

2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9

„Seeschlößchen Buchwalde“

der Stadt Senftenberg



Stadt Senftenberg
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz - Spreewald
Land Brandenburg

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	4
1.2	DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.3	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE DER 2. ÄNDERUNGSPLANUNG.....	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT IM BESTAND	6
2.1	SCHUTZGUT FLÄCHE	6
2.2	SCHUTZGUT BODEN.....	6
2.3	WASSER	6
2.3.1	OBERFLÄCHENGEWÄSSER.....	6
2.3.2	GRUNDWASSER.....	6
2.4	SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA	6
2.4.1	FLORA	6
2.4.2	FAUNA.....	7
2.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	7
2.6	SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....	7
2.7	SCHUTZGUT MENSCH	7
2.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	8
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
3.1	AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
3.2	AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	8
3.2.1	SCHUTZGUT FLÄCHE.....	8
3.2.2	SCHUTZGUT BODEN	8
3.2.3	SCHUTZGUT WASSER	9
3.2.4	SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA.....	9
3.2.4.1	Biotope und Flora	9
3.2.4.2	Fauna.....	9
3.2.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD	9
3.2.6	SCHUTZGUT KLIMA/LUFT.....	9
3.2.7	SCHUTZGUT MENSCH.....	9
3.2.8	SCHUTZGUT KULTUR UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	10
3.2.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	10
4	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN	11
4.1	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	11
4.2	AUSGLEICHSMABNAHMEN	11
4.3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	11
5	UMWELTÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	13

6 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 13

7 QUELLENVERZEICHNIS 14

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Biotop des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Tabelle 2: mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle 3: Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans – 1. Änderung innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans

Tabelle 4: Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans

Tabelle 5: Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung

Tabelle 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt) in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 (22.12.2017)

UMWELTBERICHT

1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“ soll auf Antrag des Grundstückseigentümers innerhalb des Flurstückes 1053 ein weiteres III-geschossiges Hotelgebäude mit 24 Zimmern, planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund einer vorgenommenen Grundstücksneuordnung sollen Flächen des Flurstückes 1092 und 1050 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Damit erweitert sich der Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplans in seiner Bekanntmachung vom 22.12.2017.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 kommt es zu Erweiterungen und Verschiebungen von Flächen mit ihren Nutzungen außerhalb der bis dato zugelassenen Flächen und Nutzungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist deshalb im Regelverfahren mit formaler Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB aufzustellen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“ beschlossen.

1.1 Ziele des Umweltschutzes

Im § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Für die Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auszugehen und diese den Änderungen der hier zu betrachtenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüberzustellen (vgl. OVG Lüneburg, 1 K 7061/95, Urteil vom 27.08.1997).

1.2 Darstellung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 2. Änderungsplanung liegt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlößchen Buchwalde“ der Stadt Senftenberg und umfasst die Flurstücke 599, 600, 713, 714, 717, 902, 904, 906, 907, 997, 1023, 1038, 1040, 1050, 1051, 1053, 1055 und 1092 (teilweise), Flur 11, in der Gemarkung Senftenberg.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,15 ha

Der Geltungsbereich umschließt die Flächen, die von der Änderung betroffen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderungsplanung befinden sich derzeit folgende festgesetzte Nutzungen:

- Sonstiges Sondergebiet
- Öffentliche Verkehrsflächen

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt) in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 (22.12.2017)



1.3 Kurzdarstellung der Inhalte der 2. Änderungsplanung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeschlösschen Buchwalde“ beinhaltet die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für den Fremdenverkehr und die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Das ausgewiesene sonstige Sondergebiet betrifft größtenteils das Sondergebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans. Es wird geringfügig mit dem Flurstück 1050 und 1092 (teilweise) erweitert. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der privaten Stellplatzfläche wird an die vorgenommene Grundstücksneuordnung angepasst.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt*:

Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr	11.238 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	252 m ²
Gesamtfläche	11.490 m²

* Flächen grafisch ermittelt

2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Bestand

Bei der Beschreibung der Bestandsituation wird von Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgegangen.

2.1 Schutzgut Fläche

Die Fläche/das Land beschreibt neben den nachfolgenden Schutzgütern die Umwandlung der Nutzung einer Fläche, deren Versiegelung im Kontext der vorhandenen Versiegelungsanteile im Untersuchungsraum sowie die mögliche Zerschneidung von Bereichen im Siedlungsraum.

Das Plangebiet stellt sich als bereits überplante Fläche dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt folgende Flächen dar:

Sonstiges Sondergebiet für den Fremdenverkehr	ca. 1,08 ha
Private Grünfläche	ca. 0,19 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,02 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 1,29 ha

2.2 Schutzgut Boden

Naturräumlich handelt es sich um eine Bergbaufolgelandschaft, wobei insbesondere der Senftenberger See hervorgeht, der als ehemaliger Tagebau Niemtsch nach seiner Flutung ab 1973 als Erholungs- und Freizeitgebiet entwickelt wurde.

Gemäß des Fachinformationssystem des LBGR handelt es sich bei den Böden im Plangebiet vorherrschend um Gleye und verbreitet Humusgleye sowie gering verbreitete Reliktgleye.

Die natürlichen Bodengesellschaften im Plangebiet wurden durch die benachbarte Kohleförderung zumindest indirekt beeinflusst. Zusätzlich hat die Grundwasserabsenkung zu den Veränderungen wie Humusabbau und Mineralisierung beigetragen, und die langjährige anthropogene Nutzung hat in erheblichem Umfang zu verdichteten bzw. versiegelten und teilversiegelten Böden geführt.

2.3 Wasser

2.3.1 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

An das Plangebiet grenzt der Senftenberger See (Gewässer I. Ordnung). Dieser ist nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtig. Gemäß § 38 WHG i. V. m. § 87 BbgWG ist der Gewässerrandstreifen von 10 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

2.3.2 Grundwasser

Für das Senftenberger Tagebaurekultivierungsgebiet ist großflächig von gestörten Grundwasserverhältnissen als Folge des Braunkohleabbaus auszugehen. Der inzwischen abgeschlossene Wiederanstieg des Grundwassers hat zu Versauerungs- und Verunreinigungsprozessen des Bodens geführt. Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem Wasserstand des Senftenberger Sees. Aufgrund der mittleren Mächtigkeit des Sickerwasserstroms von > 1 m kann davon ausgegangen werden, dass eine für den Grundwasserschutz ausreichende Überdeckung vorhanden ist. Die vorhandenen Böden besitzen eine hohe Sickerwasserrate, so dass eine hohe Grundwasserneubildung zu verzeichnen ist.

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

2.4.1 Flora

Das Plangebiet stellt sich als rechtsverbindlicher Bebauungsplan dar, dessen Festsetzungen als vorhanden eingestuft werden. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans betrachtet ausschließlich die Änderungen, die im Zuge der geplanten Neuordnung entstehen.

Tabelle 1: Biotope des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertung
12310	Gewerbefläche in Betrieb	gering
12611	Pflasterstraße / Parkplatz	gering

2.4.2 Fauna

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen erlangen eine geringe Bedeutung für die Fauna. In der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung von Vorhaben nur zulässig ist, wenn sichergestellt ist, dass Vögel und andere unter Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Weitere Einzelheiten obliegen dem Baugenehmigungsverfahren.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Zum Schutzgut Landschaft zählt neben dem Erfahren und Erleben der Landschaft, das Erscheinungsbild der Landschaft.

Wird vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgegangen, so besitzt das Ortsbild den Charakter eines Wellnesshotels-Standortes. Als prägende Ausstattungskomponenten ist der Senftenberger See mit Freizeiteinrichtungen, Badestrand und Anpflanzungen von Laubgehölzen anzusprechen.

2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Stadtgebiet zählt zum ostdeutschen Binnenklima, mit durchschnittlichen jährlichen Niederschlagssummen von ca. 580 mm und einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8,5 °C.

Die Windverhältnisse werden durch vorherrschende Westwinde bestimmt, wobei im Sommer Nordwest- und im Winter Südwestwinde dominieren. Winde aus Südwest und West gehen in der Regel auch mit höheren Windgeschwindigkeiten einher. Die geringste Häufigkeit haben zu allen Jahreszeiten meist schwache Nordwinde. Von Februar bis Mai sind auch Nordost- bis Ostwinde relativ häufig. Der Monat mit der durchschnittlich höchsten Windgeschwindigkeit ist der Januar, der August kann als windschwächster Monat angesehen werden.

Große Wasserflächen wie der Senftenberger See reagieren verzögernd auf Temperaturveränderungen, sie erwärmen sich und die darüber befindliche Luft langsamer, geben die Wärme aber auch verzögert wieder ab. Als große Verdunstungsfläche wirkt der See dabei auf das Kleinklima. Als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet können die Grünflächen im Uferbereich des Senftenberger Sees angesehen werden.

2.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch nimmt eine Sonderstellung unter den Schutzgütern ein, da es einerseits über zahlreiche Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verbunden ist und andererseits selbst stark auf alle anderen Schutzgüter einwirken kann.

Schutzziele des Schutzgutes Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind:

1. Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohngebiete/Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie der dem Wohnumfeld zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung).
2. Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung sowie für sonstige Freizeitgestaltung.

Das Plangebiet stellt sich als gewerblich genutzte Fläche dar. Es liegt nördlich der Buchwalder Straße. Im Süden grenzen eine Gaststätte mit Biergarten, Campingplatz und der Badestrand des Senftenberger Sees und ansonsten vorhandene und geplante Wohngebiete an das Plangebiet.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind am Standort bereits relevante Vorbelastungen durch Straßenverkehr und Parkverkehr vorhanden.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind zum heutigen Zeitpunkt keine Kultur- und sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Ordnung erforderlich.

3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Wirkfaktoren, die bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter wirken, lassen sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterteilen.

Tabelle 2: mögliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen		
	baubedingt	betriebsbedingt	anlagebedingt
Mensch	Schall und Staub	keine	Abgase, Brandgefahr und Lärm
Boden, Fläche	keine	keine	zusätzliche Versiegelung
Wasser	keine	keine	keine
Klima / Luft	keine	keine	keine
Flora und Fauna	Beeinträchtigung Brutvögel	keine	keine
Landschaft / Landschaftsbild	keine	keine	Veränderung des Ortsbildes
Kultur- und Sachgüter	bisher nicht bekannt	bisher nicht bekannt	bisher nicht bekannt

3.2.1 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche steht in engen Wechselbeziehungen zu allen übrigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft u.a.). Deshalb werden für das Schutzgut Fläche lediglich Flächennutzungskonflikte betrachtet.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 erfolgt keine wesentliche Flächenausdehnung gegenüber des bereits überplanten Standortes. Zusätzliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind nicht anzunehmen. **Es ist von keinen Umweltauswirkungen auszugehen.**

3.2.2 Schutzgut Boden

Die nachfolgende Tabelle zeigt die zulässige Bodenversiegelung des Ursprungsplans – 1. Änderung.

Tabelle 3: Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplans – 1. Änderung innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplans

Bezeichnung Baugebiet	Flächengröße in m ²	versiegelbare Fläche in m ²
SO GRZ 0,6 + 50% Überschreitung	10.787	8.629,6
Gesamt	10.787	8.629,6

Tabelle 4: Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans

Bezeichnung Baugebiet	Flächengröße in m ²	versiegelbare Fläche in m ²
SO GRZ 0,6 + Überschreitung bis GRZ 0,8	11.238	8.990,4
Gesamt	11.238	8.990,4

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 können 360,8 m² (8.990,4 m² - 8.629,6 m²) Boden zusätzlich versiegelt werden.

K1 – Versiegelung von Boden allgemeiner Funktionsausprägung

3.2.3 Schutzgut Wasser

Der chemische Zustand des Grundwassers und des angrenzenden Senftenberger Sees (Gewässer II. Ordnung) wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert, da durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bzw. die zukünftigen zusätzlichen bzw. geänderten Nutzungen keine Einträge wassergefährdender Stoffe in nennenswertem Umfang zu erwarten sind. Grundsätzlich ist der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im § 54 Abs. 4 BbgWG geregelt. Das anfallende Niederschlagswasser kann vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt.

3.2.4 Schutzgut Flora und Fauna

3.2.4.1 Biotope und Flora

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind keine geschützten Biotope und Pflanzenarten oder Gehölze, sondern nur intensiv genutzte Rasenflächen im geringen Umfang betroffen. **Ein Kompensationserfordernis besteht nicht.**

3.2.4.2 Fauna

Unter Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei konkreten Vorhaben, **ist von keinen Verbotstatbeständen auszugehen.**

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das vorhandene Wellnesshotel mit seinen gärtnerisch gestalteten Freiflächen prägt das Ortsbild als prägende Ausstattungskomponente des Erholungsgebietes Senftenberger See.

Der vorhandene Gebietscharakter wird durch die vorgesehene Neubebauung sowie standortbezogene Nutzungsverschiebungen nicht verändert.

Es sind keine Beeinträchtigungen des bestehenden Landschaftsbildes festzustellen.

3.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Die lokale Erwärmung durch die am Standort des Plangebietes bereits vorhandenen Versiegelungen, wird derzeit von den angrenzenden Wasser- und Grünflächen des Senftenberger Sees und deren Wirkung als Kaltluftentstehungsgebiet positiv beeinflusst. Daran ändert sich mit Umsetzung des Planvorhabens wenig, da die Wasser- und Grünflächen und ihre Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet im Großraum erhalten bleiben.

Es ist von keinen Umweltauswirkungen auszugehen.

3.2.7 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird im Wesentlichen von Schallimmissionen, die mit dem Betrieb des Hotels sowie mit dem Straßenverkehr der Buchwalder Straße einhergehen, berührt. Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung ist eine Belastung durch gesundheitsgefährdende Stoffe oder Gefahrgüter nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Auf den anliegenden öffentlichen Straßen erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr in Einrichtungsverkehr in Richtung B96. Der zusätzliche Straßenverkehr, welcher aus dem zusätzlich geplanten Hotelgebäude resultiert, verläuft über öffentliche Straßen, auf denen ein stärkerer Verkehr zulässig ist. Maßgebliche Immissionen auf die Nachbarschaft durch den An- und Abfahrverkehr des Hotels sind nicht zu erwarten.

Parkverkehr

Die festgesetzten Stellplätze befinden sich im Abstand von ca. 80 m zu den vorhandenen Wohnnutzungen und im Abstand von mindestens 20 m zu dem geplanten allgemeinen Wohngebiet. Des Weiteren ist die Sicht durch bauliche Anlagen abgeschirmt. Mit dem geplanten Hotelneubau werden keine unzumutbaren Wirkungen eintreten, die nicht in vergleichbarer örtlicher Lage eintreten bzw. vorliegen.

Anlagenimmissionen

Das geplante Garagengeschoss ist nach BImSchG keine genehmigungsbedürftige Anlage. Nach § 22 BImSchG sind Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen verpflichtet, Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass:

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden

Dabei sind schädliche Umweltauswirkungen i. S. BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß, und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Abgasimmissionen

Schädliche Umweltauswirkungen durch Abgase werden durch ausreichend große und verteilte Zuluftöffnungen gemäß der Muster-Garagenverordnung (M-GarVO) begegnet.

Brandschutz

Schädliche Umweltauswirkungen durch Feuer werden durch feuerbeständige Baustoffe für tragende und raumumschließende Wände für Decken und Tore sowie durch Rettungswege, Feuerlöschanlagen, Brandmelder und Betriebsvorschriften gemäß M-GarVO begegnet.

Lärmschutz

Schädliche Umweltauswirkungen durch Geräusche von technischen Anlagen auf die Nachbarschaft werden durch Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB begegnet.

Fazit:

Maßgebende Gefahren, Belästigungen auf die Allgemeinheit und auf die Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

3.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden durch vorliegende Planung nicht vorbereitet. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmälern gemäß BbgDSchG, zu melden.

3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in vielfältigen, sensiblen Beziehungen zueinander. Von der Planung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf etwaige Wechselwirkungen zu erwarten.

4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Maßnahmen untergliedern sich in Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sind naturschutzrechtliche Gebote mit einer strikten Rechtsfolge.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs.1, Abs. 2 BNatSchG).

Die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen wurden gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg (MLUV, 2009) ermittelt. Bislang wurden keine einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertungsmethoden verbindlich vorgeschrieben. In Brandenburg hat sich die verbal-argumentative Vorgehensweise etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt.

Mit der Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Boden (Konflikt 1)

Die Böden werden entsprechend ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt in Böden allgemeiner bzw. besonderer Funktionsausprägung unterschieden. Der anstehende, noch nicht versiegelte, Boden wird als Boden allgemeiner Funktionsausprägung eingestuft.

Beeinträchtigungen des Bodens sind lt. HVE (MLUV, 2009) vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Tabelle 5: Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensation	
		Bau	Anlage	Betrieb		
K1	Verlust Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung	-	360,8 m²	-	Anlegen Blühwiese	495 m²

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

(Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme (M) – Anlegen Blühwiese

Entlang der nördlich und östlichen Plangebietsgrenze sind auf 3,0 m Breite Blühwiesen durch Ansaat insektengerechter Kräuter zu entwickeln.

Umfang der Maßnahme: 495 m² (3 m x 165 m)

4.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der aufgrund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, ist nach §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für alle Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff					Vermeidung, Ausgleich und Ersatz				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. betroffene Funktion (voraussichtliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Eingriffs (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Kompensationsfaktor)	Maßnahme A = Ausgleich E = Ersatz M = Vermeidung / Minimierung	Beschreibung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme	Beschreibung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä.)	Lage der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Mensch / Gesundheit	Mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Tiere, Pflanzen	Verletzungs- und Tötungsgefahr Brutvögel	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Boden	Versiegelung	360,8 m²	-	M	-	Anlegen Böhwwiese	495 m²	innerhalb des Plangebietes	kompensiert
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Klima/Luft	Speicherung von Wärme	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	bauliche Anlagen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	-	-	-	-	-	-	-	-

5 Umweltüberwachung der Umweltauswirkungen

Das sogenannte Monitoring stellt als Mittel der Erfolgskontrolle eine Möglichkeit dar, im Anschluss an die Planungsphase auch die Durchführungsphase des Bauvorhabens auszuwerten. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Auswirkungen zu konzentrieren, bei denen im Rahmen der Umweltprüfung Prognoseunsicherheiten bestanden.

Ein Aspekt, der hinsichtlich der Auswirkungen des Bebauungsplans vordringlich überwacht werden soll, sind die Auswirkungen des Parkverkehrs auf die Nachbarschaft.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Ortslage Buchwalde und größtenteils im verbindlichen Bebauungsplan „Seeschlösschen Buchwalde“ (1. Änderung).

Geplant ist eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der vorgenommenen Grundstücksneuordnungen.

Geplant ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für den Fremdenverkehr und die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Geplant ist die Errichtung eines zusätzlichen Hotelgebäudes mit Garagengeschoss.

Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes, die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter und zeigt die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen auf.

Durch das Vorhaben kommt es anlagenbedingt zum geringfügigen Verlust von Bodenfunktionen allgemeiner Funktionsausprägung.

Für die zusätzliche Versiegelung des Bodens entsteht ein Kompensationserfordernis. Festgesetzt werden bodenverbessernde Maßnahmen durch Anlegen einer Blühwiese auf mind. 495 m² Fläche innerhalb des Plangebietes.

Die Kompensationsmaßnahmen bewirken eine Verminderung der Reflexion und Speicherung von Wärme und die Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung und intensiven Bewirtschaftung nicht prognostiziert.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die 2. Änderung und Erweiterung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, den Zielen einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

7 Quellenverzeichnis

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BRANDENBURGISCHES WASSERGESETZ (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BRANDENBURGISCHES ABFALL- UND BODENSCHUTZGESETZ (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.I/97, [Nr. 05], S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S., ber. [Nr. 40])

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG, 2009

BRAUNERDE – STECKBRIEFE BRANDENBURGER BÖDEN (4.1), Boden und Umweltgeologie Brandenburg; Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

HANDLUNGSANLEITUNG ZUM VOLLZUG DER EINGRIFFSREGELUNG IM LAND BRANDENBURG (HVE) (2009); Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

JAHRESBERICHT ZUR LUFTQUALITÄT in Brandenburg (2019), Landesamt für Umwelt, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2010), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM (TA Lärm), Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Letzte Änderung durch: 1. Juni 2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)

DENKMALLISTE DES LANDES BRANDENBURG, Stand Dezember 2020

DIN 18005-1 (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU)

Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017), <https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM> www.CORE

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz, <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTE DER NATURA 2000 GEBIETE, <https://natura2000.eea.europa.eu/>

KARTEN DES LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Geologische und Hydrogeologische Karten sowie Boden und Bodenphysik), <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

THEMENKARTEN DES GEOPORTAL BRANDENBURG (Naturraumeinteilung, Biotop- und Landnutzung) bereitgestellt vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/themenkarten/>

Sonstige Unterlagen

STELLPLATZSATZUNG DER STADT SENFTENBERG VOM 22.12.2004

VERSICKERUNGSNACHWEIS ZUM BAUANTRAG 60.3-00844/25

BAUGRUNDGUTACHTEN FÜR PLANGEBIET

ENTWURFSPLANUNG NEUBAU HOTEL

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, März 2026