zentrumsbildende Funktion und ihr Einzugsradius ist eher der Ortsteil. Ein genereller Ausschluss ist allerdings nicht erforderlich. *Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke*  
Anlagen für sportliche Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen. Von ihnen gehen allgemein nicht unerhebliche Störungen aus. Auf Grund der planeri- *Anlagen für sportliche Zwecke*

- schen Ziele sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden.
- Anlagen für kulturelle Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen und ihr Einzugsradius sind der Ortsteil bzw. das Umfeld. *Anlagen für kulturelle Zwecke*
- Derartige Nutzungen sollen im Gebiet wegen der abseitigen Lage nicht untergebracht werden.
- 138 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind deshalb unzulässig.
- 139 Anlagen für Verwaltungen, die meist einen nicht unerheblichen Verkehr verursachen, sind im Plangebiet keine geeignete Nutzung. *Anlagen für Verwaltungen*
- 140 Sie sind deshalb unzulässig
- 141 Für Gartenbaugetriebe können sich insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes Chancen eröffnen. *Gartenbaubetriebe*
- Sie besitzen i. d. R. eine hohe Flächenbeanspruchung.
- Da die Planung die Inanspruchnahme von – strukturell günstig gelegenen – Außenbereichsflächen zur Etablierung von Wohnnutzung als Ziel verfolgt, wären flächenintensive Nutzungen im Plangebiet kontraproduktiv. Dies ginge zu Lasten der Deckung des Wohnbedarfs auf i. S. d. Flächenverbrauchs wertvollen Bereichen.
- 142 Gartenbaugetriebe sind deshalb unzulässig
- 143 Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil. *Tankstellen*
- 144 Tankstellen sind deshalb unzulässig.

### 5.3.2.4 Textliche Festsetzung Nutzungskatalog

- 145 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur als Ausnahme zulässig und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. *Festsetzung 1***
- 146 In den Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen behandelt, die vom Katalog des § 4 abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.
- 147 Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet. *Zweckbestimmung gewahrt*
- 148 Abschließend werden die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. *Nutzungskatalog*
- Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§4 BauNVO		festgesetztes WA-Gebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden	X				X
die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften	X				X
die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	X				X
Anlagen für soziale Zwecke	X				X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X				X
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

## 5.3.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

### 5.3.3.1 Sonstige Nutzungen

- 149 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.
- 150 Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs.2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. *Stellplätze und Garagen*
- Im B-Plan wird deshalb für die Grundstücke im WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.
- 151 Gemäß § 13 BauNVO sind im WA-Gebiet nur Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler), allgemein zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
- Hinsichtlich dieser Nutzung sind im WA-Gebiet keine Einschränkungen erforderlich.
- 152 In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser in verschiedenen Arten von Baugebieten. *Ferienhäuser und -wohnungen*
- Die Aussagen betreffen sowohl WA-Gebiete als auch MU-Gebiete.
- Im Grunde geht es darum klarzustellen, dass Ferienwohnungen auch zu den Kategorien „nicht störender Gewerbebetrieb“, „Gewerbebetrieb“ oder u. U. zur Kategorie „Beherbergungsbetrieb“ bzw. „Kleiner Beherbergungsbetrieb“ gehören können.
- Besondere Regelungen hinsichtlich der Zulassung von Ferienwohnungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.
- 153 Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne spezielle Festsetzung allgemein zulässig. *sonstige Nebenanlagen*
- Im Geltungsbereich des B-Planes sind zu den Nebenanlagen nach Abs. 1 keine Ein-

schränkungen erforderlich.

## 5.4 Maß der baulichen Nutzung

- 154 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.  
Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 155 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung  
Gliederung*
- 156 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenze*
- Gemäß dem allgemeinen Planungsziel soll die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden.

### 5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 157 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*

#### 5.4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 158 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*
- Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.  
Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert eine nur vergleichsweise geringe bauliche Dichte.
- 159 Die GRZ wird für das Baugebiet aufgrund dessen mit einem Wert von **0,2** festgesetzt. *Festsetzung GRZ*
- Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*
- 160 Aufgrund der umfangreichen Größe der vorliegenden Flurstücke bzw. der anzunehmenden Parzellierung im Geltungsbereich kann mit der getroffenen Festsetzung zur GRZ eine dem Planungskonzept folgenden, ortstypische lockere Bebauung verwirklicht werden.  
Die so nutzbare Fläche ist ausreichend für die Errichtung durchschnittlicher Einfamilienhäuser samt den dazugehörigen Nebenanlagen.  
Damit wird den Planungszielen entsprochen.

#### 5.4.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 161 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Grundflächen für  
Nebenanlagen,  
Stellplätze, Garagen, ...*
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
  - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.
- 162 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei





Bedarf zu kompensieren.

### 5.4.1.2.1 Unterschreiten / Unterschreiten Höchstwerte § 17 BauNVO

163 Die im § 17 BauNVO zulässigen **Höchstwerte** für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sollen im vorliegenden Fall nicht vollständig ausgenutzt werden.

Damit wird dem Eingangs formulierten Planungskonzept gefolgt, wonach die Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Anlagen auf das für die Umsetzung der Planungsziele notwendige Maß reduziert werden soll.

164 Darüber hinaus ergeben sich über die beschriebenen Wirkungen des § 19 Abs. 4 BauNVO notfalls nutzbare Anpassungsmöglichkeiten bei der Vorhabengenehmigung.

Eine übermäßige Härte liegt aufgrund dessen nicht vor.

### 5.4.1.2.2 Nachweisführung im Bauantrag

165 Im Rahmen von Bauanträgen und Bauanzeigen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das gesamte Baugebiet bzw. die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird. *Nachweisführung im Bauantrag*

## 5.4.2 Höhenfestsetzungen

166 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen (H)“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

167 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt. Dies wird mit Blick auf das Planungskonzept als ausreichend erachtet.

### 5.4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

168 Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

169 Im vorliegenden Fall soll die Höhe der geplanten Bebauung nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen.

Deshalb werden nur Gebäude mit **maximal zwei Vollgeschossen (II)** zugelassen.

## 5.4.3 Beachtung Obergrenze Geschossflächenzahl (GFZ)

170 Nach § 17 BauNVO gelten für alle Baugebietskategorien Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

171 Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sind dies eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2.

Das Höchstmaß der zulässigen GRZ wird durch die Festsetzung zur GRZ eingehalten.

Die im Bebauungsplan mögliche GFZ ergibt sich, aufgrund ausgebliebender separater Festsetzung aus der zulässigen GRZ und der getroffenen Höhenfestsetzung. Hier die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.

172 Die so rechnerisch mögliche GFZ von 0,4 hält ebenfalls die durch § 17 BauNVO definiert Obergrenze ein.

## 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

173 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*



174 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

175 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.

Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die städtebauliche Zielstellung der überbaubare Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

Es kann aber auch um andere Aspekte gehen (nachbarschützend Mindestbesonnung, Freihalten von Blickbeziehungen, ...)

Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche können auch außerhalb von Baugebieten getroffen werden. Sie können darüber hinaus auch mit anderen in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen verbunden werden.

Mit einer Baugrenze können innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche Flächen voneinander abgegrenzt werden, für die die Höhe unterschiedlich geregelt werden soll.

## 5.5.1 Baugrenze

176 Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksflächen durch geschlossene **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

177 In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes nicht komplett frei gewählt werden. Eine grundsätzliche Flexibilität innerhalb des Baufensters ist jedoch gegeben.

## 5.5.2 Abmessungen

178 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung **vermasst**.

179 Die vorgegebenen Maße orientieren sich an dem im Umfeld bestehenden Ortsbildes, an welches sich dem Planungskonzept folgend orientiert werden soll. So ist sichergestellt, dass die Hauptanlagen der Bebauung straßenorientiert ausgerichtet werden und gleichzeitig ein Vorzone freigehalten wird.

Dazu wird die straßenseitige Baugrenze mit einem Abstand von **5 m** festgesetzt. Gleichzeitig wird mit der hinteren Baugrenze im Abstand von **20 m** in WA 2 bzw. von **17,5 m** in WA 1 eine maximale Bebauungstiefe vorgegeben.

Die seitlichen Abstände der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken folgen den landesrechtlich erforderlichen Mindestabständen von **3 m**.

Dennoch erlauben die festgesetzten Baugrenzen eine hohe Flexibilität bei der Ausführung.

180 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 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. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).

181 Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen, also nicht für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

## 5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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



benen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

## 5.6.1 Bauweise

183 Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. *Bauweise*

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

184 Nach dem Planungskonzept orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an den vorhandenen Strukturen.

Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

185 Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert. *Offene Bauweise*

186 Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

## 5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

187 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. *Vorbemerkung*

Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die u. U. auf Grund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.

### 5.6.2.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

188 Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind komplexe Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Regel durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung von Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden ggfls. die Flächen mit dem Planzeichen 13. 1 der PlanZV verortet und zusätzlich bezeichnet.

189 Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. *Bodenschutz*

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

190 Folgende Festsetzung ist aus diesen Gründen erforderlich.

**Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.** *Festsetzung 2*

191 Die geplante Nutzung wird durch die Forderung nicht erschwert. Es gibt eine große Auswahl an technischen Lösungen für die Realisierung der Forderung.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.

192 Darüber hinaus soll dem Planungskonzept folgend der umfangreiche Gehölzbestand im Umfeld des Grabenverlaufs zentral im Geltungsbereich im Bestand gesichert werden. Auch hier ermöglicht der § 9 Abs. 1 Nr. 20 Festsetzungen in Bezug auf die Natur sowie auf Boden und Landschaft.

Der anvisierte Erhalt der Graben- und Gehölzfläche als Biotopstandort wirkt sich zudem positiv auf das bestehende Landschaftsbild, welches dadurch deutlich geringer beeinträchtigt wird sowie auf den Boden aus.

193 Daraus ergibt sich die Festsetzung einer **Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft** mit folgender textlicher Festsetzung:

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche im Umfeld des Grabenverlaufes sind die bestehenden Gehölze, Biotope sowie der Grabenverlauf langfristig zu sichern und zu pflegen.** *Festsetzung 3*

194 Diese Festsetzung schränkt die betroffenen Grundstückseigentümer in der Nutzung der betroffenen Flächen stark ein.

Jedoch stehen auch mit Herausnahme der Flächen für Maßnahmen ausreichend Flächen zur Verwirklichung einer typischen Grundstücksnutzung zur Verfügung

### 5.6.2.2 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen

195 Grundlage für Pflanzgebote bzw. für Erhaltungsbindungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. *Vorbemerkungen*

196 Flächen nach Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.

Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden soweit erforderlich durch Text bestimmt.

197 Eine intensive Durchgrünung entspricht den Entwicklungszielen des Vorhabenträgers. Unabhängig davon sind Maßnahmen im Geltungsbereich und damit im Wirkungsbereich des Eingriffs wirkungsvoller, als solche auf externen Flächen.

198 Soweit wie möglich werden die vorgeschlagenen Maßnahmen also Bestandteil der Festsetzungen des B-Planes.

199 Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich diverse *Pflanzgebote* Gehölz-Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Das sind

- Pflanzung von Solitäräumen und -sträuchern
- Anlage von Gehölzflächen aus Baum-, Kleinbaum- Straucharten

200 Folgende Maßnahmen, die insbesondere dem Schutzgut Boden dienen, werden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

201 Als grundlegende Festsetzung wird dabei ein Pflanzgebot für Obst- bzw. Laubbäume getroffen. Dieses wird jedoch in Abhängigkeit zur tatsächlichen Inanspruchnahme von Boden bzw. Fläche festgesetzt. *Baumpflanzungen*

202 Abweichend vom Umweltfachbericht vorgesehen sind auf jedem Baugrundstück pro angefangenen 75 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche entweder ein Obst- oder ein Laubbaum auf dem selben Baugrundstück zu pflanzen.

**Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 75 m<sup>2</sup> neuversiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind die Gehölze der Pflanzliste 1.** *Festsetzung 4*

203 Die abweichende Bezugsgröße (75 statt 50 m<sup>2</sup>) wird gewählt, um ausreichende Platzverhältnisse für die Anpflanzung der Bäume sicherstellen zu können und gleichzeitig eine Nutzung der Grundstücke weiter gewährleisten zu können.

Die Reduktion der anzunehmend zu pflanzenden Bäumen von drei auf zwei Stück ist im Sinne des Ausgleiches vertretbar.

204 Aufgrund des großen Flächenbedarfes bei Einzel-Baumpflanzungen und der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche auf den einzelnen Baugrundstücken sind zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes weitere Festsetzungen zu Pflanzungen notwendig. *Gehölzhecke*

205 Dazu wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches, innerhalb des WA 2 eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

Hierbei soll eine dreireihige und abwechslungsreiche Gehölzhecke entstehen.

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Hecke anzulegen. Zu verwenden sind mindestens fünf Arten der Gehölze der Pflanzliste 3.** *Festsetzung 5*

206 Diese Gehölzhecke entlang der östlichen Grenze in Richtung zur freien Landschaft wirkt sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

207 Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 2 ist vom Wegfall einer dort befindlichen, solitären Ulme auszugehen. Der Verlust dieses Baumes ist vollständig zu kompensieren. *Baumersatz*

208 Für die Kompensation ist die Pflanzung von insgesamt acht Laubbäumen vorgesehen. Davon ist eine Pflanzung auf dem entsprechenden Baugrundstück selbst, die restlichen sieben innerhalb der als zu erhalten festgesetzten, unmittelbar anschließenden Gehölzfläche vorzunehmen.

Dadurch kein sowohl ein Standort naher Ersatz geschaffen werden als auch eine übermäßige Belastung des betroffenen Baugrundstücks, die eine Wohn- und Erholungsnutzung stark erschweren würde, ausgeschlossen werden

**Als Ersatz für die zu fällende Ulme innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des WA 2 ist auf dem entsprechenden Baugrundstück ein Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche sieben Bäume zu pflanzen. Zu verwenden sind jeweils die Gehölze der Pflanzliste 2.** *Festsetzung 6*

209 Die Standorte der in der als zu erhalten festgesetzten Gehölzfläche zu pflanzenden sieben Laubbäume können der Anlage 2 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung entnommen werden.

210 Einige wertvolle Bestandsbäume, bei denen zweifellos die Möglichkeit zum Erhalt besteht, da sie außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen, werden mit dem Planzeichen für zu erhaltende Bäume festgesetzt. *Festsetzung Baumerhalt*

### 5.6.2.3 Pflanzliste

211 Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Gehölzarten wurden entsprechend für den Standort und die natürlichen Artenvorkommen, ausgewählt. *Pflanzliste*

212 Für die jeweiligen Pflanzlisten sind dabei folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten: *Pflanzqualität*

- Pflanzliste 1: Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 10-12 cm
- Pflanzliste 2: Hochstamm, auf Sämling, mit Ballen, StU 10-12 cm
- Pflanzliste 3: gebietsheimisches Pflanzgut, Hochstamm, mind. 2xv., mit Ballen, StU 10-12 cm
- Pflanzliste 4: verpflanzter Strauch, im Container, Höhe 60-100 cm

213 Die Artenliste ist der Begründung als Anhang beigelegt.

## 5.7 Sonstige Planinhalte

### 5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

214 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

#### 5.7.1.1 Kennzeichnungen

215 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

216 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

## 5.7.1.2 nachrichtliche Übernahmen

217 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

*Nachrichtliche Übernahmen*

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

218 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises SPN bzw. der Stadt Forst geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.

**Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.**

*Nachrichtlich Gehölzschutz*

219 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

## 5.7.2 Vermerke / Hinweise

220 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 Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

### 5.7.2.1 Vermerke

221 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

*Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

**Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

222 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

### 5.7.2.2 Hinweise

223 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

*Vorbemerkungen*

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

*Rechtsgrundlagen*

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

224 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u.U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

*Artenschutz*

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

- 225 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Bauleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.**
- Hinweis  
Artenschutz*
- Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 226 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
- 227 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.
- Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**
- Versickerungspflicht  
Niederschlagswasser*
- 228 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere Hinweise nicht erforderlich.

## 6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

229 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

### 6.1 Entwicklung aus dem FNP

230 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

231 Die Ziele und Inhalte des B-Planes stehen in einem deutlichen Widerspruch zu den Grundzügen des FNP. Der B-Plan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Der Plan kann dennoch aufgestellt werden, da der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird.

### 6.2 Landesplanung

232 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*

Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

#### 6.2.1 Ziele

233 Z 5.2 Abs. 1 LEP HR

Die geplante Siedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Krieschow an.

234 Ziel 5.5 Abs. 1 u. 2 LEP HR i. V. m. Ziel 5.6 LEP HR

Der geplante Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist nicht erforderlich.

#### 6.2.2 Grundsätze

235 Grundsatz 4.3 LEP HR

Durch die Planungen wird der Ortsteil Krieschow als Wohn- und Lebensraum gesichert und weiterentwickelt sowie die typische Siedlungsstruktur gestärkt.

236 Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

Die geplanten Siedlungsflächen schließen eine bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägte, bauordnungsrechtlich jedoch im Außenbereich befindliche Lücke im Ortsteil unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur.

### 6.3 Alternativprüfung

#### 6.3.1 Grundsätzliche Planungsalternativen

237 Zum gewählten Geltungsbereich bestehen aufgrund der geringen Verfügbarkeit von nutzbaren Grundstücken im Ortsteil und aufgrund bereits bestehender Baugesuche für Flächen keine Alternativen.

238 Alternative wäre auch eine Einbeziehung der ausgelassenen Fläche im Bereich des Grabenverlaufs in die Baugebietsfläche möglich. Dies würde jedoch deutlich den Planungszielen widersprechen.



## 6.4 Umwelt

- 239 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).
- 240 Im vorliegenden Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.
- 241 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.
- 242 Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Umweltbelange  
Gegenstand der  
Abwägung*
- 243 Im Umweltbericht (UB) sind die Ausgangssituation, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt. *Umweltbericht*
- 244 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 245 Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist immer abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen. *Erheblichkeit*
- Man wird erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten müssen, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.
- 246 Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann. *Erheblichkeit*
- 247 Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab. *Begriff Erheblichkeit*
- Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

### 6.4.1 Umweltprüfung

- 248 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.
- Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.
- Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.
- 249 Da es sich im vorliegenden Fall um eine Neuplanung des Standortes handelt, ist der Umfang der Untersuchung entsprechend breit zu fächern.
- 250 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.
- 251 Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.
- 252 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.
- 253 Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltrelevante  
Fachbeiträge  
Gutachten*

- 254 Beachtet sind auch die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurfvorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt. *Umweltrelevante Stellungnahmen*  
Eine entsprechende Übersicht ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichtes.

## 6.4.2 Besonderer Artenschutz

- 255 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen. *Vorbemerkungen Artenschutz*  
Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 256 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.
- 257 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.  
Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.
- 258 Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt.
- 259 Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.
- Die für den Vollzug des B-Planes relevanten Arten sind im Umweltbericht aufgeführt.
- 260 Für alle potenziell zu erwartenden Arten lassen sich Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen. *Bauzeitenregelung*  
Das bedeutet, dass Abbrüche, Baufeldfreimachungen oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.  
Der Plangeber darf also davon ausgehen, dass der B-Plan aus Sicht des besonderen Artenschutzes umsetzbar ist.

## 6.4.3 Europäische Schutzgebiete

- 261 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. *Habitatschutz*  
Diese Kategorien sind nicht betroffen.

## 6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange

- 262 Sonstige Bindungen nach den Naturschutzgesetzen, die im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können, sind nicht betroffen.
- 263 Das betrifft sinngemäß auch auf umweltrelevante sonstige Fachgesetze zu.
- 264 Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht betroffen.

### 6.4.4.1 Baumschutz / Gehölzschutz

- 265 Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der Baumschutzsatzung geschützt ist, können Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorgenommen werden. *Gehölzersatz*

### 6.4.4.2 Biotopschutz

- 266 Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 BNatSchG aufgeführten Biotope führen können, verboten. Auf Antrag kann allerdings eine Ausnahme *Biotopschutz*



me von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

267 Eine Betroffenheit liegt nicht vor.

### 6.4.4.3 Eingriffsbewältigung

#### 6.4.4.3.1 Maßnahmen

268 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden Fachbeiträge **umfangreiche** *Maßnahmenvorschläge*  
Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **herausgearbeitet**  
**worden**. Diese betreffen den Artenschutz bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Die Maßnahmenvorschläge gehen über das hinaus, was in einem B-Plan festsetzungs-  
fähig ist.

269 Ein Teil dieser Maßnahmen-Vorschläge greift tief in die Vorhabenplanung ein. *Abwägung*

Eine Abwägung mit den privaten aber auch den anderen zu beachtenden Belangen  
gebietet, dass nicht alle Vorschläge „1 : 1“ in den B-Plan als Festsetzung übernommen  
werden.

Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen *Bodenbezug*  
B-Plan übernommen werden.

270 Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und *Bodenrechtsbezug*  
bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt. Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend  
vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungs-  
findungsrecht.

Dazu gehören auch Maßnahmen für den besonderen Artenschutz.

Reine Naturschutzmaßnahmen scheiden demnach aus. Das bedeutet, dass u. U. nicht  
alle im Umweltbericht herausgearbeiteten Maßnahmen in den B-Plan übernommen wer-  
den können, da sie nicht städtebaulich begründet sind.

Das Anlegen von Pflanzungen beinhaltet immer auch, dass sie dauerhaft zu erhalten und  
zu pflegen sind. Separate Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

271 In den Fällen, in den ein Grünordnungsplan (GOP) vorliegt, können auf dieser Grundlage  
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG (2016) auch  
Pflanzqualitäten in einem B-Plan festgesetzt werden.

272 Im vorliegenden Fall wurde allerdings kein separater Grünordnungsplan aufgestellt. Die in  
der Begründung benannten Pflanzqualitäten sind deshalb als erweiterte Empfehlungen  
zu sehen.

273 Eine Ausnahme von der Beschränkung auf bodenrechtsbezogene Festsetzungen in  
einem B-Plan ist gegeben, wenn ein GOP vorliegt.

Dann können auf dieser Grundlage gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5  
Abs. 2 BbgNatSchAG auch darüber hinausgehende Inhalte in einem B-Plan festgesetzt  
werden.

274 Im vorliegenden Fall wurde allerdings kein separater Grünordnungsplan aufgestellt.

275 Vorschläge der Fachbeiträge, die nicht oder nur eingeschränkt übernommen werden *Abwägung*  
können, sind folgende:

- Anpflanzen eines Laub- oder Obstbaumes je 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung bzw. -  
überbauung
- Entsiegelung bestehender Flächen

276 Abweichend vom Umweltfachbericht vorgesehen sind auf jedem Baugrundstück pro  
angefangenen 75 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche entweder ein Obst- oder ein Laubbaum auf  
dem selben Baugrundstück zu pflanzen.

Die abweichende Bezugsgröße (75 statt 50 m<sup>2</sup>) wird gewählt, um ausreichende Platzver-  
hältnisse für die Anpflanzung der Bäume sicherstellen zu können und gleichzeitig eine  
Nutzung der Grundstücke weiter gewährleisten zu können.

Die Reduktion der anzunehmend zu pflanzenden Bäumen von drei auf zwei Stück ist im  
Sinne des Ausgleiches vertretbar.

277 Die im Fachbeitrag beschriebene Entsiegelung von kleineren Teilflächen werden nicht in  
den Bebauungsplan übernommen, da es hierfür an rechtlichen Grundlagen zur einwand-  
freien Festsetzung dieser Maßnahmen fehlt.

Nichtsdestotrotz ist anzunehmen, dass ein Rückbau der entsprechenden baulichen Anlagen im Zuge von Neubauvorhaben vorgenommen wird.

278 Aus o. a. Gründen konzentrieren sich die „Grünordnerische Festsetzungen“ des B-Planes auf die wesentlichen grünordnerischen Ziele, die sich aus der Eingriffsregelung oder artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben.

279 Als Festsetzung werden nur die übernommen, die den Geltungsbereich direkt betreffen und die nach den Grundsätzen des BauGB festgesetzt werden können.

Einzelheiten sind im Punkt „Grünordnerische Festsetzungen“ dargelegt.

280 Als Festsetzungen im Geltungsbereich kommen folgende in Betracht.

- Minimierung Versieglung
- Regelungen zur Versickerung
- Erhalt bestehender Gehölzflächen
- Gehölzpflanzungen

281 Die Umsetzung der nicht festgesetzten erforderlichen Maßnahmen erfolgt entweder auf der Grundlage städtebaulicher Verträge, von Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung oder auf freiwilliger Basis. *Umsetzung*

282 Die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes sind u. a. im Umweltbericht abgehandelt. Basis für die Aussagen des Umweltberichtes sind die entsprechenden Ergebnisse der Umweltprüfung.

Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

283 Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.

284 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

285 Für die Eigentümer des betroffenen Grundstücks ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die beabsichtigte Grundstücksnutzung wird nicht beeinträchtigt.

## 6.4.5 Sonstige Umweltbelange

286 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d) BauGB können die Flächen in einem B-Plan festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen. *Keine Festsetzung spezieller Versickerungsflächen*

Das Festsetzen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist aber nur eine der denkbaren Lösungen für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers.

Nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung ist eine Festsetzung von Flächen nur erforderlich, wenn es keine anderen Wege zur Lösung gibt. Das ist hier nicht der Fall. Dem Bauherrn stehen weitere (z. B. das Sammeln und nachfolgende Nutzen des Niederschlagswassers) zur Verfügung.

Die abschließende Lösung muss in das nachfolgende Verfahren delegiert werden.

287 Im Bereich des Plangebietes liegen bereits im Bestand Vorbelastungen mit Blick auf Lärmimmissionen vor. Diese gehen von der südlich gelegenen Mastviehanlage sowie der Biogasanlage aus. *Konfliktbewältigung Lärm*

Im Zuge der kürzlich erfolgten Erweiterungsplanung der Biogasanlage sind Prognosen zur Schallauswirkung der Anlagen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen erstellt worden.

Darin wird festgestellt, dass ohne die vorgesehene Erweiterung der Biogasanlage im Plangebiet Lärmimmissionswerte von bis zu 50 dB(A) tags sowie 40 dB(A) erreicht werden.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden durch die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts vorgegeben.

Auch für bei Umsetzung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage wird in der Prognose keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte festgestellt.

- 288 Damit sind zur Umsetzung der Planungen keine weiteren Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in Bezug auf den vorherrschenden Lärm notwendig.
- 289 Analog zu den Lärmimmissionen liegen durch die benannten, südlich gelegenen Anlagen auch Vorbelastungen des Plangebiets hinsichtlich von Geruchsmissionen vor. Die ebenfalls im Zusammenhang mit der erfolgten Erweiterung der Biogasanlage erstellte Geruchsmissionsprognose stellen die Belastungen im Plangebiet dar. Dabei werden die im Allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden 10,0 %/a nicht überschritten. Der maximale Wert liegt hier bei 6,6 %/a.
- 290 Folglich liegt im Plangebiet kein Konflikt mit den bestehenden Geruchimmissionen vor.
- 291 Die Festsetzungen erlauben, Anlagen zur Nutzung alternativer Energie zu installieren.
- Festsetzungen zum Klimaschutz können kaum kleinräumig für Einzelbebauungspläne abgeleitet werden, gemeindliche Regelungen zum Klimaschutz bedürfen vielmehr einer Gesamtstrategie. Festsetzungen in Bebauungsplänen können hierzu einen Beitrag leisten, sie sind aber als alleiniger Baustein kaum wirksam.
- Dennoch kann allein die planungsrechtliche Option zu bestimmten Festsetzungen die Verhandlungsposition einer Gemeinde im Rahmen der Erörterung von Vorhaben und Plänen erheblich stärken.
- Schließlich können abgestimmte Klimaschutzmaßnahmen für Einzelvorhaben oder Plangebiete vollständig oder teilweise ergänzend zu Regelungen im Bebauungsplan auch in städtebaulichen Vertrag mit Vorhabenträgern vereinbart werden (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 292 Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.
- Konfliktbewältigung Geruch*
- Fazit Umwelt*

## 6.5 Sonstige Belange

### 6.5.1 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 293 Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, ältere und behinderte Menschen, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) als auch die verbrauchernahe Versorgung werden nicht beeinträchtigt.
- 294 Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

## 6.6 Stadtplanerische Auswirkungen

- 295 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich bauplanungsrechtliche Veränderungen in Bezug auf das südlich des Geltungsberiech angrenzende Wohngrundstück. Dieses ist momentan aufgrund seiner exponierten Lage nicht im Zusammenhang mit der restlichen Siedlungsfläche des Ortsteils zu sehen, liegt somit im Bauplanungsrechtlichen Außenberiech nach § 35 BauGB.
- Durch Aufstellung des Bebauungsplans und die damit einhergehende Bebauung der Flächen im Geltungsbereich wird das Grundstück Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Baurechtlich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig folglich nach § 34 BauGB.
- Änderung bauplanungsrechtliche Beurteilung Bebauung „Flachsweiche 3*

## 6.7 Auswirkungen auf die Infrastruktur

- 296 Durch die Planungen ergibt sich durch die Zunahme des Verkehrs eine gering höhere Nutzungsintensität gegenüber der Bestandssituation.
- Diese ist jedoch zu vernachlässigen.
- 297 Nach Auskunft der LWG ist bei Umsetzung der Planungen eine Neuverlegung der bestehenden Trinkwasserleitung aus Kapazitätsgründen notwendig.
- Die Neuverlegung hat im Straßenraum zu erfolgen.
- Zunahme Verkehr*
- Abwasser*

## 6.8 Auswirkungen auf Private

298

Auswirkungen auf Private ergeben sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht.

*Private Belange*

## 6.9 Weitere Auswirkungen

299

Durch die Änderung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung der Bebauung südlich des Plangebietes durch die Planungen (siehe Punkt „Städtebauliche Auswirkungen“) ergeben sich auch Änderungen in der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit der dortigen Nutzung gegenüber den von den südlich gelegenen Mastviehanlage und Biogasanlage.

*Änderung  
Schutzbedürftigkeit  
Nutzung  
„Flachsweiche 3“*

Wie dargelegt ist das südlich des Geltungsbereichs gelegene Wohngrundstück in Folge der Planungen als dem Innenbereich zugehörig anzusehen. Gegenüber der vorherigen Zuordnung zum Außenbereich erhöht sich die Schutzbedürftigkeit gegenüber den bestehenden Geruchs- und Lärmimmissionen deutlich.

Durch die im Zuge der Erweiterung der Biogasanlage durchgeführten Prognosen zu den zu erwartenden Belastungen ist jedoch ersichtlich, dass im Bereich dieses Grundstückes auch die für den Innenbereich anzusetzenden Immissionsrichtwerte, sowohl mit Blick auf die Lärm- als auch die Geruchsmissionen, eingehalten werden.

300

Somit ergeben sich ebenfalls keine Schutzansprüche gegenüber dem Betreiber der Mast- bzw. Biogasanlage, die für diese einschränkend wirken. Die Planungen stellen somit deutlich kein Heranrücken der Wohnbebauung dar.

301

Weitere Auswirkungen sind nicht bekannt.



## 7 Umweltbericht

302 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltschutzprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Nachfolgend werden die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Planungsphase „Entwurf“ vorliegenden Erkenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.

303 Gemäß § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. In dieser werden voraussichtliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Planes beschrieben und bewertet.

*Umweltprüfung*

Hier werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange, wie z. B. die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB, §§ 13–17 BNatSchG), Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG) und / oder die artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) in einem einheitlichen Prüfungsablauf gebündelt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

304 Die Ergebnisse der UP werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

*Umweltbericht*

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und besteht aus der Beschreibung der Umwelt, den Wirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Eingriffen.

Als Teil des Umweltberichtes wird ein Eingriffs-Ausgleichs-Plan erarbeitet. Auf der Ebene des B-Planes ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB abzuarbeiten. D.h. Vermeidung, Ausgleich und Ersatz stellen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung durch die Kommune dar.

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

##### 7.1.1.1 Planungsziele

305 Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer bisher teilweise zum Ackerbau genutzten Fläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen im Ortsteil Krieschow.

*Ziele des Bauleitplanes*

Zentral im Plangebiet durchläuft ein Graben die Flächen, entlang dessen eine dichte Baum- und Gehölzvegetation vorhanden ist. Der Graben und die Baum- bzw. Gehölzvegetation sollen weitgehend erhalten und auch die Versiegelung auf den restlichen Flächen auf ein Minimum reduziert werden.

Gleichzeitig soll mithilfe von Pflanzmaßnahmen die Einfügung der Planungen in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Planungen sollen sich darüber hinaus durch eine ortstypische Bauweise und eine straßenbegleitende Ausrichtung in das Ortsbild einfügen und dieses positiv beeinflussen.

306 Der Bebauungsplan wird dabei im Regelverfahren aufgestellt.

Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst.



## 7.1.1.2 Festsetzungen / Planinhalt

307



Räumliche Einordnung  
Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Krieschow.

Es liegt unmittelbar am Kreuzungspunkt der beiden Straßen „Flachsweweiche“ und „Bresendorfer Straße“.

308

Das B-Plangebiet zählt zur naturräumlichen Einheit „Luckau-Calauer Becken“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Lausitzer Becken- und Heidelandes, welches eine Abfolge von ebenen bis flachwelligen, sandig-lehmigen Becken und Platten, kleinen Hügelreihen, bewaldeten Talsandflächen und feuchten Niederungen darstellt, die oft durchsetzt sind von Braunkohletagebauen mit Halden und Kippen. Dem Formentyp nach handelt es sich um altpleistozäne Platten, Becken und Stauchmoränenzüge.

*naturräumliche  
Einordnung*

Das Luckau-Calauer Becken ist eine relativ ebene Grundmoränenplatte mit Höhen um die 80 m. Zwei große, flache Becken bei Luckau und bei Calau sind in die Platte eingesenkt, die mit Beckentonen gefüllt sind und grundwassernahe anmoorige Böden aufweisen. Dieser Landschaftsteil hat gute Böden und wird landwirtschaftlich stark genutzt. Im ganzen Gebiet des Luckau-Calauer Beckens sind Ackerbau und Forstwirtschaft gleichermaßen vertreten, wobei je nach Bodengüte in den Einheiten unterschiedliche Verteilungen auftreten. In den feuchten Niederungen findet sich Dauergrünland /L3/.

309

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief.

*Natürliche  
Geländeeigenschaften*

Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 65 m und rund 66. m.

310

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief mit einer Mulde, mittig im Geltungsbereich im Bereich des Grabenverlaufs ohne markante Geländelinien oder -punkte.

*Höhen*

311

Das Plangebiet wird dabei von den beiden angrenzenden Straßen „Flachsweweiche“ und „Bresendorfer Straße“ erschlossen“

*Erschließung*

Alle grundsätzlich notwendigen Medien liegen in den angrenzenden Straßen an. Ein

Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung liegt vor.

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Ausbau der bestehenden Leitungen notwendig.

312 Die Flächen im Geltungsbereich selbst werden weitgehend landwirtschaftlich (Süden) *Nutzung* oder nutzgärtnerisch (Norden) genutzt.

Der zentrale Bereich der Fläche ist mit einem dichten Gehölzbestand bestockt. Durch diesen verläuft von Ost nach West der „Mühlengraben Krieschow“ welcher als Entwässerungsgraben der angrenzenden Flächen dient und erst unmittelbar östlich des Geltungsbereichs beginnt.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden unterschiedlich genutzt: Östlich grenzen größere Landwirtschaftsflächen an, die gemeinsam mit dem südlichen Teil des Geltungsbereiches bewirtschaftet werden. Die restlichen angrenzenden Flächen sind Teil der bestehenden Siedlungsfläche des Ortsteils.

*Bebauungsplan*

313 Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest. *Festsetzungen im B-Plan*

- Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO
- Fläche mit Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die einzelnen zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet werden modifiziert und den Randbedingungen und Planungszielen angepasst.

Der Schwerpunkt liegt deutlich auf dem Wohnen. Kleinere gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzungen sollen jedoch ebenfalls zulässig sein.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen festgesetzt.

Diese orientieren sich stark an dem im Umfeld vorliegenden Bestand. Gleichzeitig soll die Flächeninanspruchnahme auf das zur Umsetzung des Planungskonzeptes Notwendige begrenzt werden. So liegt die festgesetzte GRZ mit 0,2 deutlich unter dem gesetzlich möglichen. Die Höhe wird auf zwei Geschosse begrenzt.

314 Der B-Plan übernimmt, soweit das auf der Grundlage des BauGB möglich ist, die im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie:

- die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
- Erhalt von Grün- und Freiflächen sowie der Wasserflächen

### 7.1.1.3 Merkmale der geplanten Vorhaben

315 Aufgrund der Ausrichtung des Bebauungsplans als Angebotsplan ist eine genaue Betrachtung der Auswirkungen einzelner Vorhaben nicht möglich. *Vorhaben*

Umgesetzt werden soll mit Hilfe des Bebauungsplans ein Baugebiet mit Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung, wobei der Schwerpunkt deutlich auf dem Wohnen liegt.

### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

316 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

## 7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

### 7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

- 317 Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *Fachgesetze Vorschriften allgemein*
- 318 Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*
- Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.
- 319 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die biologische Vielfalt
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft
- auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind. *BNatSchG*
- 320 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*
- Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
- Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.
- ### 7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch
- 321 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.
- 322 Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. *Habitat- und Artenschutz*
- 323 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*
- 324 Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.
- 325 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind.
- 326 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
- 327 Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten. *Einzelheiten unter Punkt Schutzobjekte*



- 328 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. *Allgemeiner Artenschutz*
- Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten
- 329 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*
- Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
- Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.
- 330 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Schutzgut Wasser*
- 331 Die Gewässerschutzpolitik der europäischen Gemeinschaft hat seit Ende des Jahres 2000 ein neues Fundament: die Richtlinie 2000/60/EG, mit vollständigem Namen „Richtlinie des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik“, kurz Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). *Wasserrahmenrichtlinie*
- Vordringliches Qualitätsziel der WRRL ist der „gute ökologische und chemische Zustand“ für alle Gewässer innerhalb der EU. Dies beschreibt eine Qualität, die sich am natürlichen bzw. ungestörten Zustand des jeweiligen Gewässertyps orientiert. Mit Hilfe von Bestandsaufnahmen, Maßnahmenprogrammen und Bewirtschaftungsplänen soll dieser Zustand bis 2027 erreicht werden.
- 332 Mit der „Richtlinie 2007/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates der Europäischen Union vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ wurden erstmals europaweit einheitliche, stringente Vorgaben für das Hochwasserrisikomanagement geregelt. Ziel ist es, hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und wirtschaftliche Tätigkeiten zu verringern und zu bewältigen. Die Richtlinie ist eine Reaktion der Europäischen Kommission auf die extremen Hochwasserereignisse der letzten Jahre in vielen europäischen Flussgebieten. *Hochwasserschutz*
- 333 Mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 wurde die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Zur Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie war vorgesehen, bis Ende 2013 Risiko- und Gefahrenkarten zu erstellen, aus denen offiziell festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG abgeleitet werden können.
- Innerhalb von Überschwemmungsgebieten ist es gemäß § 78 WHG unter anderem untersagt, neue Baugebiete in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB auszuweisen (ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften)
- 334 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*
- Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
- 335 Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*

336 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

337 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminde- rung bewirkt werden soll. *Schutzgut Mensch*

338 Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen. *Schallschutz*

Im Rahmen von Planungen sind u. U. zusätzlich zu den allgemeinen immissionsrechtli- chen Bestimmungen des BImSchG folgende zu berücksichtigen

339 Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. *DIN 180051*

Orientierungswerte DIN 18005-1

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50 dB(A)	40 / 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)	60 dB(A)	45 / 40 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 / 45 dB(A)
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	55 / 50 dB(A)
Sonstige schutzbedürftige Sonder- gebiete (SO)	45–65 dB(A)	35–65 dB(A)
Industriegebiete (GI)	keine Angabe	keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

340 Im konkreten Fall sind nur WA-Gebiete betroffen. Die bestehende zusammenhängende Siedlungsfläche im Ortsteil wird ebenfalls als WA-Gebiet betrachtet. Die Einzelhäuser im Außenbereich werden wie Mischgebiete betrachtet.

341 Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem BImSchG) ist die TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen. Sie enthält folgende Immissionsrichtwerte. *Schall TA-Lärm*

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pfl- geanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Misch-, Kern und Dorfgebiete,	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiete	70 dB(A)	70dB(A)

342 Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Für folgende Zeiten ist ein Ruhezeitenzuschlag in Höhe von 6 dB anzusetzen:

- an Werktagen: 06:00 bis 07:00 Uhr  
20:00 bis 22:00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen 06:00 bis 09:00 Uhr



13:00 bis 15:00 Uhr  
20:00 bis 22:00 Uhr

Für Immissionsorte in MI-/MK-/MD-Gebieten, MU-Gebieten sowie Gewerbe- und Industriegebieten ist dieser Zuschlag nicht zu berücksichtigen.

343 Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort (IO) einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen.

344 Die Schwelle, ab der der Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind, kann bei Werten von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts angesetzt werden.

345 Die „TA-Luft“ dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. *Luft*

Die „22. BImSchV“ beinhaltet ebenfalls Aussagen zu Schadstoffen in der Luft.

Die „39. BImSchV“ hält Angaben über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen bereit.

346 Zur Beurteilung der Geruchsstoffimmissionen aus Tierhaltungen stehen grundsätzlich verschiedene Verfahren zur Verfügung, die einen sehr unterschiedlichen Aufwand erfordern: *Geruch*

- 1 Anwendung der VDI 3474 (Entwurf) mit Einschränkungen
- 2 Sonderbeurteilungen bzw. Ausbreitungsrechnungen
  - Lagrange-Partikel-Modelle (z. B. AUSTAL2000G)
  - numerische Strömungssimulation
  - Strömungssimulation in Verbindung mit Windkanalversuchen
- 3 Geruchsfahnen- und Geruchsrasterbegehungen

Im Fall, dass Geruchsimmissionen relevant sind, ist im Land Brandenburg die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL vom 29.02.2008) gem. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) vom 02. März 2012 heranzuziehen. *Geruch*

Mit den Modellen werden relative Geruchsstundenhäufigkeiten ermittelt. Für verschiedene Nutzungsgebiete gem. BauNVO werden folgende Immissionswerte genannt (Angaben als relative Häufigkeiten)

<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>zulässige Immissionshäufigkeit</b>
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe- und Industriegebiete	0,15
Dorfgebiet	0,10 (landwirtschaftliche Gerüche 0,15)
Für den Außenbereich nach § 35 BauGB werden in der GIRL Werte bis zu 0,25 vorgegeben.	

Sonstige Gebiete sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts den in der Tabelle genannten Gebieten zuzuordnen.

Die Genehmigung für eine Anlage soll gem. GIRL auch bei Überschreitung der Immissionswerte nicht wegen der Geruchsimmissionen versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf Flächen, auf denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den Wert von 0,02 nicht überschreitet.

347 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. *Denkmalrecht*

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

## 7.1.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

348 Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.



349 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

### 7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

350 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Natura-2000-System*

351 Das nächstgelegene SPA-Schutzgebiet liegt mit dem ca. 1,8 km nördlich liegenden Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ vor.

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden. *Besonderer Artenschutz*

352 Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung vor.

Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

### 7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

353 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Nationale Schutzgebiete*

354 Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das LSG Spreewald (ca. 1,8 km nördlich) und das NSG „Glinziger Teich- und Wiesengebiet“ (ca. 2,3 km östlich).

355 Der Baumbestand um den Mühlengraben wird als geschütztes Biotop des § 30 BNatSchG/ § 18 BbgNatSchAG von der Planung berührt. *sonstige Schutzobjekte*

356 Im Planbereich sind keine geschützten Arten, mit Ausnahme der, die unter den besonderen Artenschutz fallen, bekannt.

357 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

### 7.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

358 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gehölze, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans den Regelungen der Gehölzschutzsatzung des Landkreises unterliegen. *Gehölzschutz  
Baumschutz*

### 7.1.2.3 Wasserrecht

359 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Eichow (Zone III) befindet sich 405 m nordwestlich des Plangebietes.

### 7.1.2.4 Bodenrecht

360 Die Vorhabenfläche ist nicht altlastverdächtig i. S. d. § 2 Abs. 6 BbodSchG.

*Altlasten / Altlasten-  
verdachtsflächen*

### 7.1.2.5 Denkmalrecht

361 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. *Denkmalrecht*

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

362 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

### 7.1.2.6 Sonstige

363 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### 7.1.2.7 Umweltplanungen und –konzepte

364 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.

#### 7.1.2.7.1 Landesentwicklungsplan

365 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

366 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund.

*Freiraumverbund  
Landesentwicklungsplan  
Festlegungskarte*

367 Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.

368 Folgende Grundsätze der Landesplanung sind im vorliegenden Fall umweltrelevant und zu beachten.

369 5.1 (G)

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

(2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

#### 7.1.2.7.2 Regionalplan

370 Aus den aktuellen raumordnerischen Grundlagen der Planungsregion Lausitz-Spreewald ergeben sich keine zu beachtenden umweltbezogenen Regelungen.

#### 7.1.2.7.3 Sonstige Planungen

371 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung“.

Wesentliche, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind nicht formuliert.

372 Neben dem Landschaftsprogramm werden die Ziele für den Schutz, die Sicherung und die Entwicklung von Natur und Landschaft für den Untersuchungsraum im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Spree-Neiße (2009) räumlich konkretisiert

*Landschaftsrahmenplan*

Der LRP des Landkreises Spree-Neiße enthält dabei keine weitergehenden, unmittelbar auf das Plangebiet einwirkenden Zielformulierungen.

373 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen.

*Landschaftsplan*

Der Landschaftsplan trifft über die in den FNP übernommenen Darstellungen hinaus folgende, das Plangebiet betreffende Aussagen:

– Darstellung einer Ortsrandeingrünung zusätzlich zu Darstellung einer öffentlichen Grünfläche (Park)

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





## 7.2 Umweltwirkungen

- 375 Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt (Basisszenario). *Vorbemerkungen*
- Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.
- 376 Obwohl es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist die Bandbreite der zulässigen Vorhaben weitestgehend detailliert beschreibbar. *Umweltwirkungen*

### 7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

#### 7.2.1.1 Naturgüter

- 377 Zunächst die Ausgangssituation für die nach dem Naturschutzrecht zu betrachtenden „Naturgüter“ beschrieben.

##### 7.2.1.1.1 Fläche / Boden

- 378 Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität seiner *Boden*
- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
  - Speicher- und Pufferfunktion sowie
  - Archivfunktion
- mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

- 379 Gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) herrschen im Südteil des Plangebietes überwiegend Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Sand oder Lehmsand über Lehm, z. T. Moränencarbonatlehm vor, während in der Nordhälfte auch podsolige Braunerden und in geringem Umfang vergleyte Braunerden aus Sand über deluvialem Sand oder Lehmsand zu finden sind.

Im Grabenbereich besteht ein hoher bis mittlerer Stauwassereinfluss, während im übrigen Plangebiet Standorte ohne Grund- und Stauwassereinfluss vorherrschen.

- 380 Das Gebiet ist ausgesprochen eben und flach. Das natürliche Ertragspotential liegt im Umfeld des Grabens bei > 50, im restlichen Plangebiet zwischen 30 und 50 Bodenpunkten und weist somit ein mittleres bis hohes Ertragsniveau auf. Das Gebiet weist eine insgesamt hohe potentielle Winderosionsgefährdung, hohe Wasserdurchlässigkeit (< 300 cm/d), geringes bis mittleres Speichervermögen (< 5 bis max. 10 cmol/kg) und damit verbunden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Nähr- und Schadstoffen auf.

- 381 Die Böden im unmittelbaren Plangebiet sind abgesehen von einer Garage und einem ehemaligenkleinen Geflügelstall unversiegelt und werden derzeit als Intensivackeroder Grünland genutzt. Im nordöstlichen Teil werden Bodenaushub und Gartenabfälle abgelagert.

- 382 Das gesamte Plangebiet ist von Grundwasserabsenkungen des TagebauWelzow-Süd beeinflusst.

- 383 Im B-Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen.

- 384 Unmittelbar südlich tangiert das Bodendenkmal 120791 (Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit) das Plangebiet (/G16/). Bodendenkmale werden unter dem Schutzgut ‚Kultur und sonstige Sachgüter‘ im Umweltbericht betrachtet.

- 385 Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die natürlichen Bodenfunktionen des Plangebietes durch die bergbauliche Beeinflussung des Landschaftswasserhaushalts und teils intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark anthropogen überformt sind, so dass das Schutzgut Boden eine allgemeine Lebensraum-, Archiv- und Regulationsfunktion übernimmt. *Bewertung*

- 386 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen.



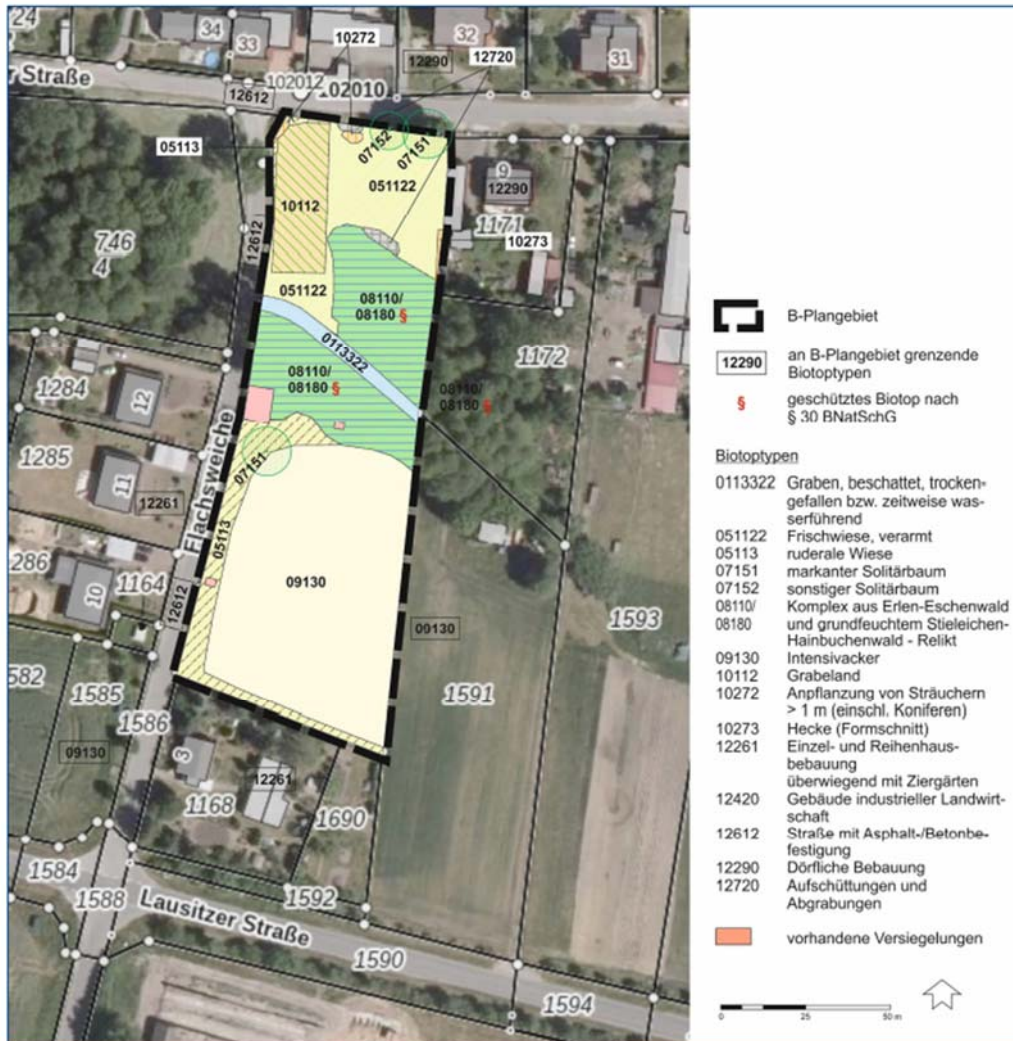


- 387 Im vorliegenden Fall werden die Flächen im Geltungsbereich unterschiedlich stark verändert.  
Die zentralen Flächen mit dem Baum- und Gehölzbestand im Umfeld des Krieschower Mühlengrabens sind als zu erhalten festgesetzt und sollen so im Bestand gesichert werden und unverändert bleiben.  
Die Flächen nördlich wie südlich davon werden komplett überformt und einer anderen Nutzung zugeführt als im Bestand vorliegend. Hier wird landwirtschaftliche Fläche in Baufläche umgewandelt.  
Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

### **7.2.1.1.2 Biotop, Pflanzen und biologische Vielfalt**

- 388 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.  
Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.  
Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.
- 389 Unter potentieller natürlicher Vegetation wird das Artengefüge (an verschiedenen Pflanzen) bezeichnet, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln.  
Die Kenntnis über die potentielle natürliche Vegetation ist insbesondere für das bestimmen der Maßnahmen von Bedeutung.
- 390 Die potentiell natürliche Vegetation des B-Plangebietes wird im Bereich des Grabens als grundfeuchter Stieleichen-Hainbuchenwald angesprochen, während sich im übrigen Plangebiet basierend auf den natürlichen Standortfaktoren ohne menschlichen Einfluss grundwasserferne Traubeneichen-Winterlinden-Hainbuchenwälder entwickeln würden.
- 391 Nachfolgend werden alle im B-Plangebiet vorhandenen Biotoptypen im Zusammenhang mit den angrenzenden Biotoptypen und Flächennutzungen beschrieben.
- Vorbemerkungen  
Vorbemerkungen  
und Ziele*
- Potentielle natürliche  
Vegetation*
- Ausgangslage  
Lebensraum  
Biotoptypen*

Karte  
Biotypenverteilung



392 Der das Plangebiet von West nach Ost kreuzende Mühlengraben Krieschow führt augenscheinlich nur temporär Wasser. Zum Begehungszeitpunkt Mitte März bei im Allgemeinen hohen Grundwasserständen in der Landschaft war er nahezu trockengefallen.

*Bestandbeschreibung  
Gewässerbiotope*

. Während im stärker beschatteten Abschnitt derzeit keine Vegetation ausgebildet ist, haben sich in Straßennähe artenarme Grasfluren entwickelt, die im Rahmen der Unterhaltungspflege regelmäßig gemäht werden.

393 Beidseitig des Mühlengrabens ist eine durch anthropogene Nutzung stark gestörte Restbestockung eines Komplexes aus Erlen-Eschenwald und grundfeuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald (08110/08180) vorhanden, deren Baumschicht vorwiegend aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), vereinzelt Ulmen (*Ulmus spec.*) und tlw. standortfremden Hybridpappeln (*Populus x canadensis*) besteht. Besonders wertgebend sind die meist stark mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsenen alten Weiden, Eschen und Pappeln sowie stehendes und liegendes Totholz, wie eine umgeknickte Pappel mit Hinweisen auf totholzbewohnende Käfer.

*Gehölzbiotope*

Die Strauchschicht prägen vor allem junge Eschen und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), vereinzelt wurden auch Bäume angepflanzt. In der Krautschicht sind größere Flächen ebenfalls mit Efeu überzogen und der Neuaustrieb einiger Nährstoffzeiger erkennbar: grabenbegleitend Brennnessel (*Urtica dioica*), außerdem Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und Goldnessel (*Lamium galeobdolon*). Weitere Arten waren zum Zeitpunkt der Begehung noch nicht vorhanden.

Trotz der anthropogenen Überformung erfolgt aufgrund der natürlichen abiotischen Gegebenheiten und der vorgefundenen Artenzusammensetzung eine Einordnung als geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG.

Darüber hinaus sind wenige Einzelgehölze im Plangebiet vorhanden. Unmittelbar nördlich des WA 1 befindet sich im Straßenraum eine vitale Kastanie (*Aesculus hippocastanum*, 07152). Daran schließen sich eine größere Fichte (07151) und vereinzelte Anpflanzungen von Ziersträuchern und jungen Fichten (10272) an. Diese fallen nicht unter die Baum-

schutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße und können im Zuge der Grundstücksbebauung ohne Kompensation beseitigt werden. Im WA 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe der Garage eine solitäre Flatterulme (*Ulmus laevis*), die aufgrund ihres ausladenden Wuchses im Freiland markant ist.

394

Das südliche Plangebiet wird von einem Intensivacker (01930) eingenommen, der auch den größten Flächenanteil im Plangebiet ausmacht. Im Osten setzt sich der Acker fort und im Norden stößt er an den beschriebenen Reliktwald. Entlang der Ackerränder haben sich schmale, artenarme grasbewachsene Säume entwickelt, die sporadisch gemäht werden (05113). Insgesamt weist die Fläche sehr geringe Biotopqualitäten auf.

*Halboffen- /  
Offenlandbiotope*

Nördlich des gehölzbestandenen Grabens wird die westliche Teilfläche des WA 1 als Grabeland (10112) und die östliche Teilfläche als Wiese (051122) genutzt, die recht artenarm ist. Gliedernde Strukturen sind auch angesichts der geringen Flächengröße kaum vorhanden und beschränken sich auf artenarme Grasfluren im Straßenrandbereich (05113) mit einzelnen Bäumen und Sträuchern, wie im vorherigen Abschnitt bereits beschrieben.

395

Das B-Plangebiet in der östlichen Ortsrandlage von Krieschow ist derzeit unbebaut, abgesehen von einer Garage, einem aufgegebenen Kleintierstall und einem Pegelhäuschen. Das Plangebiet wird westlich und nördlich von Straßen begrenzt (12612). Siedlungsstrukturen bestehen im Nordteil aus teilweise überprägter dörflicher Bebauung (12290), die vergleichsweise gut durchgrünt ist, während westlich des WA 2 neue Wohnbebauung mit Ziergärten ohne nennenswerten Gehölzbestand vorhanden ist.

*Siedlungsbiotope*

396

Anthropogene Vorbelastungen wirken großräumig durch den vom Bergbau beeinträchtigten Wasserhaushalt in der Region. Innerhalb des Plangebietes wurde am Nordrand des Gehölzbereichs ein größerer Haufen aus Bodenaushub, Gehölzschnitt und Gartenabfällen abgelagert. Stellenweise werden auch im Gehölzbestand selbst Gartenabfälle entsorgt. Außerdem finden sich vereinzelt Schrott und landwirtschaftliches Gerät. Im Süden ragt eine Garage in den Gehölzbereich. Ein verfallener kleiner Stall weist außerdem auf eine ehemalige Kleintierhaltung bis in die Nähe des Grabens hin.

*Vorbelastungen*

Die folgende Tabelle beinhaltet eine Gesamtübersicht aller im Plangebiet aktuell kartierten Biotoptypen einschließlich ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung anhand der aufgeführten Merkmale. Weiterhin ist in der Übersicht dargestellt, in welchem Umfang die vorhandenen Biotope durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen dauerhaft verloren gehen.

Stufe	Wesentliche Merkmale	Biotop-Code	Bezeichnung	Schutzstatus	Fläche [m²/ St]	Verlust [m²]	Komp. faktor	Komp. bedarf [m²]
sehr hoch	- Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG - Gefährdungsstatus - tlw. lange Wiederherstellungszelträume von > 250 Jahren - Trittstein-Biotop	08110/ 08180	Festbestockung Komplex aus Erlen-Eschenwald und grundfeuchtem Stieleichen Hainbuchenwald	§ 30	1.527	-	-	-
hoch	- bedingte Naturnähe - Alter, Vitalität, Gefährdung, - Wiederherstellungszeit > 50 - 150 Jahre	07151	markanter Solitärbaum	-	1 St (StU 1,5 m)	-	1 Ersatzpfl./ 0,6 m StU	3 St.
gering	- geringe Naturnähe - deutliche anthropogene Einwirkungen - hohes Maß an Überformung	0113322	Graben, beschattet, trockengefallen bzw. zeitw. wasserführend	-	179	-	-	-
		051122	Frischwiese, verarmte Ausprägung	-	993	993	-	-
		05113	ruderales Wiese (Straßenränder)	-	589	589	-	-
		10112	Grabeland	-	478	478	-	-
		09130	Intensivacker	-	2.873	2.873	-	-
		10272	Strauchanpflanzung > 1 m (einschl. Koniferen)	-	19	19	-	-
		10273	Hecke (Formschnitt)	-	10	10	-	-
		12720	Aufschüttungen und Abgrabungen	-	37	37	-	-

397

Insgesamt kann die Biototypenausstattung im Plangebiet als nachhaltig verändert angesehen werden. Abgesehen von einer anthropogen überprägten Restbestockung natürlichen Waldes, die noch den Schutzstatus gem. § 30 BNatSchG/§ 18 BbgNatSchAG erfüllt, weist das Plangebiet ansonsten eine geringe Naturnähe, eingeschränkte Strukturvielfalt und somit eine geringe Repräsentanz für den Landschaftsraum auf.

*Bewertung*

### 7.2.1.1.3 Tiere und biologische Vielfalt

398

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im Rahmen der Umweltprüfung unter anderem zu ermitteln, ob die Vorschriften des besonderen Artenschutzes, und hier vor allem die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, berührt sind.

*Vorbemerkung  
Tiere /  
Artenschutzfachbeitrag*

Für den B-Plan liegt ein separater Artenschutzfachbeitrag (AFB) vor, der die artenschutzrechtliche Prüfung aller für die vorliegende Bebauungsplanung relevanten Arten gemäß § 44 BNatSchG zum Gegenstand hat.

In der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird zum einen auf diejenigen Arten eingegangen, die außer den streng geschützten Arten des Anh. IV FFH-RL und Art. 1 VS-RL ebenfalls im Plangebiet vorkommen können (allgemeiner Artenschutz).

Zum anderen erfolgt zur besseren Übersicht eine kurze Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse des o. g. AFB für alle relevanten Arten, die von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans betroffen sein können und für die artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen sind (Ergebnisse des AFB).

399

#### Fischotter

Als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat besitzt das Gebiet keine Bedeutung. Da Fischotter ausgedehnte Beutezüge in ihren kilometerlangen Revieren unternehmen, die teilweise auch über Land führen, kann der Mühlengraben gelegentlich innerhalb des Lebensraumverbundes als Wanderkorridor genutzt werden.

*Relevante  
Arten(gruppen) des Anh.  
IV FFH-RL und Art. 1  
VS-RL (besonderer  
Artenschutz)*

#### Fledermäuse

Für die Umgebung des Plangebietes liegen für Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Großer





Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) ältere OSIRIS-Rasternachweise aus der Umgebung vor (P2/ ). Weitere baumbewohnende Arten sind nicht auszuschließen.

Während der Sichtungen des zum Teil stark mit Efeu bewachsenen Baumbestandes konnten im Rahmen der Potentialanalyse, die lediglich vom Boden aus erfolgte, bislang keine Besiedlungsnachweise von Fledermäusen erbracht werden. Die artenarmen Offenlandbereiche übernehmen keine besondere Funktion als Nahrungshabitate.

Die für Fledermausquartiere relevanten Gehölzbestände, d. h. der Reliktwald mit Altbaumbestand und eine solitäre Kastanie mit Höhlenpotential nördlich des WA 1 bleiben erhalten. Der außerdem als lineare Gehölzstruktur ausgebildete Reliktwald beidseitig des Mühlengrabens bleibt in der Funktion als potentieller Flugkorridor für licht sensible Fledermausarten bestehen.

#### Zauneidechsen

Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind nicht gänzlich auszuschließen, jedoch recht unwahrscheinlich, da die Habitatbedingungen im Plangebiet eher ungünstig zu bewerten sind (Gehölzsäume beschattet und/oder zu feucht, Straßenböschungen kaum strukturiert, hoher Prädatorendruck, Fehlen von Kleinsäugerbauen).

#### Brutvögel

Im Plangebiet sind Brutaktivitäten von verschiedenen, in Brandenburg meist noch häufig vorkommenden, störungsunempfindlichen Brutvogelarten der Siedlungen und siedlungsnahen Bereiche, insbesondere im Baum- und Strauchbestand sowie ggf. auch an den Gebäuden innerhalb der Änderungsfläche des B-Plangebiets zu erwarten. Bodenbrüter sind abgesehen von der Feldlerche wegen des hohen Störpotenzials im Plangebiet auszuschließen. Die im Plangebiet anhand der vorgefundenen Habitatausstattung potentiell vorkommenden Arten sind detailliert im Artenschutzfachbeitrag aufgelistet.

#### Säugetiere

Die Übergangsbereiche zwischen Gehölz- und Offenlandbiotopen bieten einer Reihe von Kleinsäugetern potentiell geeignete Lebensräume. Nach Auswertung der OSIRIS-Daten (G1/ ) liegt das Plangebiet in einem Raster mit Nachweisen verschiedener ungefährdeter Arten von Unterfamilien der Echten Mäuse (*Murinae*) und Spitzmäuse (*Soricidae*). Wühlmäuse (*Arvicolinae*) sind augenscheinlich mangels Nachweise von Gängen derzeit kaum vertreten.

Weiterhin erscheinen die Gehölzstrukturen und deren Randbereichen geeignete Habitatstrukturen für Igel (*Erinaceus europaeus*, RL D 3, BArtSchV bes. geschützt), Stein- und Baumarder (*Martes foina*, *M. martes*, RL D V), Hermelin (*Mustela erminea*) und Waldiltis (*Mustela putorius*, RL D 3) zu bieten., wobei das Störpotential durch die Ortslandlage als recht hoch einzuschätzen ist.

Dachs (*Meles meles*) und Maulwurf (*Talpa europaea*, BArtSchV bes. geschützt) können weitgehend ausgeschlossen werden. Es fanden sich keine Hinweise auf Bauten oder Auswurfhügel im Plangebiet.

#### Reptilien

Blindschleichen (*Anguis fragilis*, ungefährdet) sind wenig spezialisiert und nutzen das Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit.

Auch Ringelnattern (*Natrix natrix*, RL D 3, RL BB 3) bewohnen ein sehr weites Spektrum offener bis halboffener Habitate, in denen Gewässer und Biotopmosaik mit vielfältigen Vegetationsstrukturen vorhanden sind. Trockene Winterquartiere, Eiablage- und Sonnenplätze sowie Jagdgebiete für die unterschiedlichen Altersklassen liegen teilweise eng nebeneinander, z. T. werden im Jahresverlauf aber auch Strecken von > 1 km zurückgelegt, wenn der Gesamtlebensraum getrennte Feucht- (z. B. Sümpfe, Auen) und Landhabitate (Wälder und ihre Ränder, Gärten u. v. m.) ausmacht.

#### Amphibien

Als Laichhabitat kann der Mühlengraben im Plangebiet ausgeschlossen werden, da er bereits zum Begehungszeitpunkt im März mit generell höheren Wasserständen nahezu trockengefallen war und angesichts des angespannten Wasserhaushalts in der Region von keiner anhaltenden Wasserführung auszugehen ist. Geeignete Laichgewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, sondern entlang des ca. 670 m entfernt verlaufenden Greifenhainer Fließes.

Die im Gegensatz zur Umgebung etwas feuchteren Gehölzbereiche im Umfeld des Grabens können vereinzelt als Landlebensraum und für jahreszeitlich bedingte Wanderungen genutzt werden, da viele Amphibienarten größere Strecken zwischen Laichhabitaten und

Landlebensräumen zurücklegen. Insbesondere Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) als Arten des Anh. IV FFH-RL sowie Grasfrosch (*Rana temporaria*, RL BB 3, BArtSchV bes. geschützt) und Erdkröte (*Bufo bufo*, BArtSchV bes. geschützt) sind als OSIRIS-Rasternachweise vorhanden. Ein Austausch zwischen den o. g. bedeutsamen Feucht Lebensräumen über das Plangebiet ist nicht sehr wahrscheinlich, zumal der Mühlengraben unmittelbar erst östlich des Plangebietes beginnt. Deshalb wird im Plangebiet von Vorkommen einzelner wandernder Individuen ausgegangen.

#### Insekten

**Schmetterlinge:** Im Plangebiet fanden sich keine Hinweise auf Vorkommen wichtiger Futterpflanzen für Raupen der nach Anh. IV FFH-RL geschützten Arten. Aufgrund der artenarmen, grasdominierten Saumstrukturen besteht kein besonderes Habitatpotential für diese Artengruppe im Plangebiet.

**Holzbewohnende Käfer:** Der teilweise im Plangebiet vorhandene Altbaumbestand eignet sich als Lebensraum für holzbewohnende Käferarten. Alte, nicht näher bestimmbar Fraßgänge waren bspw. an einer umgeknickten Weide augenfällig. Die natürliche Restwaldbestockung mit entsprechendem Besiedlungspotential wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Die zur Fällung im WA 2 vorgesehene Ulme wies zum Zeitpunkt der Ortsbegehung keine Besiedlungsspuren auf. Eine perspektivische Besiedlung ist aufgrund ihres großen Stammumfanges (Potential für die Entwicklung von Mulmhöhen) und den Freistand (vorteilhaft für verschiedene wärmeliebende Arten) grundsätzlich möglich.

**Libellen:** Fortpflanzungsstätten können ausgeschlossen werden, da Libellenlarven ausschließlich in Gewässern leben und der Mühlengraben kaum Wasser führt. Das flugfähige Insekt nutzt hingegen auch die nähere und weitere Umgebung als Lebensraum (Wiesen, Felder, Gehölzbestände) für die Insektenjagd. Die Habitatausstattung des Plangebietes weist auch hierfür keine besonderen Qualitäten auf.

**Ameisen:** Anhand der vorgefundenen Habitatbedingungen können Vorkommen geschützter Waldameisenvölker im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die Waldrandbereiche als Lebensräume insgesamt zu feucht sind.

#### Weichtiere

**Großmuscheln:** Aufgrund des nahezu trockengefallenen Mühlengrabens kann diese Artengruppe im Plangebiet ausgeschlossen werden.

**Schnecken:** Während der Begehungen konnte lediglich ein Gehäuse der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*, BArtSchV bes. geschützt) nachgewiesen werden.

#### Fische

Aufgrund des nahezu trockengefallenen Mühlengrabens kann diese Artengruppe im Plangebiet ausgeschlossen werden.

401 Auf nationaler Ebene berührt das B-Plangebiet keine Kernflächen des Naturschutzes oder großräumige störungsarme Landschaften. Innerhalb des Biotopverbundkonzeptes für das Land Brandenburg besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Es zählt auch nicht zum Kerngebiet oder erweiterten Suchraum des ökologischen Korridors Südbrandenburg. *Biotopverbund*

402 Betrachtet man das Plangebiet im Zusammenhang mit umliegenden Biotopen und Flächennutzungen unter dem Gesichtspunkt von Wander- und Ausbreitungskorridoren bestimmter im Umfeld vorkommender Artengruppen, so sind keine relevanten Strukturen betroffen. Der Mühlengraben mit umgebendem Gehölzbestand erhält im B-Plan eine Erhaltungsfestsetzung. Die nähere Umgebung des B-Plangebietes unterliegt überwiegend intensiven Flächennutzungen. Die nächstgelegenen, regional bedeutsamen Biotopverbundkomplexe des Greifenhainer Fließes und des Glinziger Teich- und Wiesengebietes verlaufen rd. 0,7 km westlich bzw. 3,0 km östlich des Plangebietes. *Bewertung*

Das Plangebiet besitzt somit als Biotopverbundelement oder Trittsteinbiotop eine allgemeine Bedeutung.

### **7.2.1.1.4 Wasser**

403 Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Wasser*

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.





Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

404 Der ca. 1,6 km lange Mühlengraben Krieschow beginnt östlich unweit des Plangebietes und quert dieses im mittleren Abschnitt in Ost-West-Richtung, ehe er in das Greifenhainer Fließ mündet. Der Graben dient der Ableitung von Stauwasser aus den umgebenden Landwirtschaftsflächen und in früheren Zeiten dem Betrieb einer Wassermühle (Feldmühle).

Der Mühlengraben zählt nicht zu den berichtspflichtigen Gewässern nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Zum Zeitpunkt der Begehung (18.03.2021) führte der Graben kaum Wasser. Im betrachteten Abschnitt ist er als V-Profil ohne besondere Sohlstrukturen ausgebildet. Die Grabenböschungen werden augenscheinlich regelmäßig einer Unterhaltungspflege unterzogen. Typische Ufervegetation war nicht erkennbar. Lediglich durch den umgebenden vergleichsweise naturnahen Gehölzbestand ist der Graben überwiegend beschattet, stellenweise befindet sich Totholz entlang der Böschungen. Im Bereich der Straßenquerung ist der Graben verrohrt. Während im stärker beschatteten Uferabschnitt derzeit keine Krautvegetation ausgebildet ist, haben sich in Straßennähe Grasfluren entwickelt, die im Rahmen der Unterhaltungspflege regelmäßig gemäht werden.

405 Hinsichtlich der hydrogeologischen Gliederung befindet sich das B-Plangebiet im Großraum des Nord- und Mitteldeutschen Lockergesteinsgebietes, Raum Lausitzer Känozoikum, Teilraum Lausitzer Becken. *Grundwasserlage*

Das Plangebiet wird dem 1.749,1 km<sup>2</sup> umfassenden Grundwasserkörper Mittlere Spree B (Kennung DE\_GB\_DEBB\_HAV\_MS\_2) zugeordnet. Belastungen des als schlecht eingestuftes mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers bestehen durch bergbauliche Grundwasserabsenkungen in der Region. Der chemische Zustand wird ebenfalls mit „schlecht“ bewertet und ist auf Versauerungen sowie Verschmutzungen mit Chemikalien (Ammonium, Sulfat) zurückzuführen.

Im B-Plangebiet herrscht laut Kartenwerk des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe (LBGR) im Bereich des Grabens und südlich davon ein überwiegend starker Stauwassereinfluss vor, der aktuell durch bergbauliche Eingriffe in den Wasserhaushalt der gesamten Region deutlich geringer ausfallen dürfte. Der restliche Teil des Plangebietes wird als grundwasserfern und ohne Stauwassereinfluss charakterisiert.

406 Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 0 und 50 mm/a und ist somit ausgesprochen gering. *Grundwasserneubildung*

407 Der Mühlengraben wird angesichts des durch Bergbau beeinträchtigten Landschaftswasserhaushalts in der Region zusammen mit den letzten Extremsommern stark beeinflusst und besitzt hinsichtlich Naturnähe und Lebensraumfunktion eine eingeschränkte Bedeutung. *Bewertung*

Der Wasserhaushalt in der Region ist in hohem Maße vor allem durch den Bergbau beeinträchtigt, sodass dem Grundwasser im Plangebiet eine allgemeine Bedeutung zukommt.

### 7.2.1.1.5 Landschaft

408 Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Landschaft*

Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Entgegen anderer wendischer Dörfer, die als Runddorf mit Dorfplatz in der Mitte ausgebildet sind, entwickelte sich Krieschow zu einem reinen germanischen Straßendorf mit Sackgasse.

Das gegenwärtig frei zugängliche B-Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Ortsrandlage von Krieschow und ist heterogen strukturiert. Von hohem ästhetischen und



Erlebniswert sind der Gehölzbestand mit efeubewachsenen Altbäumen im zentralen Teil des Plangebietes sowie einige Solitäreibäume mit gewisser Ortsbildprägender Wirkung, insbesondere eine Ulme innerhalb sowie eine Kastanie an der Bresendorfer Straße außerhalb des Plangebietes. Der Graben selbst weist keine besonderen Qualitäten in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild auf. Die angrenzende Bebauung besteht aus mehr oder weniger stark überprägten dörflichen Siedlungsstrukturen entlang der Bresendorfer Straße und jüngerer, wenig dorftypischer Wohnbebauung westlich der Straße „Flachsweiche“. Die Intensivackerfläche im Südteil des Plangebietes ist ausgeräumt, Saumstrukturen sind artenarm ausgeprägt, so dass das WA 2 im Bestand keine besonderen Aufenthaltsqualitäten besitzt. Innerörtliches Wiesen- und Grabeland im WA 1 ist nur kleinflächig vorhanden und kaum strukturiert.

Das Plangebiet besitzt keine nennenswerte Reliefenergie, es ist ausgesprochen eben und flach.

Touristische Infrastruktur wird von der Planung nicht tangiert.

409 Vorbelastungen bestehen im weiteren räumlichen Umfeld durch die Mast vieh- und Biogasanlage, zu der eine Sichtbeziehung vom WA 2 aus besteht.

410 In Bezug auf den ästhetischen Wert und den Erholungsnutzen der Landschaft hat das Plangebiet insgesamt eine allgemeine Bedeutung. Lediglich die Restbestockung natürlichen Waldes und einige Solitäreibäume besitzen Ortsbildprägenden Charakter. *Bewertung*

### 7.2.1.1.6 Klima / Luft

411 Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). *Vorbemerkungen Klima*

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und das Ökosystem und auf der anderen die klimatische Ausgleichsfunktion, zu berücksichtigen.

412 Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss einerseits den Ursachen entgegengewirkt; andererseits den zu erwartenden Auswirkungen vorgebeugt werden. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima nachhaltig zu reduzieren. *Klimawandel*

Ursächlich ist hier der Ausstoß klimabelastender Stoffe, deren Vermeidung und Verringerung durch sparsame und effiziente Nutzung von – idealerweise – erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Die prognostizierte Erhöhung der Winterniederschläge in Kombination mit einer erwarteten Erhöhung von Extremwetterereignissen zählt zu den Auswirkungen. Das Hochwasserrisiko an Flüssen und das Risiko von Überflutungen außerhalb der Gewässer wird sich infolge des Klimawandels voraussichtlich erhöhen.

413 Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. *Vorbemerkungen Luft*

Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

414 Für den Ausgleich sind die Reinigungs- und die Wärmeregulationsfunktion des Gebietes relevant. Um eine räumliche Verknüpfung zwischen Wirkungs- und Ausgleichsräumen zu ermöglichen, sind Luftaustauschbahnen erforderlich. *Klima und Luft*

415 Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des stärker kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklimas. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8,0 und 8,5 °C, der Jahresniederschlag zwischen 570 und 690 mm/a. *Ausgangslage*

Die Ortschaft Krieschow ist Teil der offenlandgeprägten Niederung des Greifenhainer Fließes, die von großflächigen Waldbereichen umgeben ist. Das B-Plangebiet befindet sich in der östlichen, gut durchgrüntem Ortsrandlage im Übergang zu kleinräumigen Ackerflächen.

Während die südöstlichen Ackerflächen und innerörtlichen Freiflächen des Plangebietes nur lokal zur Kaltluftentstehung beitragen, kreuzen Gehölzstrukturen das Plangebiet in der Mitte entlang des Mühlengrabens, indem sie aufgrund ihrer geringen räumlichen Ausdehnung auf die umgebende Bebauung ebenfalls lokal begrenzte Funktionen der Frischluftbildung und Minderung von Temperaturextremen übernehmen. Die benachbarten locker bebauten Wohngrundstücke sind unterschiedlich stark durchgrünt und über-

nehmen keine bedeutsamen klimatischen Ausgleichsfunktionen.

416 Vorbelastungen in Form von Schallimmissionen ergeben sich durch die südlich des Plangebiets gelegene Mastviehanlage mit daran angeschlossener Biogasanlage. Prognosen zur Schallauswirkung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen haben ergeben, dass ohne die vorgesehene Erweiterung der Biogasanlage im Plangebiet Lärmimmissionswerte von bis zu 50 dB(A) tags sowie 40 dB(A) erreicht werden. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden durch die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts vorgegeben, so dass auch bei Erweiterung der Biogasanlage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. *Vorbelastung  
Klima und Luft*

417 Das B-Plangebiet übernimmt in seiner gegenwärtigen Ausprägung lokal begrenzte bioklimatische, als auch lufthygienische Ausgleichsfunktionen auf die Siedlungsstrukturen dessüdöstlichen Ortsrandes von Krieschow. *Bewertung*

## 7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

### Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

418 Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen.

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

419 Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle (siehe Schutzgut Klima Luft). Daneben geht es darum, die Umwidmungssperrklausel für Wohnflächen zu beachten.

420 Das Umfeld des Plangebiets dient stark dem Wohnen. Hinzu kommen kleinere Gewerbebetriebe. Bestehende Wohngrundstücke schließen im Nordosten und Süden unmittelbar an den Geltungsbereich und die geplanten Bauflächen an. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der beiden angrenzenden Straßen befinden sich Wohngrundstücke. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden nicht aktiv zum Wohnen oder Arbeiten genutzt. Einzig eine bestehende Garage erzeugt Ansätze einer Wohnnutzung. Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Eine erwähnenswerte Arbeits-Nutzung liegt damit allerdings nicht vor. *Ausgangssituation*

421 Die an den Geltungsbereich angrenzenden Wohngrundstücke dienen darüber hinaus als private Erholungs- und Freizeiträume. Sie werden sowohl gärtnerisch als auch rein zu Erholungszwecken genutzt.

Die Flächen im Geltungsbereich weisen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungs- oder Freizeitfunktion auf. Auch die mit Gehölzen bestandenen Teilflächen werden dahingehend aufgrund der fehlenden Zuwegung nicht genutzt.

422 Vorbelastungen in Form von Schallimmissionen ergeben sich durch die südlich des Plangebiets gelegene Mastviehanlage mit daran angeschlossener Biogasanlage. Prognosen zur Schallauswirkung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen haben ergeben, dass ohne die vorgesehene Erweiterung der Biogasanlage im Plangebiet Lärmimmissionswerte von bis zu 50 dB(A) tags sowie 40 dB(A) erreicht werden. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden durch die TA-Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts vorgegeben, so dass sich auch bei Erweiterung der Biogasanlage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ergeben (P1). *Vorbelastungen*

423 Die Luftbelastungen mit Staub und Schadstoffen sind unter dem Punkt Klima / Luft dargestellt.

424 Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der begrenzten Bedeutung des Plangebiets für die Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktion ist das Plangebiet für das Schutzgut von geringer Bedeutung. *Bewertung*

## Kultur- und sonstige Sachgüter

- 425 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. *Vorbemerkungen*  
Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung.  
Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.
- 426 Kultur- und Sachgüter liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. *Ausgangssituation*
- 427 Für das Schutzgut hat der Standort keine Bedeutung. *Bewertung*

### 7.2.1.3 Wechselwirkungen

- 428 Die darzustellenden Wechselwirkungen sind schutzgutübergreifende Auswirkungen, die nicht bzw. nicht ausreichend durch den Bezug auf die einzelnen Schutzgüter erfasst werden können. Übergreifende Wirkungsgefüge wurden bereits in die vorangegangenen schutzgutbezogenen Betrachtungen mit einbezogen.

### 7.2.2 Prognose

- 429 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

### 7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 430 Bei Nichtrealisierung der Planung würde voraussichtlich eine Fortführung der bestehenden Nutzungen zu keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Plangebiets führen.
- Der Landschaftswasserhaushalt ist unabhängig von der Gebietsentwicklung von den bergbaulichen und großklimatischen Entwicklungen in der Region abhängig.
- Graben und natürliche Restwaldbestockung bleiben sowohl bei Durchführung, als auch bei Nichtdurchführung der Planung in ihrem Bestand erhalten.
- Der Graben wird abgesehen von der vorherrschenden Wasserarmut in der Region innerorts auch weiterhin einer regelmäßigen Unterhaltungspflege unterliegen und somit kaum eine naturnahe Ausprägung entwickeln.
- Die Restbestockung des natürlichen Waldes weist eine breit gefächerte Altersstruktur von Jungwuchs bis hin zu Altbäumen auf. Absterbende Altbäume hinterlassen Lücken, die mit Aufwuchs besiedelt werden, so dass die Alters- und Strukturvielfalt sowohl bei Durchführung, als auch bei Nichtdurchführung fort besteht.
- Bei Fortführung der intensiven Ackernutzung im WA 2 wäre von kontinuierlichen Nährstoff- und Pestizideinträgen mit Anreicherungen im Boden und im Grundwasser auszugehen.
- Ob eine Nutzung des Grabelandes dauerhaft fortbesteht, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Unter Umständen ist langfristig eine Umwandlung in Grünland denkbar. Aus Biotop- und Artenschutzsicht wird die kleine Fläche innerhalb dichter Siedlungsstrukturen keine besonderen Funktionen entwickeln.

## 7.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

### 7.2.4.1 Artenschutz

#### 7.2.4.1.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung

- 431 Als Verbotstatbestände gelten
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern § 44 Abs. 1 BNatSchG
  - Störungen von Individuen § 44 Abs. 2 BNatSchG
  - oder auch der Verlust des Lebensraumes.
- 432 In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind. Dazu wird das potenzielle Arteninventar im Wirkungsraum des Vorhabens unter Beachtung der bestehenden Lebensraumtypen ermittelt.
- 433 Die Lebensraumtypen sowie die ermittelten relevanten Arten sind in der Bestandsaufnahme der Schutzgüter bereits abgehandelt.
- 434 Nachfolgend werden diese unter Beachtung der Ergebnisse der Bestandserfassung abgearbeitet. Die schließt potenziell vorkommende Arten mit ein.
- 435 Da das Plangebiet nur einen eher geringen räumlichen Umfang hat sowie keine ungenutzten bzw. unberührten Frei- oder Brachflächen und keine durchgehend vorhandenen Gewässer vorliegen, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit vollständig oder teilweise ausgeschlossen werden.
- Dabei handelt es sich um:
- 436 Arten gem. Anhang IV a FFH Richtlinie: *Ausgeschlossene Arten*
- alle Tagfalter und Libellen
  - fast alle Käferarten
  - alle Weichtiere
  - alle Amphibien
  - fast alle Reptilien
  - fast alle Säugetiere
- 437 Arten gem. Anhang IV b FFH Richtlinie :
- Sämtliche Pflanzen
- 438 Von den Arten der Vogelschutzrichtlinie kann auf Grund fehlender Lebensräume eine Vielzahl ausgeschlossen werden.
- 439 Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bzw. Arten, die nachfolgend einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben zunächst folgende *Relevante Arten*
- einige Käfer
  - einige Reptilien
  - einige Säugetiere
  - Fledermäuse
  - einige Vögel
- 440 Nachfolgend werden die am Standort potenziell vorkommenden Arten abgearbeitet.
- 441 Unter Beachtung der Wirkfaktoren der zulässigen Vorhaben und der gegebenen örtlichen Randbedingungen sind in einem weiteren Schritt die zu erwartenden Konflikte hinsichtlich der jeweiligen Artenausstattung abzuschätzen.
- Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Einzelbetrachtung erforderlich.
- 442 Die in der Bestandsaufnahme angetroffenen und potenziellen Nahrungsgäste werden nicht weiter betrachtet, da diese von den Verbotstatbeständen des BNatSchG nicht betroffen sind.
- 443 Gleiches gilt für die überfliegenden Arten. Vom Vorhaben sind keine Auswirkungen in dieser Höhe anzunehmen.
- 444 Bei den am Standort nachgewiesenen bzw. zu erwartenden Vogelarten handelt es sich *Allerweltsarten*
- größtenteils um so genannte "Ubiquisten" oder "Allerweltsarten" mit einem günstigem



	Erhaltungszustand, also überwiegend nicht im Bestand bedroht, und die an den Siedlungsbereich angepasst sind.	
445	Verstöße gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot können für diese Arten mit Sicherheit ausgeschlossen bzw. bei der Vorhabenrealisierung (Stichwort: Bauzeitenregelung) abgewendet werden. Geeignete Strukturen im Umfeld des Vorhabens sind in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass von Revierverlusten bzw. erheblichen Störungen insgesamt nicht auszugehen ist.	
446	Im ASB sind in der Tabelle 6.1 auf Seite 21 die aus Artenschutzsicht verbleibenden relevanten Vogelarten aufgeführt, die näher zu untersuchen sind.	<i>Bestand relevante Arten</i>
447	Die „Allerweltsarten“ wechseln jährlich ihre Niststandorte und bauen neue Nester. Veränderungen in den Strukturen werden von den Arten üblicherweise toleriert. Einige Arten sind auch auf Sekundärhabitats spezialisiert (z. B. Star, Blaumeise). Sie sind in Brandenburg noch weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. Im Rahmen des B-Planes sind eventuelle Lebensraumverluste nicht relevant. Die Verbotstatbestände in Hinblick auf Tötung (und Störung?) sind jedoch zu beachten.	
448	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die relevanten Vogelarten nicht berührt, da die Vermeidungsmaßnahmen etwaige Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren.	<i>Keine Betroffenheit</i>
449	Grundsätzlich lassen sich Tötungen und Störungen durch entsprechende Maßnahmen bei der Realisierung von Vorhaben vermeiden.	<i>Verbotstatbestände Tötungen und Störungen</i>
450	Der Schutz von Fortpflanzungsstätten der Avifauna (ein Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der Brutvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i. d. R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte.	
451	Der Verbotstatbestand greift jedoch (auch außerhalb der Brutzeit) grundsätzlich immer, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Ein solcher Sachverhalt liegt für das Plangebiet nicht vor.	
452	Mit der Realisierung von Vorhaben ist unweigerlich die Veränderung bzw. der Verlust des bestehenden Lebensraumes verbunden. Das lässt sich nicht vermeiden.	
453	Die Veränderungen des Lebensraumes führen allgemein nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population. Das ist darin begründet, dass es sich um weit verbreitete Arten handelt und nur sehr wenige Brutpaare betroffen sind.	<i>Keine Auswirkungen Lebensraumverlust</i>
454	Auswirkungen bestehen durch die Planungen neben verschiedensten Vogelarten auch auf eine Vielzahl an Arten von Fledermäusen, Das Gebiet wird nur durch die nachtaktiven Tiere zur Nahrungssuche genutzt. Eine baubedingte Störung ist daher ausgeschlossen.	<i>Fledermäuse</i>
455	Unter den Reptilien bestehen durch die Planungen Auswirkungen auf die Zauneidechsen. Für die Art bestehen Bedrohungen durch den Verlust Kleinstrukturen als Habitate.	<i>Zauneidechsen</i>
456	Hinzu kommen durch die Planungen verursachte Eingriffe, die sich auf potenziell vorkommende Fischotter beziehen. Diese können vor allem durch den Verlust von Migrationskorridoren gestört werden.	<i>Fischotter</i>
457	Zusätzlich ist auch der Eremit als Käferart von den Planungen betroffen. Durch die Beseitigung von Gehölzen und Totholz können für die Art relevante Brutbäume und -höhlen verloren gehen.	<i>Eremit</i>

### 7.2.4.1.2 Konfliktermittlung und Prognose zum Artenschutz

458	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind für die relevanten Arten folgende Verbote zu beachten	<i>Vorbemerkungen Verbotstatbestände</i>
	– Tötungs- und Verletzungsverbot (Schutz des Individuums);	
	– Beeinträchtigungsverbot (Erhaltungszustand der lokalen Population);	





- Zerstörungs- und Beschädigungsverbot von Habitaten (Schutz von Revieren und Individuen).

Die Prüfungen von Beeinträchtigungen müssen sich auf die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten bei Tieren beziehen.

Die Prüfung erfolgt für jede relevante Art separat.

Auch bei Pflanzen sind Ausbreitungs- und Reproduktionsbedingungen (z.B. Verbreitung über bestimmte Tierarten) zu beachten.

erfüllt oder

### 7.2.4.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz

459 Wenn Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

460 Auch sind Möglichkeiten für so genannten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen.

461 Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, hat sich die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen.

*Bauzeitenregelung  
Vermeidungsmaßnahme*

Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden. Zu beachten ist, dass für die unterschiedlichen Artengruppen unterschiedliche Zeitfenster gelten.

462 Die Entscheidungen zu einer konkreten Regelung sind nach einer zeitnahen (in Bezug auf den Beginn der Vorhabenrealisierung) Erfassung des Bestandes zu treffen.

Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder ihre Jungen aufziehen.

463 Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.

Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf ein Vorhaben natürlich zu jeder Zeit realisiert werden.

Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.

464 Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.

465 Die entsprechenden Brut- und Aufzuchtzeiten sind artspezifisch. Für Vögel kann allgemein von einem Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 31. August ausgegangen werden.

466 Die Baufeldfreimachung incl. Abrissarbeiten und Baumfällungen sollte deshalb nicht in diesem Zeitraum erfolgen.

467 Um den Abriss von Gebäuden oder das Fällen von Bäumen in der Brutzeit zu ermöglichen und damit Verstöße gegen das Tötungsverbot auszuschließen, ist auch vorbereitend vor der Brutzeit das Verschließen von Brutnischen in Gebäuden oder von Bruthöhlen in Bäumen möglich.

*Verhinderung von Bruten  
Vermeidungsmaßnahme*

Für nicht baum- oder gebäudebrütende Arten können vor der Brutperiode u. U. mit Vergrämungsmaßnahmen Verstöße gegen das Tötungsverbot vermieden werden.

*Vergrämung  
Vermeidungsmaßnahme*

468 Als Vermeidungsmaßnahme kommen weiterhin folgende in Betracht

- Sicherung von Wanderkorridoren (z. B. für Amphibien)
- Vermeidung von erheblichen Beunruhigungen (z. B. Abstand zu Horst-Standorten)
- Abschaltzeiten (z. B. bei Windkraftanlagen)

469 Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer so genannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich.

*Ökologische  
Baubegleitung  
Sicherungsmaßnahme*

Insbesondere zur Sicherstellung, dass

- die (evtl. bereits länger zurückliegenden) Prognosen hinsichtlich des Arteninventars noch zutreffen
- die bereits im Vorfeld durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen noch wirkungsvoll sind
- Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG auch während der Bauzeit ausgeschlossen werden können,

ist über die gesamte Realisierungszeit eine entsprechende Baubetreuung erforderlich.



- 470 Konkret ist im vorliegenden Fall folgende Maßnahmen zur Vermeidung nötig: *Maßnahmen konkret*
- Bauzeitenregelung sowohl für die täglichen Bauzeiten als auch für Baumfällungen und Gehölzentnahmen außerhalb der Brutzeit
  - Flächenkontrolle vor Baubeginn durch Fachpersonal
  - Gehölz- und Gebäudekontrolle vor der Entnahme bzw. dem Abriss durch Fachpersonal und ggf. Schaffung von Ersatzquartieren
  - Erhalt des markanten und wertvollen Gehölzbestandes entlang des Grabenverlaufes durch Festsetzung im Bebauungsplan
  - Schutz der bestehenden Gehölze (auch des Totholzes)
  - Besonderes Vorgehen mit offenen Baugruben

#### 7.2.4.1.4 Ausgleichs- / CEF-Maßnahmen

- 471 Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an  
anderer Stelle kompensieren
- 472 Bei Beachtung alle formulierten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Ausgleichsmaß- *Keine Ausgleichs- /  
nahmen notwendig. CEF-Maßnahmen  
notwendig*
- Dies schließt CEF-Maßnahmen ein.

#### 7.2.4.1.5 Planen in die Befreiungslage - Artenschutz

- 473 Wenn trotz Vermeidungs-, Minderungs- oder CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände  
für einzelne Arten erfüllt sind, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für ein „Planen in die  
Ausnahme bzw. Befreiungslage“ vorliegen.
- 474 Die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ist mit großer Wahrscheinlichkeit aber  
nicht erforderlich.

#### 7.2.4.2 Habitatschutz

- 475 Natura-2000-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

#### 7.2.4.3 Auswirkungen auf sonstige Schutzobjekte

- 476 Im vorliegenden Fall sind nachteilige Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht erkennbar. *Keine Auswirkungen*

#### 7.2.4.4 Schutzgüter

##### 7.2.4.4.1 Fläche

- 477 Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene *Auswirkungen*  
Nutzung nur im wirklich notwendigen Umfang zur Verfügung gestellt wird. Die Bestands-  
nutzung wird im zentralen Teil des Geltungsbereichs erhalten und gesichert. Die Flächen  
nördlich und südlich davon gehen als Flächen für die Landwirtschaft verloren. Diese  
Fläche werde als Ganzes Teil der Siedlungsfläche der Stadt. Jedoch handelt es sich  
dabei nur um kleine entweder komplett oder zumindest weitgehend abgetrennte Bereiche  
zusammenhängend bewirtschafteter Flächen.
- Einzelheiten können der Bilanzierung im Anhang entnommen werden.
- 478 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

##### 7.2.4.4.2 Boden

- 479 Während der Bauphase kommt es im Zuge der Baufeldfreimachung zu Bodenabträgen *Auswirkungen*  
und -umlagerungen. In Anbetracht der anthropogenen Überprägung des Plangebietes

sowie bei einer schichtgerechten sachgemäßen Behandlung, Lagerung (Trennung von Ober- und Unterboden) und Wiedereinbau der Böden (DIN 18 915) können baubedingte Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind alle Baustellenzufahrten und BE-Flächen zurückzubauen und bei Erfordernis tiefenzulockern.

Anlagebedingt sind laut Flächenbilanz des B-Plans mit der Errichtung der baulichen Haupt- und Nebenanlagen zusätzliche Versiegelungen in einem Gesamtumfang von max. 1.200 m<sup>2</sup> verbunden. Um darüber hinaus eine Mehrversiegelung von maximal weiteren 50 Prozent der GRZ zu vermeiden (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO), sollte eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen et c. gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO per Festsetzung ausgeschlossen werden. Angesichts der Grundstückgrößen von durchschnittlich 1.000 m<sup>2</sup> erscheint dies vertretbar. Dies entspricht einer Vermeidung der Neuversiegelung von weiteren 600 m<sup>2</sup>.

Im B-Plangebiet bestehen bereits s kleinflächige Bodenversiegelungen und -überformungen in einem Gesamtumfang von 52 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Anlage des Wohngebietes beseitigt und somit auf die Versiegelungsbilanz angerechnet werden. Dazu zählen ein Teil einer Garage (22 m<sup>2</sup>), ein Kleintierstall (6 m<sup>2</sup>), ein Pegelhäuschen an der Flachsweweiche (5 m<sup>2</sup>) und Bodenaufschüttungen im WA 1 (37 m<sup>2</sup> x Faktor für Bodenüberformung 0,5 = 19 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche). Daraus ergibt sich für das Schutzgut Boden ein Kompensationserfordernis von insgesamt 1.148 m<sup>2</sup>.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind in der Regel mit einer intensiven gärtnerischen Nutzung verbunden, die zu erhöhten Nähr- und Schadstoffgehalten in Böden führen können.

480 Auf Grund des Umfangs der zulässigen Überbauung sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden erheblich. *Eingriff erheblich*

### 7.2.4.4.3 Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt

481 Baubedingt ist vor allem der an die Bauflächen grenzende Gehölzbestand durch Anfahrtschäden und Bodenverdichtungen gefährdet und entsprechend zu schützen. Dies betrifft die Gehölzrandbereiche im mittleren Abschnitt des Plangebietes sowie eine solitäre Kastanie, die sich zwar außerhalb des WA 1, jedoch voraussichtlich an einer Grundstückszufahrt befindet. *Auswirkungen*

Wie bereit s in Tabelle 6.2 dargestellt, ist anlage- und betriebsbedingt durch die geplante Bebauung und Gartennutzung von einer dauerhaften Überformung der vorhandenen Biotoptypen im WA 1 und WA 2 auszugehen. Betroffen sind vorwiegend Biotope von geringer Wertigkeit, deren Verlust keine erheblichen Beeinträchtigungen darstellt. Der natürliche Restwaldkomplex (80110/08180) wird vollständig zum Erhalt festgesetzt.

Alle anderen Biotoptypen einschließlich des Einzelbaumbestandes sind von geringer ökologischer Wertigkeit und somit nicht ausgleichspflichtig.

Im WA 2 befindet sich ein Einzelbaum (Flatterulme, 07151, Stammumfang 1,5 m) innerhalb des ausgewiesenen Baufensters und kann im Zuge der Bebauung dieses Grundstücks voraussichtlich nicht erhalten werden.

482 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich. *Eingriff erheblich*

### 7.2.4.4.4 Tiere und biologische Vielfalt

483 Baubedingt lassen sich lediglich im Zuge der Baufeldfreimachung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht gänzlich ausschließen. Hierzu zählen potentielle Individuenverluste bei Brutvögeln/Fledermäusen während der Brutzeit /Jungenaufzucht, die Zerstörung von Bruthöhlen und/oder Fledermausquartieren und/oder Brutbäumen von holzbewohnenden Käfern bei der Baumfällung. *Auswirkungen  
Bewertung*

Die potentiell im Gebiet vorkommenden Säugetierarten nutzen vorwiegend die Gehölz(rand)bereiche als potentielle Lebens- und Rückzugsorte, so dass mit der Baufeldfreimachung keine Lebensraumverluste verbunden sind. Lediglich offene Baugruben können insbesondere für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien bei gelegentlicher Raumnutzung als Falle wirken.

Die zur Fällung vorgesehene Ulme wies zum Zeitpunkt der Begehung keine Besiedlungsspuren von Höhlenbrütern, Fledermäusen oder Käfern auf. Eine kurzfristige Besiedlung ist jedoch nicht ausgeschlossen, deshalb sollte vor der Fällung eine erneute Kontrolle

erfolgen. Dies gilt im Übrigen auch für Abrissarbeiten von Gebäuden im Hinblick auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter.

Bei Baufeldfreimachungen in den Gehölz- und Straßenrandbereichen besteht eine geringe Gefahr der Beeinträchtigung von Zauneidechsen durch Individuenverluste. Offenlandbrüter können bei Baufeldfreimachungen während der Brutzeit und Jungenaufzucht ebenfalls erheblich beeinträchtigt werden, weshalb der Baubeginn außerhalb der Brutperiode erfolgen sollte.

Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des relevanten Artenspektrums sind nicht zu erwarten. Der naturnahe Gehölzbestand entlang des Mühlengrabens bleibt in seiner Funktion als potentieller Lebens- und Rückzugsraum bzw. Wanderkorridor insbesondere für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien vollständig erhalten.

Alle nachgewiesenen oder potenziell im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten besiedeln meist ein großes Spektrum unterschiedlicher Lebensräume, so dass bzgl. der Bruthabitate bei Umsetzung der Planung auf ähnlich strukturierte Habitate in der Umgebung des B-Plangebietes ausgewichen werden kann.

Fledermaustaugliche Gehölzstrukturen (potentielle Habitatbäume, Gehölzstreifen als Leitstruktur) werden zum Erhalt festgesetzt. Bei Realisierung der vorgesehenen Bepflanzungen (Erhöhung Insektendargebot) ließe sich die Attraktivität des Plangebietes als Jagdhabitat sogar steigern.

484 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Eingriff nicht erheblich*

#### 7.2.4.4.5 Wasser

485 Beeinträchtigungen des Grundwassers an einem zum Teil staunässebeeinflussten Standort mit mittlerer Grundwasserschutzfunktion außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sind während der Bauphase nicht zu erwarten, sofern der heutige Stand der Technik und die einschlägigen Bestimmungen zum Grundwasserschutz auf Baustellen eingehalten werden. *Auswirkungen*

Anlagebedingt erfolgt eine Flächenversiegelung von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, wobei Stellflächen in wasserdurchlässigen Befestigungen hergestellt werden. Eine signifikante zusätzliche Beeinträchtigung der niederschlagsbedingten Grundwasserneubildung kann ausgeschlossen werden.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird vollständig im B-Plangebiet versickert. Die voraussichtlich ganzjährig geschlossene Vegetationsdecke in den gärtnerisch genutzten Grundstücksteilen steigert die Puffer- und Rückhaltefunktion in den obersten Bodenschichten, so dass nicht von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses bzw. Erosion insbesondere bei Starkregenereignissen auszugehen ist.

Während der Betriebsphase, d. h. während der Nutzung der Wohngrundstücke kann es durch den Einsatz von Düngern, Pestiziden und Streusalzen zu Nähr- und Schadstoffanreicherungen im Grundwasser kommen.

486 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Eingriff nicht erheblich*

#### 7.2.4.4.6 Landschaft

487 Der baubedingt temporär zu erwartende Baulärm wurde bereits im Zusammenhang mit dem Schutzgut Klima/Luft thematisiert (vgl. dazu Kapitel 6.4) und spielt auch im Zusammenhang mit der Erlebnisqualität der Landschaft eine Rolle. Bei Einhaltung der Maßnahmen zum Lärmschutz ergeben sich baubedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Auswirkungen*

Auf baubedingte Beeinträchtigungen des angrenzenden, teils ortsbildprägenden Gehölzbestandes wird im Zuge der Aussagen zum Schutzgut Biotop, Pflanzen eingegangen.

Anlagebedingt sind die Baufenster entlang der Straßen angeordnet, so dass sich der geplante Lückenschluss gut in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Wesentliche Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Der anlagebedingte Verlust eines ortsbildprägenden Baumes beschränkt sich auf eine solitäre Ulme im WA 2. Der Gehölzbestand am Mühlengraben bleibt vollständig erhalten.

Bei künftiger Nutzung wird das Plangebiet nur noch im Bereich des Grabens mit umgebendem Gehölzbestand frei zugänglich sein. Das restliche Plangebiet weist bereits zum

gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aufenthaltsqualitäten oder Erholungsinfrastruktur auf, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen ist.

Betriebsbedingt fügt sich die geplante Wohnnutzung in die vorhandenen Nutzungsstrukturen des Ortes ein, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

488 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich.

*Eingriff erheblich*

#### **7.2.4.4.7 Klima / Luft**

489 Während der Bauphase entstehen bei der Erschließung des Gebietes und der Errichtung der baulichen Anlagen kurzzeitig Lärmemissionen durch Baumaschinen und -fahrzeuge. Sofern die Bauzeiten werktags von 7 - 20 Uhr eingehalten werden und Baufahrzeuge/-maschinen eingesetzt werden, die den Stand der Technik erfüllen, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Grundlagen hierfür bilden die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) und 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). *Auswirkungen*

Anlage- und betriebsbedingt sind Konflikte nur dann zu erwarten, wenn durch das Vorhaben Flächen mit klimatischen Ausgleichsfunktionen überbaut werden.

Der dauerhafte Verlust von rd. 4.950 m<sup>2</sup> Offenland (Acker, innerörtliche Wiese und Grabeland) und eines Einzelbaums verursacht angesichts der Kleinflächigkeit und der geplanten geringen Bebauungsdichte geringfügige Beeinträchtigungen in Bezug auf ihre lokalklimatische Ausgleichsfunktion (kleinräumige Kaltluftentstehung).

Die geplante Art und Intensität der Wohnnutzung des B-Plangebietes fügt sich in den Bestand ein. Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch die allgemein übliche Nutzung von Wohngrundstücken können aufgrund der schon vorhandenen Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

490 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich.

*Eingriff erheblich*

#### **7.2.4.4.8 Wirkungsgefüge**

491 Der Punkt „Wirkungsgefüge“ zwischen den Naturgütern ist unten unter dem Punkt „Wechselwirkungen“ mit abgehandelt.

### **7.2.4.5 Sonstige Schutzgüter**

#### **7.2.4.5.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

492 Durch die Planungen werden den bestehenden Wohn-, Arbeits- und Erholungsfunktionen in der Nachbarschaft gleichwertige Funktionen in Form von nutz- und Erholungsgärten zugeordnet. *Auswirkungen*

Die Funktionen, die bisher von den Flächen für das Schutzgut ausgehen verschwinden vollständig.

Bestehende Belastungen bleiben erhalten, werden jedoch nicht verstärkt.

493 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Eingriff nicht erheblich*

#### **7.2.4.5.2 Kultur- und sonstige Sachgüter**

494 Das Schutzgut ist für das Plangebiet nicht von Belang. *Auswirkungen*

495 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

*Eingriff nicht erheblich*

### **7.2.4.6 Wechselwirkungen**

496 Kumulative Wirkungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen lassen sich unterscheiden in additive / summarische, synergistische (Kombination verschiedener Wirkfaktoren, die zu einer Verstärkung der Auswirkungen führen) oder gegensätzliche Wirkungen. Des Weiteren können Wirkfaktoren aus anderen geplanten Vorhaben die Wirkungen des zu betrachtenden Vorhabens verstärken. Auch kumulative Wirkungen wurden im Rahmen *Auswirkungen*



der vorangegangenen Betrachtungen berücksichtigt (vgl. Kapitel 6.4 Biogasanlagenerweiterung), sodass sich weitergehende Ausführungen an dieser Stelle erübrigen.

## 7.2.5 Maßnahmen

497 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.

498 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

499 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

### 7.2.5.1 Vermeidung / Minderung

500 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen *Boden, Natur und Landschaft*

- weitgehender Erhalt des Gehölz- und Baumbestandes
- Begrenzung der Versiegelung
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

501 Das Erhalten des Großteils der bestehenden Gehölzstrukturen trägt zum Erhalt des bestehenden Lebensraumes bei.

502 Die Begrenzung der Versiegelung trägt zur Reduzierung der Flächen bei, auf denen die Bodenfunktionen gestört werden.

503 Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

504 Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter

- Lebensraum
- Boden
- Wasser

reduziert sich entsprechend.

505 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. *Sonstige Schutzgüter*

Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung mit großer Sicherheit nicht erforderlich.

506 Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.

- die endgültige Lösung der Niederschlagsentwässerung
- den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen
- 

507 Im B-Plan werden die zu erhaltenden Gehölze festgesetzt. Bei einem Verlust ist der Bestand artengerecht durch Neuanpflanzung wieder herzustellen. *Baumschutz*

Sollte es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen, so sind darüber hinaus für die nicht festgesetzten Bestände, die Regelungen der jeweils gültige Baum- bzw. Gehölzschutzsatzung ist zu beachten

## 7.2.5.2 Ausgleich

- 508 „ ... Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ...“ *Definition Ausgleich*
- 509 Bei der Entscheidung zu konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Prämissen zu beachten
- hohe Erfolgswahrscheinlichkeit für die tatsächliche Umsetzung sowie die dauerhafte Sicherung;
  - eine dauerhaft wirksame Betreuung der Flächen muss gewährleistet sein;
  - Auswahl von Flächen, auf denen Naturhaushalt und Landschaftsbild aufwertungsfähig sowie –bedürftig sind;
  - grundsätzliche Eignung der Standortbedingungen im Hinblick auf die Ziele der Kompensationsmaßnahmen;
  - keine Verwendung von Flächen, die durch geplante oder absehbare Eingriffe erheblich beeinträchtigt werden können, auch wenn diese Eingriffe nur indirekt auf die Fläche wirken.
- 510 Die im Umweltfachbeitrag herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen wirken im Komplex für mehrere Schutzgüter.
- 511 Erforderliche Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden. In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus.
- 512 Eine Tabellarische Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Umweltfachbeitrages. Auf eine Übernahme in den Umweltbericht wird verzichtet. *Tabellarische Eingriffs-Ausgleichsbilanz*
- ### 7.2.5.2.1 Kompensationsbedarf
- 513 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.
- 514 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter *Verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen*
- Boden / Fläche
  - Klima/Luft
  - Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - Landschaft
- 515 Für folgende Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. *Kein Ausgleichsbedarf*
- Wasser
  - Mensch/Bevölkerung/Gesundheit
  - Kultur- und Sachgüter
  - Tiere und biologische Vielfalt / Artenschutz
- 516 Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung, wie sie in der Anlage dargestellt ist. *Schutzgut Boden/Fläche*
- Zu beachten ist, dass mit der Überbauung nicht unbedingt in jedem Fall eine Vollversiegelung der betroffenen Flächen verbunden sein kann.
- Teile davon dürfen nach den Festsetzungen nur teilversiegelt werden.
- Der konkrete Umfang dieser teilversiegelten Flächen lässt sich hier aber nicht abschließende beurteilen, da er vom jeweils konkreten Vorhaben abhängt.
- 517 Für das Schutzgut „Biotope/Pflanzen/biologische/Vielfalt“ ergeben sich Beeinträchtigungen durch den Wegfall einzelne Gehölze und Biotope. *Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt*

- 518 Der Wegfall einzelner Gehölze und die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigen zudem das Schutzgut „Klima / Luft“ durch Veränderung des kleinräumlichen Klimas. *Sonstige Schutzgüter*  
 Zudem geht mit dem Verlust an einzelnen Gehölzen eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaft“ einher.

### 7.2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

- 519 Für die oben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. *Kombination und Bündelung von Schutzgutbezogenen Maßnahmen*  
 In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.
- 520 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggfls. multifunktional bzw. komplex wirken. *Ausgleich multifunktional möglich*  
 Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden.  
 Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) ausgleichen.
- 521 Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet machbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird.
- 522 Mit Abriss der bestehenden baulichen Anlagen (Garage, Kleintierstall) kann eine Entsiegelung in sehr geringem Umfang vorgenommen werden und so der Eingriff in das Schutzgut Boden / Fläche teilweise ausgeglichen werden. *Schutz Boden/Fläche Entsiegelung*  
 Da im Planbereich nicht ausreichend Entsiegelungsflächen vorhanden sind, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch flächige Pflanzungen ausgeglichen.
- 523 Der Umweltfachbeitrag hat folgende Maßnahmen herausgearbeitet. *Pflanzgebot*  
 – Pflanzung von Gehölzen in Form einer Heckenstruktur entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches  
 – Pflanzungen von Bäumen auf den Baugrundstücken
- 524 Neben den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird auch zusätzlich der Lebensraum bereichert und die Landschaft aufgewertet.
- 525 Ein Ausgleich im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist nicht realistisch. Das wäre nur durch eine Renaturierung von bisher bebauten Flächen und die Rückgabe an den Außenbereich möglich. *Schutzgut Fläche*
- 526 Pflanzung Bäume als Ersatz für Baumentfall *Schutzgut Biotope/ Pflanzen/ biologische Vielfalt*  
 Durch zusätzliche Pflanzungen kann der Eingriff in das Schutzgut Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt, welcher insbesondere durch den Wegfall eines solitären Baumes entsteht ausgeglichen werden.  
 Dazu sind laut Fachbeitrag insgesamt acht Bäume im Geltungsbereich neu zu pflanzen. Einer davon unmittelbar auf dem Grundstück des Eingriffes und sieben weitere in der als zu erhalten festgesetzten Gehölzfläche.
- 527 Ausgleich durch Maßnahmen zu Schutzgütern Boden/Fläche und Lebensraum/Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt *Schutzgut Klima / Luft*
- 528 Mit diesem Bündel von Maßnahmen können alle unzulässigen Beeinträchtigungen durch das Errichten und den Betrieb der zulässigen Vorhaben im Plangebiet ausgeschlossen werden. *Fazit*  
 Die einsprechende detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Umweltfachbeitrages.  
 Zusätzliche Maßnahmen zum Eingriff in die Natur- und sonstigen Schutzgüter auf externen Flächen sind nicht erforderlich.

### 7.2.5.3 Auswirkungen auf Schutzobjekte

- 529 Aufgrund dessen, dass keine Schutzobjekte durch die Planungen beeinträchtigt werden, ist kein Ausgleich nötig.

## 7.2.6 Alternativprüfung

### 7.2.6.1 Alternativen

- 530 Zum gewählten Geltungsbereich bestehen aufgrund der geringen Verfügbarkeit von nutzbaren Grundstücken im Ortsteil und aufgrund bereits bestehender Baugesuche für Flächen keine Alternativen.
- 531 Alternative wäre auch eine Einbeziehung der ausgelassenen Fläche im Bereich des Grabenverlaufs in die Baugebietsfläche möglich. Dies würde jedoch deutlich den Planungszielen widersprechen.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

### 7.3.1 Technische Verfahren

- 532 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

#### 7.3.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 533 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
- 534 Die Schutzgüter Biotope, Fauna und Flora wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet.  
Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft und insbesondere die Landschaft werden im B-Planbereich und dem näheren Umfeld untersucht.
- 535 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt. *Eingriffsregelung*
- 536 Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst. *Fachbeitrag*
- 537 Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Punkt 1 beschrieben. *Aussagen Fachbeitrag*
- 538 Die Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt mehrstufig. *Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter*
- 539 Zusätzlich erfolgte die Erstellung eines separaten Artenschutzfachbeitrags. *Fachbeitrag Artenschutz*
- 540 Für die Untersuchungen von möglichen Geruchsmissionen und Schallmissionen wurden keine speziellen Untersuchungen in Auftrag gegeben. *Immissionsschutz*
- 541 Zur Beurteilung der Aus- und Einwirkungen wurden jedoch die Erkenntnisse aus dem für die Erweiterung der südlich gelegenen Biogasanlage und dem angeschlossenen Mastviehbetrieb genutzt.

#### 7.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

- 542 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

### 7.3.2 Referenzliste der Quellen



- 543 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.
- Artenschutzfachbeitrag
  - Eingriffs- Ausgleichskonzept
- 544 Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Flachsweiche – Bresendorfer Straße“ Krieschow, IHC April 2021 *Artenschutzfachbeitrag*
- Der Beitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Projektspezifische Wirkfaktoren
  - Relevanzprüfung
  - Maßnahmen für europarechtl. geschützte Arten
  - Darlegung der Betroffenheit der Arten(-gruppen)
- 545 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Flachsweiche – Bresendorfer Straße“ Krieschow, IHC April 2021 *Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung*
- Der Beitrag enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Voraussichtlich zu erwartenden Wirkfaktoren
  - Schutzgebieten
  - Schutzgutbezogen Bestandserfassung und Auswirkungs-Beschreibung
  - Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise im B-Plan
- 546 Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der gegenwärtigen Planungsphase nicht erforderlich. *Sonstige*
- Das schließt aber nicht aus, dass für die Vorhabenplanung und die Realisierung zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden (z. B. Untersuchungen zum Artenschutz in Abhängigkeit vom tatsächlichen Realisierungszeitpunkt).
- 547 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar vor.
- 548 Landkreis Spree-Neiße mit folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Aussagen zum Erfordernis eines Umweltberichtes
  - Aussagen zum Erfordernis eines Artenschutzfachbeitrages
  - Aussagen zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG
  - Aussagen zur Behandlung von Niederschlagswasser, Grundwasser, wassergefährdenden Stoffen, Erdaufschlussarbeiten, will abfließendem Wasser
  - Aussagen zur Altlastensituation
  -
- 549 Landesamt für Umwelt mit folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Aussage zur notwendigen Betrachtung der bestehenden Schall- und Geruchsbelastungen
- 550
- Aussagen zur Nicht-Betroffenheit von Berg- und eigentumsrechtlichen Belangen der LMBV
  - Aussagen zur Lage im bergbaulichen Grundwasserbeeinflussungsgebiet sowie zum Grundwasserstand
- 551 Zusätzlich wurden folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevanten Inhalt zur Plananzeige abgegeben: *Zusätzlich Stellungnahmen aus Plananzeige*
- 552 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Aussagen zur Nicht-Betroffenheit von Bodendenkmalen
- 553 Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“ mit folgenden umweltrelevanten Inhalten:
- Aussagen zur Lage an einem Gewässer II. Ordnung



## 7.3.3 Zusammenfassung

- 554 Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen auf einer bisher teilweise zum Ackerbau genutzten Fläche im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen im Ortsteil Krieschow. *Planungsziele*
- Zentral im Plangebiet durchläuft ein Graben die Flächen, entlang dessen eine dichte Baum- und Gehölzvegetation vorhanden ist. Der Graben und die Baum- bzw. Gehölzvegetation sollen weitgehend erhalten und auch die Versiegelung auf den restlichen Flächen auf ein Minimum reduziert werden.
- Gleichzeitig soll mithilfe von Pflanzmaßnahmen die Einfügung der Planungen in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.
- Die Planungen sollen sich darüber hinaus durch eine ortstypische Bauweise und eine straßenbegleitende Ausrichtung in das Ortsbild einfügen und dieses positiv beeinflussen.
- 555 Der Bebauungsplan wird dabei im Regelverfahren aufgestellt.
- Der FNP wird im Parallelverfahren angepasst.
- 556 Das Plangebiet ist insgesamt, mit Ausnahme der zentral darin gelegenen Gehölzfläche stark anthropogen geprägt. *Ausgangslage*
- Die Flächen werden unterschiedlich stark landwirtschaftlich genutzt. Kleinere bauliche Anlagen und Versiegelungen bestehen.
- Die zentrale Gehölzfläche, welche durch wertvollen Gehölzbestand und Totholz geprägt ist, wird durch einen Entwässerungsgraben durchzogen, welcher jedoch nur zeitweilig Wasser führt. Insbesondere in diesem Bereich ergeben sich verschiedenste Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
- Vorbelastungen bestehen neben der unmittelbaren Prägung durch den Menschen auch durch die bergbauliche Grundwasserbeeinflussung und die von einem südlich gelegenen Mastviehbetrieb und einer Biogasanlage ausgehenden Immissionen.
- 557 Schutzgebiete oder -objekte liegen im Plangebiet nicht vor. *Schutzobjekte*
- Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs liegt ein geschütztes Biotop in Form einer Gehölzfläche im unmittelbaren Umfeld des (temporären) Wassergrabens vor.
- 558 Schutzgebiete oder -objekte sind nicht betroffen.
- 559 Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können Vögel, Reptilien, Insekten und Säugetiere im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.
- 560 Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.
- 561 Eingriffe sind insbesondere für folgende Schutzgüter nicht zu vermeiden
- Fläche
  - Boden
  - 
  - Landschaft
- 562 Zusätzlich zu den im Vorentwurf bereits vorgesehenen sieht die Umweltprüfung folgende weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vor.
- Baumerhalt im Randbereich des WA 2
  - Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken
  - Ersatzpflanzungen von Bäumen
  - Heckenpflanzung zur freien Landschaft
- 563 Zusätzlich zu den im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeiteten Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a–e, i und j BauGB) sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7f–h aufgeführten Umweltbelange zu berücksichtigen: *Umweltbelange*
- 564 Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, werden soweit relevant, beachtet.
- 565 Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschrit-

ten werden dürfen, sind nicht vorhanden.

566 Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Übergeordnete Fachplanungen werden beachtet.

Die allgemeinen übergeordneten und regionalen Ziele in Bezug auf den Umweltschutz werden beachtet.

567 Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

568 Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch den Plangeber bzw. die zuständigen Behörden kontrolliert werden.

## 7.3.4 Überwachungsmaßnahmen

569 Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben. *Ziele Monitoring*

Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### 7.3.4.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

570 Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. *Herstellungskontrolle*

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).

571 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

572 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

573 Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (Fehlender Vollzug) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

574 Zu kontrollieren sind z. B. *Eingriffsregelung*

- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
- Entsiegelung
- 

575 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B. *besonderer Artenschutz*

- Einhalten der Bauzeitenregelung
- 

576 Die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen prüft die Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde. Die Fachbehörden (uNB, uWB, untere Bodenschutzbehörde, ...) werden beteiligt und unterstützen die Zulassungsbehörde.

### 7.3.4.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

- 577 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehenen Auswirkungen. *Vorbemerkungen  
Prognoseunsicherheiten  
bisher nicht bekannte  
Wirkungen*
- 578 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar. *Prognoseunsicherheiten*
- 579 Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein. Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs und Lebensräume insbesondere von Avi-Fauna und Fledermäusen unerlässlich.
- 580 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.
- 581 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht. *Bisher nicht bekannte  
Wirkungen*
- Das können z. B. Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen, wie Bodendenkmale, massive Nachbarschaftsbeschwerden, Hinweise der Fachbehörden, Ergebnisse der Landschaftsschauen, Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen oder andere Informationsquellen sein.
- Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.
- 582 Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

## 8 Anhang

### 8.1 Durchführungshinweise

- 583 Folgende Hinweise sind bei Durchführung von konkreten (Bau-)Vorhaben zusätzlich zu beachten:
- 584 -Während der Bauarbeiten ist der Mutterboden gern. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. *Umwelt*
- Während der Bauarbeiten ist auf eine schichtgerechte, sachgemäße Behandlung, Lagerung (Trennung Ober- und Unterboden) und den entsprechenden Wiedereinbau der Böden gern. DIN 18915 und DIN 19731 zu achten.
- Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen. Das belastete Erdreich ist sofort auszukoffern und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser entstehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen zurückzubauen und ggf. tiefenzulockern. -Während der Bautätigkeit anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Im Plangebiet sind keine Pestizide oder Streusalze zu verwenden. Dünger sind der gärtnerischen Nutzung entsprechend in angemessener Weise einzusetzen.
- Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme (Hauptanlage) durchzuführen.
- Pflanzarbeiten gern. DIN 18915, 18916, einjährige Fertigstellungspflege gern. DIN 18916 und ZTV Baumpflege, dreijährige Entwicklungspflege und Unterhaltungspflege gern. DIN 18919 und ZTV Baumpflege
- 585 Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metalsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten. *Denkmale*
- 586 Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Grundwasserabsenkungen, Abwassereinleitung, Versickerungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Erdwärme) bedürfen gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind mit Bauantragstellung einzureichen. *Gewässerbenutzung*
- 587 Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens sowie unmittelbar am und in Gewässern (z.B. Steganlagen, Uferbefestigungen, Grillplätze oder Einfriedungen u.a.) bedürfen gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung durch die untere Wasserbehörde beim Landkreis Spree-Neiße. *Gewässerrandstreifen*
- Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung ist beidseitig ein Streifen von 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und die Gewässerunterhaltung behindernder Nutzung freizuhalten. Die Gestaltung und Nutzung der beidseitigen Gewässerrandstreifen ist mit dem gewässerunterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverband "Oberland Calau" abzustimmen. Auf die Pflichten des Grundstückseigentümers im Interesse der Gewässerunterhaltung gemäß § 84 BbgWG wird hingewiesen.
- 588 Aufgrund der Lage einiger Flurstücke in einer Niederung, Nähe zum Graben, kann es in Folge von Starkniederschlägen oder während der Schneeschmelze zu oberflächennahen Grundwasserständen kommen, was zu Wassereinbrüchen in tiefer liegende Gebäude- und Anlageteilen führen kann. Um Schäden abzuwenden, wird empfohlen, ggf. konstruktive Vorkehrungen zu treffen. *Lage in einer Niederung/ Wassereinbruch*
- 589 Erdaufschlussarbeiten, bei denen auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grundwassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 56 BbgWG einen Monat vor Maßnahmebeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z.B. auch auf die Errichtung von Brunnen oder Tiefenbohrungen zur Betreibung einer Wärmepumpenanlage oder Baugrunduntersuchungen zu. *Erdaufschlussarbeiten*
- 590 Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer oder höher liegenden Grundstücks verändert werden (§ 37 WHG). Die §§ 55 und folgende des *Wild abfließendes Wasser*



BbgNRG sind ebenfalls zu beachten.

591

Aufgrund der Vornutzung der südlichen, überplanten Flächen als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (Begründung S. 38, Nr. 298) sind bei Bauvorhaben auszubauende und zu entsorgende Bodenmaterialien durch die Bauherren vorab nach der LAGA-Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Tab. II 1.2-2/3 zu beproben und untersuchen zu lassen.

*Notw. Bodenproben*

Die Beprobung der Bodenmassen der Technischen Regeln der LAGA -Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen ist geeignet, um eine Beurteilung des Stoffgehaltes vornehmen und den daraus resultierenden Entsorgungsweg gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz festzulegen zu können.

592

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der derzeit geltenden Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja-Nysa und der derzeit geltenden Satzung zur Gebührenerhebung für die Benutzung der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja-Nysa (siehe auch unter [www.eigenbetrieb-abfallwirtschaft-lkspn.de](http://www.eigenbetrieb-abfallwirtschaft-lkspn.de)).

*Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung umfasst u.a. die Sammlung von gemischten Siedlungsabfällen und Bioabfällen, von Leichtstoffverpackungen ("gelbe Tonne"), von Papier, Pappe und Kartonen, von Sperrmüll, von Elektronik-Schrott sowie von Glas und Alttextilien auf ausgewiesenen Sammelplätzen sowie die Sammlung von gefährlichen Abfällen aus Haushalten 2mal jährlich durch das Schadstoffmobil an festgelegten Standplätzen.

Jeder Eigentümer eines im Gebiet des Landkreises Spree-Neiße/ Wokrejs Sprjewja-Nysa liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe der geltenden Abfallentsorgungssatzung Abfälle anfallen können, die gemäß § 17 KrWG überlassungspflichtig sind und die der Entsorgungspflicht des Landkreises nach § 20 Abs. 1 KrWG unterliegen, ist verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Für die Abfallentsorgung sind von den Entsorgern ebenfalls die vorgenannten Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelbehälter und auch Sperrmüll sowie Elektronik-Schrott gemäß der Abfallentsorgungssatzung zur Entsorgung so bereit zu stellen sind, dass das Abholen der Abfälle und Leeren der Behälter gefahr- und schadlos auf zumutbare Weise möglich ist und die gesetzlichen Anforderungen und die Anforderungen der für die Abfallentsorgung geltenden Unfallverhütungs-vorschriften erfüllt werden.

Der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung gemäß der jeweils geltenden Abfallentsorgungssatzung des Landkreises ist mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft abzustimmen

(Telefon: 03562-6925-101, Fax: 03562-6925-102, E-Mail-Adresse: [abfallwirtschaft@lkspn.de](mailto:abfallwirtschaft@lkspn.de)).

593

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

*Leitungsbestand  
MITnetz*

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Hier bitten wir um eine zeitnahe Einbeziehung.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

## 8.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Ackerflächen	0,35	52	-	-	-0,35
Gehölzfläche	0,15	22	-	-	-0,15

*Hinweis:  
\* Anteil an Fläche  
Geltungsbereich*





Grün-/Brachfläche	0,16	23	-	-	-0,16
Grabenfläche	0,02	3	-	-	-0,02
Baugebietsfläche (WA)	-	-	0,53	78	+0,53
Maßnahmenflächen	-	-	0,15	22	+0,15
<b>Summe</b>	<b>0,68</b>		<b>0,68</b>		<b>0,68</b>

### 8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehenden und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Ackerflächen	0	0	-	-	
Gehölzfläche	<7	<0,01	-	-	-<0,01
Grün-/Brachfläche	<5	<0,01	-	-	-<0,01
Grabenfläche	0	0	-	-	
Baugebietsflächen (WA)	-	-	20	0,1	+0,1
Maßnahmenflächen	-	-	0	0	
<b>Summe</b>		<b>&lt;0,01</b>		<b>0,1</b>	<b>+0,1</b>

Hinweis  
 \*\* Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

### 8.4 Pflanzlisten

**PFLANZLISTE 1**

Pflanzliste 1

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Feld-Ulme	Ulmus minor
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
<b>Apfel</b>	
Bittenfelder	Riesenboiken
Rhein. Bohnapfel	Roter Eiserapfel
Dülmener Rosenapfel	Weißer Klarapfel
<b>Birne</b>	
Philippbirne	Marianne
Gute Graue	Gellerts Butterbirne



Poiteau

**Kirschen**

Dönissens Gelbe Knorpel	Bianca
Schneiders Späte Knorpel	Kassins Frühe
Büttners Rote Knorpel	

**Pflaumen**

Wangenheimer Frühzwetsche	Cacaks Schöne
Mirabellen (Nancy, Pillnitzer)	Ontario
The Czar	

**PFLANZLISTE 3**

Pflanzliste 2

Deutscher Name	Botanischer Name
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

**PFLANZLISTE 4**

Pflanzliste 3

Deutscher Name	Botanischer Name
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrif. Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldrose	Rosa arvensis
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Haselnuss	Corylus avellane
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vielblütige Rose	Rosa multiflora

## 8.5 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.August.2020 I 1728
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
<b>PlanZV</b>	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
<b>BNatSchG</b>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 25.2.2021 I 306
<b>WHG</b>	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaus-	zuletzt geändert durch durch



**BbgWG**

halts - Wasserhaushaltsgesetz, vom Art. 1 G v. 19.6.2020 I 1408  
31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),

Brandenburgisches Wassergesetz in zuletzt geändert durch Artikel  
der Fassung der Bekanntmachung 1 des Gesetzes vom 4. De-  
vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. zember 2017 (GVBl.I/17, [Nr.  
20], 28])

