

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 44
„Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“
der Stadt Herzberg (Elster)**



**Stadt Herzberg (Elster)
Landkreis Elbe-Elster
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	<u>EINLEITUNG.....</u>	5
1.1	ANLASS	5
1.2	DARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
1.3	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG.....	6
1.3.1	FACHGESETZE	6
1.3.2	FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	7
1.3.3	SCHUTZGEBIETE.....	8
2	<u>UNTERSUCHUNGSUMFANG, METHODIK UND WIRKFAKTOREN.....</u>	8
2.1	UNTERSUCHUNGSUMFANG	8
2.2	METHODIK.....	9
2.3	WIRKFAKTOREN	9
3	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES.....</u>	10
3.1	SCHUTZGUT FLÄCHE	10
3.2	SCHUTZGUT BODEN.....	10
3.3	SCHUTZGUT WASSER	10
3.3.1	OBERFLÄCHENGEWÄSSER.....	11
3.3.2	GRUNDWASSER.....	11
3.4	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	11
3.4.1	BIOTOPE	11
3.4.2	GEHÖLZE.....	14
3.4.3	WALD GEMÄß LWALDG	19
3.4.4	FAUNA.....	19
3.5	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	21
3.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	22
3.7	SCHUTZGUT MENSCH	22
3.8	KULTUR- UND SACHGÜTER	22
4	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</u>	23
4.1	SCHUTZGUT FLÄCHE	23
4.2	SCHUTZGUT BODEN.....	23
4.3	SCHUTZGUT WASSER	24
4.3.1	OBERFLÄCHENGEWÄSSER.....	24
4.3.2	GRUNDWASSER.....	24
4.4	SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE	25
4.4.1	BIOTOPE UND PFLANZEN	25
4.4.2	AUSWIRKUNGEN AUF WALD.....	25
4.4.3	FAUNA.....	25

4.5	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	25
4.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD.....	26
4.7	SCHUTZGUT MENSCH	26
4.8	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	26
4.9	WECHSELWIRKUNGEN.....	26
4.10	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES.....	27
4.10.1	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
4.10.2	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	27
5	<u>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	27
5.1	VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMAßNAHMEN.....	27
5.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	28
5.2.1	BERECHNUNG DES KOMPENSATIONSERFORDERNISSES	28
5.2.2	AUSGLEICHSMAßNAHMEN	29
5.3	AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES.....	30
5.4	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	31
6	<u>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</u>	33
6.1	ANGEWANDTE METHODIK INKL. SCHWIERIGKEITEN UND LÜCKEN	33
6.2	EMPFEHLUNGEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	33
7	<u>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</u>	33
8	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Schutzgebiete
Tabelle 2:	mögliche Wirkfaktoren
Tabelle 3:	vorhandene, zulässige Bodenbelastungen
Tabelle 4:	Biotoptypen im Plangebiet und ihre Bewertung
Tabelle 5:	Gehölze im Plangebiet
Tabelle 6:	Räumliche Lage der Habitatbäume
Tabelle 7:	Avifauna des Plangebietes
Tabelle 8:	zulässige Bodenbeeinträchtigung in der Baufläche Wohn- und Geschäftshaus
Tabelle 9:	zulässige Bodenbeeinträchtigung in der Grünfläche
Tabelle 10:	zulässige Bodenbeeinträchtigung in der Wasserfläche
Tabelle 11:	Kompensationsbedarf der Bodenbeeinträchtigung in der Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus
Tabelle 12:	Kompensationsbedarf der Bodenbeeinträchtigung in der Grünfläche
Tabelle 13:	Kompensationsbedarf der Bodenbeeinträchtigung in der Wasserfläche
Tabelle 14:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

Abbildung 2: Räumliche Lage der Biotoptypen

Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

ANLAGEN

Anlage 1: Artenschutzfachbeitrag (PNS Dr. Hanspach, Juli 2024)

Anlage 2: Erlass des MLUK zur Verwendung gebietseigener Gehölze (15.07.2024)

Anlage 3: Genehmigungsplanung Anlage von Gewässern (BIUW August 2023) mit Biotopkartierung
und ASB von 2023

Anlage 4: Lageplan mit Gehölzliste (Kataster- und Vermessungsamt vom 08.05.2022)

Anlage 5: Maßnahmenblatt A1 - E

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 44 „Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“ beschlossen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Darstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Am Standort des ehemaligen Jagdschloss-Geländes sollen neben dem bereits genehmigten Wohn- und Geschäftshaus die planerischen Voraussetzungen für weitere bauliche Anlagen sowie für die Errichtung und Betreibung einer privaten Parkanlage geschaffen werden.

Das Plangebiet ist ca. 6,5 ha groß. Davon sind ca. 0,86 ha Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus und ca. 4,5 ha Wiese und 1,14 ha Wald.

Die Aufstellung des Bauleitplans hat zum Ziel:

- Ausweisung einer Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst Flurstücke in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstücke 266, 268, und Teile aus 279 (alt 149) und 267.

Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt:

Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus	8.639 m ²
Private Grünfläche „Landschaftspark“	50.568 m ²
Private Wasserfläche „Naturteichanlage“	5.520 m ²

Summe **64.727 m²**

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Die Aufgaben der örtlichen Landschaftsplanung leiten sich aus dem 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), ab.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 03.11.2017, i.V.m. § 15 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes) beachtlich.

Die ermittelten Eingriffe und die vorgesehenen Maßnahmen sind schutzgutbezogen in der Reihenfolge Vermeidung, Ausgleich und Ersatz abzuarbeiten. Der Verursacher des Eingriffes ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen gegeben sind, die das mit dem Eingriff verfolgte Ziel am gleichen Ort ohne oder mit geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Weiterhin sind die entsprechenden Fachgesetze und Verordnungen zu beachten:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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
- Bundes-Bodenschutzgesetz 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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert am 13.05.2013,
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Einhaltung der wildlebenden Vogelarten (VSchRL) und die Verordnung (EG) Nr. 807/2003 vom 20.12.2006 (EU Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen (FFH-RL) geändert am 20.12.2006
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 6), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 9), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

1.3.2 Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2001)

Das Landschaftsprogramm sieht als Entwicklungsziele des Gebietes folgendes vor:

- Schutz und Entwicklung der Auenlandschaft
- Erhalt und Entwicklung von schutzwürdigen Auen und deren Randbereichen
- nachhaltige Sicherung der Niederungsböden Brandenburgs
- nachhaltige Sicherung seltener und charakteristischer Bodenbildungen Brandenburgs
- bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten -Sicherung der Schutzfunktion der Auenbereiche für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen
- vorrangige Sicherung der Beschaffenheit von Grund- und Oberflächengewässern in schmalen Niederungsbereichen mit direktem ober- oder unterirdischem Zufluss zu Oberflächengewässern/ Vermeidung von Stoffeinträgen
- Sicherung von Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind
- Mischung von Grünland- und Ackernutzung ist zu sichern
- Fließgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
- vorhandene Waldbereiche erhalten und naturnah durch Einbringen standortheimischer Gehölze entwickeln (Förderung Birken-Stieleichen Wald)
- Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer bis besonderer Erlebniswirksamkeit

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan Elbe-Elster (1997) sieht für das Plangebiet vor:

- bei Siedlungsflächen stehen Sanierung und Verdichtung im Vordergrund
- Aufwertung des vorhandenen Grünlandes zu artenreichen Wiesengesellschaften
- Aufwertung und Entwicklung feuchter Niederungsbereiche entlang von Fließgewässern,
- Erhaltung und Schaffung von Biotopverbundsystemen
- Schutz von erosionsempfindlichen Böden
- Aufwertung degradierter Niedermoorstandorte
- Landschaftliche Einbindung störender Baukörper
- Entwicklung naturnaher Waldgesellschaften und Aufbau eines strukturreichen Waldrandes
- naturhaushaltsschonende Grünlandnutzung
- Erhalt und Aufwertung von Moorstandorten

- Umwandlung von Ackerflächen in Feuchtgrünland, insbesondere auf Moorstandorten

Die Biotopverbundplanung bemerkt für den Planungsbereich:

- Die Vorhabenfläche ist als „Acker“ und „Wälder und Gehölze“ dargestellt.
- Sie befindet sich in einem „unzerschnittenen verkehrsarmen Raum > 100 km² mit sehr hoher Bedeutung für den Biotopverbund zum Erhalt der Unzerschnittenheit“.
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Bestands- und Entwicklungsflächen sowie den zugehörigen Maßnahmen des Biotopverbundes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die Entwicklungsziele der kreislichen Planung. U.a. werden wertvolle Biotopflächen und Waldflächen erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich im Plangebiet um eine zulässig bebaute und erschlossene Fläche handelt.

Gehölzschutzverordnung LK EE

- Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Elbe-Elster, Ausgabe Nr. 3 vom 27. Februar 2013)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die GehölzSchVO EE.

1.3.3 Schutzgebiete

An das Plangebiet angrenzend befinden sich die in Tabelle 1 aufgeführten Schutzgebiete.

Tabelle 1: Schutzgebiete

Schutzgebietsstatus	Name	Entfernung von Vorhabengebiet
FFH-Gebiet	„Annaburger Heide“	ca. 1.450 m westlich des Plangebietes

2 Untersuchungsumfang, Methodik und Wirkfaktoren

2.1 Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum vorliegender Planung beschränkt sich auf das Plangebiet und die angrenzenden Nutzungen

Hinsichtlich des Gegenstandes der Umweltprüfung nennt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende zu berücksichtigende Umweltbelange:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

2.2 Methodik

Die Betrachtungen und Untersuchungen der Umweltverträglichkeitsvoruntersuchung erstrecken sich auf alle Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG in der für das Vorhaben speziell definierten Detaillierungen. Als wesentliche Grundlage wurden die aktuellen landes-, regional- und landschaftsplanerischen Dokumente herangezogen sowie Fachliteratur und thematische Gutachten mit Bezug auf das Plangebiet und die Untersuchungsräume bzw. -inhalte ausgewertet.

Für die Erfassungen zu Lebensräumen und Arten wurde eine artenschutzrechtliche Biotopkartierung (PNS Dr. Hanspach) und ein Artenschutzfachbeitrag (PNS Dr. Hanspach) erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in der Umweltprüfung zusammenfassend übernommen werden.

Die Bewertung sowohl der Bestandssituation als auch der prognostizierten Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich in verbal-argumentativer Weise.

Mit der Konfliktanalyse wird die Betroffenheit der Schutzgüter ermittelt und bewertet. Dabei wird, soweit geeignet, nach bau-, anlagen- und nutzungs-(betriebs-)bedingten Beeinträchtigungen unterschieden. Die Unterscheidung gründet sich auf eine projektspezifische Vorabschätzung der möglichen Wirkungen und Einflüsse. Als zentrale Kategorie der Bewertung möglicher Beeinträchtigungen wird dabei die Erheblichkeit herangezogen. Die begriffliche Fassung folgt der Betrachtung bei JEDICKE, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Beanspruchung, Eingriff o.ä.) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgüter eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Zugleich werden in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung die Eingriffe in Natur und Landschaft auf Grundlage der Eingriffsregelung berücksichtigt. Des Weiteren werden Planungsaspekte und Maßnahmen beschrieben, die der Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft dienen.

Die Darstellung der Ergebnisse der Untersuchung erfolgt als Umweltbericht.

2.3 Wirkfaktoren

Die nachfolgende Übersicht liefert die möglichen projektbezogenen Auswirkungen der Planung.

Tabelle 2: mögliche Wirkfaktoren

Mögliche Auswirkungen	Umweltauswirkungen
Auf Menschen, Ortsbild und Erholung	Baubedingter Lärm
Auf Pflanzen und Tiere; Habitat- und Lebensraumverlust; Störungen durch Immissionen und Emissionen	Baubedingt werden vorhandene Lebensräume und Habitate durch Abschieben des Oberbodens beseitigt. Baubedingt entstehen Lärm, optische Störungen, Staub und Erschütterungen. Baubedingt besteht Verletzungs- und Tötungsgefahr von geschützten Tierarten. Anlagebedingt werden Lebensräume für die am Standort angepassten Tier- und Pflanzenarten beseitigt. Durch diesen Lebensraumverlust kann es zu einem Rückgang der biologischen Vielfalt kommen.
Auf Boden durch Verdichtung, Auf- / Abtrag, Verschmutzung, Schadstoffe, Versiegelung	Baubedingt wird der Boden durch Baustellenbetrieb und Lagerflächen verdichtet. Baufahrzeuge und Maschinen können durch Schadstoffe (z.B. Öl) den Boden verschmutzen. Anlagebedingt werden Grundflächen überbaut und überformt.
Auf Wasser durch Versiegelung, Verschmutzung, Schadstoffe	Durch Baufahrzeuge und Maschinen können Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserneubildung kann durch Überbauung beeinträchtigt werden.
Auf Klima / Luft durch stoffliche Emissionen	Baubedingt sind mit dem Baubetrieb (Fahrzeuge und Maschinen) Lärm, Abgase sowie Staub zu erwarten. Anlagebedingt kommt es zu einer erhöhten Speicherung und Reflektion von Wärme durch Bauwerke.
Auf Landschaft durch Überformung	Baubedingt erfolgt eine Beunruhigung der Landschaft durch Baufahrzeuge und Baumaschinen. Anlagebedingt technische Elemente sowie Landschaftselemente errichtet.

Auf Kultur- und Sachgüter	Keine
Auf Schutzgebiete	Keine

3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist als neues Schutzgut im Rahmen der Novellierung des UVPG 2017 aufgenommen worden und soll den Flächenschutz besonders berücksichtigen. Dabei ist es zu vermeiden, dass bereits abgehandelte Belange aller anderen Schutzgüter erneut aufgegriffen werden müssen. So werden Fragen von Habitat- und Landschaftszerschneidung bereits über die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft und Flächenversiegelungen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden abgehandelt. Eine Einstufung nach Empfindlichkeit wird für dieses Schutzgut nicht durchgeführt.

Das Plangebiet stellt sich als bereits für Wohnen und Arbeiten genutzte Fläche dar.

3.2 Schutzgut Boden

Untersuchungsgegenstand:

- Naturnähe des Bodens
- Naturräumliche Eigenart
- Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Versiegelungsgrad des Bodens
- Altlasten und Bodenverunreinigungen

Bestandsbeschreibung

Entsprechend dem GeoPortal LBGR Brandenburg ist die vorherrschende Bodenart im Maßnahmengebiet "Böden aus Sand mit Torf in holozänen Tälern". Der Humusgehalt im Oberboden beträgt 2-4%, die Verdichtungsempfindlichkeit ist vorherrschend sehr gering und gering verbreitet extrem hoch. Die Wasserdurchlässigkeit bei wassergesättigten Böden bis 2 Meter ist sehr hoch (< 300 cm/d).

Der Boden im Plangebiet ist durch die vorangegangenen Nutzungen vorbelastet. Die nachfolgende Tabelle 3 zeigt die bestehende Vorbelastung des Schutzgutes Boden.

Tabelle 3: vorhandene, zulässige Bodenbelastungen

Standort Flurstücksnr.	Teilfläche in m²	Überbaute Fläche in m²
Baufläche Flst. 268	8.639	1.320

Im Plangebiet ist der anstehende Boden durch die vorangegangene Nutzung anthropogen überprägt. Ca. 1.320 m² Fläche des Plangebietes sind zulässig überbaut. Altlastenverdacht ist nicht festgestellt.

3.3 Schutzgut Wasser

Untersuchungsgegenstand

- Wasserhaushalt: Rückhaltevermögen von Niederschlägen, Grundwasserneubildungsrate
- Wasserschutzgebiete
- Oberflächengewässer

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von §1 Abs.5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Schutzgebiete nach WHG sind nicht betroffen.

3.3.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Östlich befindet sich direkt angrenzend ein Graben (Gewässer II. Ordnung) und westlich im Abstand von ca. 40 m der Mollgraben (Gewässer II. Ordnung).

3.3.2 Grundwasser

Das Plangebiet gehört zum Haupteinzugsgebiet des Grundwassers Elbe und liegt dort im Teileinzugsgebiet Schwarze Elster IV. Die Grundwasserisohypsen fallen von Südosten nach Nordwesten hin ab. Laut Kartendienst des Landes Brandenburg liegt das Grundwasser im Plangebiet zwischen 79.00 m ü. NHN und 80.00 m ü. NHN. In Züllsdorf befindet sich ein Grundwasserpegel. Am 28.08.2023 wurde dort der Grundwasserstand mit 79,29 m ü. NHN angegeben.

3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Untersuchungsgegenstand:

- Schutzgebiete
- Artenschutz
- Biotopstruktur / gefährdete und geschützte Pflanzenarten
- Geschützter Baumbestand
- Fauna
- Biologische Vielfalt / Biotopverbund

3.4.1 Biotope

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Das Plangebiet liegt nach dem BNatSchG in keinem Schutzgebiet.

Von einer Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete wird aufgrund der Entfernung nicht ausgegangen.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurden durch Kartierung am 15.07.2022 und 01.07.2023 (PNS Dr. Hanspach) entsprechend Kartieranleitung (Landesumweltamt Brandenburg) erfasst und bewertet (vgl. Tabelle 4 und Abbildung 2).

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Tabelle 4: Biotoptypen im Plangebiet und ihre Bewertung

Biotope		Schutz; FFH	Gefährd./Reg.
1	08480 - Rest eines besonders im Norden schütterten Kiefernforstes, durchsetzt mit teils älteren Stiel-Eichen, <i>Calamagrostis epigejos</i> -Fluren und Holzhäufen, <i>Bromus tectorum</i> , <i>Bromus sterilis</i> , randlich Bau einer Einfassung für eine Zäunung	-; -	-; X
2	07152 - Gebäudekomplex mit Altkiefer zwischen dem nördlichen und südlichen Gebäude und Beton-Zufahrt sowie versiegelte Hofflächen, am Toreingang kleines Vorkommen von <i>Dianthus deltoides</i>	-; -	-; X
3	051122, 05113, 03230 - Überwiegend Frischwiese, teils brach, teils ruderalisiert, von laufendem Baugeschehen beeinflusst, u.a. mit <i>Achillea millefolium</i> , <i>Plantago lanceolata</i> , <i>Bromus mollis</i> , <i>Hypericum perforatum</i> , <i>Poa annua</i> , <i>Poa pratensis</i> , <i>Trifolium repens</i> , <i>Trifolium pratense</i> , <i>Rumex thyrsiflorus</i> , <i>Galium album</i> , <i>Galium verum</i> , <i>Agrostis tenuis</i>	-; -	-; X

Biotope		Schutz; FFH	Gefährd./Reg.
4	8480 - Schütterer älterer Kiefernforst, vereinzelte Birken, teils mit <i>Prunus-serotina-Aufwuchs</i> , teils vergrast, teils Ruderalfluren, von breiterem Sandweg durchzogen, vereinzelte <i>Reynoutria-Bestände</i>	-; -	-; X
5	08310 - Parkartiger Stieleichenforst, mit vereinzelt jüngeren Rotbuchen, teils stärker vergrast, randlich im Süden mit <i>Calamagrostis epigejos-Saum</i> , im N und O gezäunt	-; -	-; X
6	051122, 05113, 03230 - Komplexbiotop - Mittiger Offenbereich zwischen den Eichenforsten, mit Erdaufschüttung und Ruderalfluren, teils Frischwiese, randlich <i>Reynoutria</i> , wenig <i>Convallaria majalis</i>	-; -	-; X
7	08310 - Parkartiger Stieleichenforst, vereinzelte Birken, teils mit <i>Prunus-serotina-Aufwuchs</i> , teils vergrast, Queckenfluren im Süden, auch <i>Calamagrostis epigejos</i> , teils Ruderalfluren, von breiterem Sandweg durchzogen, vereinzelte <i>Reynoutria-Bestände</i> , hier am Südrand Waldameisenhaufen	-; -	-; X
8	03230 - Aufschüttungen aus westlich ausgehobenen Gruben, mit überwiegend einjährigen Ruderalfluren	-; -	-; X
9	08310 - Stiel-Eichen unterschiedlichen Alters, im Osten Kiefern, Calamagrostis-Fluren, Herden von Bromus mollis und Bromus tectorum	-; -	-; X
10	08480 - Kleiner Kiefernbestand, Altkiefern.	-; -	-; X
11	08310 - Stieleichengruppe mit Holzhaufen, eine Eiche mit Spechthöhlen am Fuß, u.a. mit Festuca ovina, Hieracium sabaudum	-; -	-; X
12	03100 - Ausgehobene Erdgrube, sandig-kiesiges Substrat	-; -	-; X
13	03100 - Ausgehobene Erdgrube mit Beton-Fundament	-; -	-; X
14	07152 - Solitärbaum, alte Linde	-; -	-; X
15	08420 - Kleiner Weymouthskiefernbestand	-; -	-; X
16	08480 - Kleine Kieferngruppe, mit Calamagrostis epigejos-Flur	-; -	-; X
17	08480 - Kieferngruppe mit Calamagrostis epigejos-Flur	-; -	-; X
18	051122, 051322, 071312 - Weiträumiger Komplexbiotop mit wohl jährlich sich ändernder räumlichen Verteilung von Wiesenbrachen, Frischwieseninseln, eingestreuten Ackerparzellen (Roggen, Hafer) sowie im östlichen Teil Obstbaumreihen mit jungen Obstbäumen. Neupflanzungen von Laubbäumen, wie Stiel-Eichen (wohl Pyramidenformen), Silber-Ahorn, Blutbuche, Platane, Weide (Salix sp.), soweit jahreszeitlich bedingt feststellbar, Dominanz von Tripleurospermum indodorum, Dactylis glomerata, Vicia cracca, Cirsium arvense, Poa pratensis, Galium verum, Galium album, Tragopogon dubium, Tragopogon orientale, Arrhenatherum elatius, teils Übergang zu Staudenfluren (Artemisia vulgaris, Tanacetum vulgare). Obstbaumreihen teils gemäht, teils nicht gemäht. Im Osten Schwerpunkt von Bocksbart-Arten (Tragopogon orientale, T. dubium, T. pratense et T. minus). Wenige Einzelvorkommen von Wiesen-Goldstern (Gagea pratensis).	-; -	-; X

Biotope		Schutz; FFH	Gefährd./Reg.
19	071322 - Südlicher Randstreifen vom Fahrweg bis zur Zäunung, mit Hecken- bzw. Gehölzreihenabschnitten, im Westen Hänge-Birken, teils ältere Stiel-Eichen, junge Aspen und im Osten eine Alteiche, Aspen, Birken, Wildpflaumen. Schotterbereich, wohl für eine neue Einfahrt vorgesehen. Galium verum, Tanacetum vulgare, Artemisia vulgaris, Rumex thyrsiflorus, Arrhenaterum elatius	-; -	-; X
20	071312 - Östlicher Randstreifen mit kleinen Obstbäumen, einer Blutbuche und neuen Strauchpflanzungen (Aronia), nicht gemäht. Massenvorkommen von Hunds-Kerbel (Anthriscus caucalis).	-; -	-; X

Abbildung 2: Räumliche Lage der Biotoptypen



Quelle: ASB (PNS Dr. Hanspach, 2024)

Bewertung

Das Plangebiet stellt sich als durch den Menschen gestaltetes Gebiet dar. Die angrenzenden Offenlandschaften fallen unter die Bestimmungen und Zielkonzepte des Biotopverbundes des Landkreises Elbe-Elster.

Im Bereich des Biotopes Nr. 2 wurde ein kleiner Bestand der Heide-Nelke, im Bereich des Biotopes Nr. 18 wurde zerstreut der Nickende Löwenzahn und im Bereich des Biotopes Nr. 19 wurde ein kleiner Bestand der Gemeinen Grasnelke vorgefunden.

Die Heide-Nelke und die Gemeine Grasnelke sind nach der BArtSchV besonders geschützt. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, diese aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zum einen wird mit vorliegender Planung nicht eingegriffen und zum anderen erfüllen diese Vorkommen nicht die Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotopes bzw. einer hierfür typischen Heidenelken-Grasnelkengesellschaft.

Der Nickende Löwenzahn steht auf der Roten Liste. Im Landkreis Elbe-Elster ist er überall noch reichlich vorhanden.

3.4.2 Gehölze

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze wurden durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Elbe-Elster aufgemessen (s. Tabelle 5 und Gehölzkarte Anlage 4).

Tabelle 5: Gehölze im Plangebiet

Punkt-nummer	Baumart	Kronendurch-messer in m	Umfang Stamm in m	Bemerkung
1 / 797	Laubbaum	11,0	1,85 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
2 / 798	Laubbaum	8,0	1,30 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
3 / 799	Laubbaum	8,0	1,30 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
4 / 800	Laubbaum	6,0	0,75	befindet sich im Park
5 / 801	Laubbaum	3,0	0,54	befindet sich im Park
6 / 802	Laubbaum	10,0	2,16 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
7 / 803	Laubbaum	8,0	1,55 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
8 / 810	Nadelbaum	8,0	1,45 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
9 / 811	Laubbaum	7,0	0,80	befindet sich im Park
10 / 812	Nadelbaum	8,0	1,35 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
11 / 813	Laubbaum	7,0	1,05 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
12 / 814	Laubbaum	7,0	1,0 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
13 / 815	Nadelbaum	8,0	1,37 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
14 / 816	Laubbaum	3,0	3,0 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
15 / 817	Nadelbaum	6,0	0,85 *	befindet sich im Park
16 / 818	Nadelbaum	8,0	1,15 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
17 / 819	Nadelbaum	10,0	1,20 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
18 / 820	Nadelbaum	8,0	1,47 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
19 / 821	Laubbaum	2,0	0,2	befindet sich im Park
20 / 822	Laubbaum	1,5	0,1	befindet sich im Park
21 / 823	Laubbaum	5,0	0,64	befindet sich im Park
22 / 824	Nadelbaum	7,0	1,34 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
23 / 825	Laubbaum	3,0	0,3	befindet sich im Park
24 / 826	Laubbaum	1,5	0,15	befindet sich im Park
25 / 827	Nadelbaum	8,0	1,86 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
26 / 838	Laubbaum	6,0	0,74	befindet sich im Park
27 / 839	Laubbaum	7,0	0,82	befindet sich im Park
28 / 840	Laubbaum	14,0	2,0 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
29 / 841	Laubbaum	12,0	1,79 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
30 / 842	Laubbaum	3,0	0,28	befindet sich im Park
31 / 843	Laubbaum	4,0	0,43	befindet sich im Park
33 / 845	Laubbaum	4,0	0,70	befindet sich im Park
34 / 846	Laubbaum	4,0	0,60	befindet sich im Park
35 / 847	Laubbaum	4,0	0,53	befindet sich im Park
36 / 848	Laubbaum	9,0	1,02 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
37 / 849	Laubbaum	9,0	0,76	befindet sich im Park

Punkt-nummer	Baumart	Kronendurchmesser in m	Umfang Stamm in m	Bemerkung
38 / 850	Laubbaum	9,0	1,01	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
39 / 851	Laubbaum	16,0	2,49 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
40 / 852	Laubbaum	5,0	1,22 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
41 / 853	Laubbaum	10,0	1,51 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
42 / 854	Laubbaum	8,0	1,45 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
43 / 855	Laubbaum	8,0	1,58 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
44 / 856	Laubbaum	12,0	1,50 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
45 / 857	Laubbaum	10,0	1,69 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
46 / 858	Laubbaum	4,0	0,67	befindet sich im Park
47 / 859	Laubbaum	4,0	0,89	befindet sich im Park
48 / 860	Laubbaum	6,0	0,85	befindet sich im Park
49 / 861	Laubbaum	2,0	0,30	befindet sich im Park
50 / 862	Nadelbaum	2,0	0,29	befindet sich im Park
51 / 1065	Laubbaum	7,0	0,95	befindet sich im Park
52 / 1074	Nadelbaum	3,0	0,42	befindet sich im Park
53 / 1075	Nadelbaum	3,0	0,34	befindet sich im Park
54 / 1076	Nadelbaum	3,0	0,50	befindet sich im Park
56 / 1091	Laubbaum	10,0	1,69 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
57 / 1093	Laubbaum	7,0	0,96	befindet sich im Park
58 / 1094	Laubbaum	4,0	0,65	befindet sich im Park
59 / 1095	Laubbaum	9,0	1,33 *	befindet sich im Park / ist zum Erhalt festgesetzt
60 / 1096	Laubbaum	5,0	0,77	befindet sich im Park
61 / 1097	Laubbaum	6,0	0,87	befindet sich im Park
62 / 1098	Laubbaum	2,0	0,26	befindet sich im Park
63 / 1340	Obstbaum	2,0	0,31	befindet sich auf der Obstwiese
64 / 1341	Obstbaum	4,0	0,46	befindet sich auf der Obstwiese
65 / 1342	Obstbaum	2,0	0,35	befindet sich auf der Obstwiese
66 / 1343	Obstbaum	2,0	0,28	befindet sich auf der Obstwiese
67 / 1344	Obstbaum	3,0	0,33	befindet sich auf der Obstwiese
68 / 1345	Obstbaum	2,0	0,22	befindet sich auf der Obstwiese
69 / 1346	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
70 / 1347	Obstbaum	1,0	0,07	befindet sich auf der Obstwiese
71 / 1348	Obstbaum	1,0	0,08	befindet sich auf der Obstwiese
72 / 1349	Obstbaum	1,0	0,28	befindet sich auf der Obstwiese
73 / 1350	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
74 / 1351	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
75 / 1352	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
76 / 1353	Obstbaum	1,0	0,18	befindet sich auf der Obstwiese
77 / 1354	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
78 / 1355	Obstbaum	1,0	0,27	befindet sich auf der Obstwiese
79 / 1356	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
80 / 1357	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
81 / 1358	Obstbaum	0,5	0,03	befindet sich auf der Obstwiese
82 / 1359	Obstbaum	2,0	0,55	befindet sich auf der Obstwiese

Punkt-nummer	Baumart	Kronendurchmesser in m	Umfang Stamm in m	Bemerkung
83/1360	Obstbaum	2,0	0,32	befindet sich auf der Obstwiese
84 /1362	Obstbaum	2,0	0,35	befindet sich auf der Obstwiese
85 /1363	Obstbaum	4,0	0,60	befindet sich auf der Obstwiese
86 /1365	Obstbaum	1,0	0,15	befindet sich auf der Obstwiese
87 /1366	Obstbaum	1,0	0,24	befindet sich auf der Obstwiese
88 /1367	Obstbaum	0,5	0,08	befindet sich auf der Obstwiese
89 /1368	Obstbaum	1,0	0,18	befindet sich auf der Obstwiese
90 /1369	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
91 /1370	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
92 /1371	Obstbaum	1,0	0,23	befindet sich auf der Obstwiese
93 /1372	Obstbaum	2,0	0,41	befindet sich auf der Obstwiese
94 /1373	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
95 /1374	Obstbaum	1,0	0,23	befindet sich auf der Obstwiese
96 /1375	Obstbaum	2,0	0,27	befindet sich auf der Obstwiese
97 /1376	Obstbaum	1,0	0,27	befindet sich auf der Obstwiese
98 /1377	Obstbaum	2,0	0,34	befindet sich auf der Obstwiese
99 /1378	Obstbaum	1,0	0,26	befindet sich auf der Obstwiese
100/1379	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
101/1380	Obstbaum	3,0	0,46	befindet sich auf der Obstwiese
102/1381	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
103/1399	Obstbaum	2,0	0,40	befindet sich auf der Obstwiese
104/1400	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
105/1401	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
106/1402	Obstbaum	1,0	0,70	befindet sich auf der Obstwiese
107/1403	Obstbaum	2,0	0,55	befindet sich auf der Obstwiese
108/1404	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
109/1405	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
110/1406	Obstbaum	2,0	0,40	befindet sich auf der Obstwiese
111/1407	Obstbaum	1,0	0,50	befindet sich auf der Obstwiese
112/1408	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
113/1409	Obstbaum	2,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
114/1410	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
115/1411	Obstbaum	1,0	0,15	befindet sich auf der Obstwiese
116/1412	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
117/1413	Obstbaum	2,0	0,35	befindet sich auf der Obstwiese
118/1414	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
119/1415	Obstbaum	1,5	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
120/1416	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
121/1417	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
122/1418	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
123/1419	Obstbaum	1,0	0,15	befindet sich auf der Obstwiese
124/1420	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
125/1421	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
126/1422	Obstbaum	2,0	0,40	befindet sich auf der Obstwiese

Punkt-nummer	Baumart	Kronendurchmesser in m	Umfang Stamm in m	Bemerkung
127/1423	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
128/1424	Obstbaum	3,0	0,40	befindet sich auf der Obstwiese
129/1425	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
130/1426	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
131/1427	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
132/1428	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
133/1429	Obstbaum	1,0	3,0	befindet sich auf der Obstwiese
134/1430	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
135/1431	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
136/1432	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
137/1433	Obstbaum	2,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
138/1434	Obstbaum	2,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
139/1435	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
140/1436	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
141/1437	Obstbaum	2,0	0,35	befindet sich auf der Obstwiese
142/1438	Obstbaum	1,0	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
143/1439	Obstbaum	3,0	0,45	befindet sich auf der Obstwiese
144/1440	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
145/1441	Obstbaum	2,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
146/1442	Obstbaum	1,0	0,40	befindet sich auf der Obstwiese
147/1443	Obstbaum	2,0	0,40	befindet sich auf der Obstwiese
148/1444	Obstbaum	1,0	0,28	befindet sich auf der Obstwiese
149/1445	Obstbaum	2,0	0,28	befindet sich auf der Obstwiese
150/1446	Obstbaum	1,0	0,21	befindet sich auf der Obstwiese
151/1535	Obstbaum	1,0	0,21	befindet sich auf der Obstwiese
152/1536	Obstbaum	0,5	0,10	befindet sich auf der Obstwiese
153/1538	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich auf der Obstwiese
154/1539	Obstbaum	1,0	0,35	befindet sich auf der Obstwiese
155/1540	Obstbaum	1,0	0,28	befindet sich auf der Obstwiese
156/1541	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
157/1542	Obstbaum	1,0	0,23	befindet sich auf der Obstwiese
158/1543	Obstbaum	1,0	0,09	befindet sich auf der Obstwiese
159/1544	Obstbaum	0,50	0,08	befindet sich auf der Obstwiese
160/1545	Obstbaum	0,50	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
161/1546	Obstbaum	1,0	0,23	befindet sich auf der Obstwiese
162/1547	Obstbaum	0,5	0,10	befindet sich auf der Obstwiese
163/1548	Obstbaum	1,0	0,33	befindet sich auf der Obstwiese
164/1549	Obstbaum	0,5	0,14	befindet sich auf der Obstwiese
165/1550	Obstbaum	0,5	0,25	befindet sich auf der Obstwiese
166/1551	Obstbaum	0,5	0,14	befindet sich auf der Obstwiese
167/1552	Obstbaum	0,5	0,34	befindet sich auf der Obstwiese
168/1553	Obstbaum	0,5	0,32	befindet sich auf der Obstwiese
169/1554	Obstbaum	0,5	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
170/1555	Obstbaum	0,5	0,07	befindet sich auf der Obstwiese

Punkt-nummer	Baumart	Kronendurchmesser in m	Umfang Stamm in m	Bemerkung
171/1556	Obstbaum	0,5	0,32	befindet sich auf der Obstwiese
172/1557	Obstbaum	0,5	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
173/1558	Obstbaum	1,0	0,31	befindet sich auf der Obstwiese
174/1559	Obstbaum	2,0	0,46	befindet sich auf der Obstwiese
175/1560	Obstbaum	1,0	0,28	befindet sich auf der Obstwiese
176/1561	Obstbaum	1,0	0,33	befindet sich auf der Obstwiese
177/1562	Obstbaum	1,0	0,26	befindet sich auf der Obstwiese
178/1563	Obstbaum	0,5	0,20	befindet sich auf der Obstwiese
179/1564	Obstbaum	0,5	0,12	befindet sich auf der Obstwiese
180/1565	Obstbaum	0,5	0,12	befindet sich auf der Obstwiese
181/1566	Obstbaum	0,5	0,05	befindet sich auf der Obstwiese
182/1567	Obstbaum	0,5	0,17	befindet sich auf der Obstwiese
183/1568	Obstbaum	1,0	0,21	befindet sich auf der Obstwiese
184/1569	Obstbaum	2,0	0,35	befindet sich auf der Obstwiese
185/1570	Obstbaum	0,5	0,37	befindet sich auf der Obstwiese
186/1571	Obstbaum	0,5	0,18	befindet sich auf der Obstwiese
187/1572	Obstbaum	0,5	0,34	befindet sich auf der Obstwiese
188/1573	Obstbaum	1,0	0,15	befindet sich auf der Obstwiese
189/1574	Obstbaum	0,5	0,12	befindet sich in der Grünfläche
190/1575	Obstbaum	0,5	0,12	befindet sich in der Grünfläche
191/1576	Obstbaum	1,0	0,22	befindet sich in der Grünfläche
192/1577	Obstbaum	1,0	0,26	befindet sich in der Grünfläche
193/1578	Obstbaum	1,0	0,27	befindet sich in der Grünfläche
194/1579	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich in der Grünfläche
195/1580	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich in der Grünfläche
196/1581	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich in der Grünfläche
197/1582	Obstbaum	1,0	0,25	befindet sich in der Grünfläche
198/1583	Obstbaum	2,0	1,0	befindet sich in der Grünfläche
199/1584	Obstbaum	1,0	0,3	befindet sich in der Grünfläche
200/1585	Obstbaum	2,0	0,32	befindet sich in der Grünfläche
201/1586	Obstbaum	1,0	0,30	befindet sich in der Grünfläche
202/1587	Obstbaum	1,0	0,28	befindet sich in der Grünfläche
203/1588	Obstbaum	1,0	0,24	befindet sich in der Grünfläche
204/1589	Obstbaum	1,0	0,18	befindet sich in der Grünfläche
205/1615	Laubbaum	1,0	0,17	befindet sich in der Grünfläche

* geschützt nach GehölzSchVO EE

Bewertung

Die in der Baufläche vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Die Baufläche verfügt bereits über eine Baugenehmigung. Gelistet werden alle Bäume in der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“.

Innerhalb der Grünfläche stehen 203 Bäume. Davon sind 29 Bäume nach der GehölzSchVO EE geschützt. Diese sind zum Erhalt festgesetzt.

Die restlichen 174 Bäume sind größtenteils Obstbäume und neu angepflanzt. Die Standorte der Obstgehölze werden als Maßnahmenflächen festgesetzt, sodass diese erhalten bleiben.

Die Grünfläche stellt sich als durch den Menschen gestaltetes Gebiet dar. Die nicht geschützten Gehölze wurden angepflanzt und besitzen eine allgemeine Wertigkeit für die Natur und Landschaft.

3.4.3 Wald gemäß LWaldG

In der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde vom 03.06.2025 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 befinden sich im Plangebiet innerhalb des Flurstückes 268 ca. 1,29 ha Waldflächen i. S. § 2 LWaldG.

3.4.4 Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG der Aufstellung entgegenstehen könnten. Die Potenzialanalyse konzentriert sich daher auf die europarechtlich besonders und streng geschützten Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie). Das faunistische Arteninventar wurde in einem Artenschutzfachbeitrag (ASB, PNS Dr. Hanspach) ermittelt und bewertet. Erfasst wurden Höhlungen, Ritzen und Spalten als Lebensstätten für Fledermäuse, Brutvögel, Holzbewohnende Käfer in Bäumen am 24.02.2024. Erfasst wurden Reptilienvorkommen am 15.07.2022, 01.07.2023, 24.02.2024, 11.03.2024, 05.04.2024 und am 29.05.2024. Erfasst wurden Amphibien am 11.03.2024, 05.04.2024 und am 29.05.2024. Erfasst wurden Brutvögel am 15.07.2022, 01.07.2023, 24.02.2024, 11.03.2024, 05.04.2024 und am 29.05.2024.

Habitatbäume

Das gesamte Gelände als auch das südlich vorgelagerte Offenterrain inkl. seiner Gehölzbestände wurde vor einsetzender Belaubung nochmals am 24.02.2024 auf Horste bzw. avifaunistische Niststätten untersucht. In den Eichen- und Kiefernbeständen wurden keine Horste gesichtet. Im Untersuchungsgebiet wurden folgende Habitatbäume (Höhlenbäume) nachgewiesen (vgl. auch Karte 1 des ASB):

Tabelle 6: Räumliche Lage von Habitatbäumen

Nr.	Ostwert	Nordwert	Habitatbaum
1	368738	5722868	Altkiefer, 3 Höhlen in ca. 4 m Höhe

Vorkommen geschützter Holz bewohnender Käfer (Eremit, Heldbock, Scharlachroter Plattkäfer, Hirschkäfer, Rosenkäfer) wurden im Vorhabengebiet nicht festgestellt. Für eine Reihe von Fledermausarten stellt das Plangebiet einen potenziellen Lebensraum dar. Dieser beschränkt sich jedoch auf potenzielle Jagdhabitats. Mögliche Fledermausquartiere (etwa Altbaubestandteile des Schlossgeländes) sind von den geplanten Baumaßnahmen nicht betroffen.

Reptilien und Amphibien

Im Ergebnis der Absuche der 5 ausgelegten Reptilienmatten gelang kein Nachweis von Reptilien (Zauneidechse, Glattnatter). Auch das intensive Begehen der südlichen (thermophilen) Waldkante (insbesondere Biotope 4, 7 und 9) erbrachte keine Beobachtungen. Amphibienabsuchen im Bereich der 2023 angelegten Gewässer im Westteil des Plangebiets erbrachten keine Nachweise.

Brutvögel

Im Ergebnis des ASB sind die in Tabelle 7 aufgeführten Vogelarten (s. Karte 1 ASB) des Plangebietes vorgefunden worden.

Tabelle 7: Avifauna des Plangebietes

Art		RL BB	Schutzstatus	Status (Reviere 2021)
Amsel	Turdus merula	-	b	NR
Bachstelze	Motacilla alba	-	b	NR
Bergfink	Fringilla montifringilla	-	b	NR
Buchfink	Fringilla coelebs	-	b	NR
Buntspecht	Dendrocopos major	-	b	B
Eichelhäher	Garrulus glandarius	-	b	NR
Feldlerche	Alauda arvensis	-	b	NR
Feldsperling	Passer montanus	-	b	NR
Graumammer	Emberiza calandra	-	b	B
Grünfink	Carduelis chloris	-	b	B
Grünspecht	Picus viridis	-	b	NR
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	-	b	B
Haussperling	Passer domesticus	-	b	B
Heidelerche	Lullula arborea	-	b	NR
Kleiber	Sitta europaea	-	b	B
Kohlmeise	Parus major	-	b	NR
Kuckuck	Cuculus canorus	-	b	NR
Mehlschwalbe	Delichon urbicum	-	b	NR
Nebelkrähe	Corvus cornix	-	b	NR
Ortolan	Emberiza hortulana	3	b	NR
Pirol	Oriolus oriolus	-	b	NR
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	-	b	NR
Ringeltaube	Columba palumbus	-	b	NR
Schwarzspecht	Dryocopus martius	-	b	NR
Star	Sturnus vulgaris	-	b	NR
Stieglitz	Carduelis carduelis	-	b	NR
Stockente	Anas platyrhynchos	-	b	NR
Turmfalke	Falco tinnunculus	-	b	NR
Turteltaube	Streptopelia turtur	2	b	NR

RLBB - Rote Liste Brandenburg (RYS LAVY et al. 2019)
b - besonders geschützte Art gemäß BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13
2 - stark gefährdet
3 - gefährdet
NR - Nahrungsrevier (Nistplatz außerhalb des Plangebiets)
B - Brutvogel, Brutverdacht

Bis auf drei unbesetzte Vogelnester wurden keine Nistvorkommen festgestellt.

Waldameisen

Innerhalb des Plangebietes wurden im Jahr 2024 ein Nesthügel der nach BArtSchV besonders geschützten Waldameise vorgefunden.
Das Ameisennest ist nicht vom Eingriff betroffen.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass bei Durchführung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten werden. Eine Gefährdung von lokalen Populationen von Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie der europäischen Vogelarten ist mit Realisierung der geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**Vermeidungsmaßnahme 1 – Gestaltung von Baugruben**

Baugruben/Kabelgräben sind so gestalten, dass hineingefallene Tiere diese selbständig verlassen können. Dies kann u.a. durch Abstufung der Grubenböschungen oder durch hinreichende Bereitstellung von Brettern mit Sprossen erreicht werden. Weiterhin sind offene Baugruben/Gräben einer mehrmaligen täglichen Kontrolle auf Tierindividuen zu unterziehen (durch die Ökologische Baubetreuung, vgl. Vermeidungsmaßnahme 3). Besondere Sorgfalt ist in Nähe der Gräben zu walten, da aufgrund dortiger grundwassernaher Standorte ausgehobene Gräben sich alsbald mit Wasser füllen können! Die Begehungen einschließlich ihrer Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Vermeidungsmaßnahme 2 – Bauzeitenregelung (Vermeidung der Beeinträchtigung von Offenland- und Gehölzbruten)

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, d.h. zwischen dem 31. August und 1. März, einzuordnen.

Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 31. August und 01. März nicht möglich, ist die Maßnahme V3 umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahme 3 - Flächenfreigabe durch eine ökologische Fachperson vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V2 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundige Personen auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- bzw. gehölzbrütenden Vogelarten, Waldameisen, Anwesenheitszeichen von Maulwurfvorkommen oder wertgebenden Pflanzenarten im zu bebauenden Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Habitate mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Anderenfalls können die Flächen durch die ÖBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

3.5 Schutzgut Luft und Klima**Untersuchungsgegenstand**

- großräumige und lokalklimatische Situation
- Kaltluftleitbahnen
- Lufthygiene

Klima

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“.

Das Territorium der Gemeinde ist großklimatisch dem „ostdeutschen Binnenland-Klima“ zuzuordnen. Charakteristisch für das kontinental geprägte Klima sind warme Sommer mit längeren Schönwetterperioden und kältere Winter. Es überwiegen Winde aus Süd-Südwest und West bis Nordwest.

Lufthygiene

Als Leitsubstanzen für Immissionen gelten Stickstoffdioxide sowie Staub einschließlich Ruß. Potentiell schädigende Immissionen werden lokal vor allem durch Schienen, Kraftfahrzeuge und Hausbrand verursacht. Für den Süden des Landes Brandenburg kann seit 1990 grundsätzlich von einer sinkenden Tendenz der Emissionen durch Industrieanlagen ausgegangen werden. Die Belastung der Region durch Luftschadstoffe ist sehr gering.

Das Plangebiet wird für die lufthygienische Ausgleichsfunktion als nachrangig eingestuft.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Untersuchungsgegenstand

- Orts- und Landschaftsbild mit seinen prägenden Elementen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen des ehemaligen Jagdschlusses Züllsdorf, heute Wohn- und Geschäftsgrundstück und daran angrenzendes Wäldchen und Wiese. Allseitig grenzen Acker- und Wiesenflächen an das Plangebiet. Das Plangebiet hat als gliederndes Element in der weiträumigen Landschaft eine besondere Bedeutung und wird für das Landschaftsbild mit hoch bewertet.

3.7 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 Wohnfläche und gewerblich genutzte Fläche dar. Die zulässige gewerbliche Nutzung ist mit dem Wohnen verträglich. Das Plangebiet liegt ca. 2 km westlich der Ortssiedlung von Züllsdorf. Nördlich, im Abstand von ca. 1 km befinden sich Wohnsplitter im Außenbereich. Rund um das Plangebiet grenzen Landwirtschaftsflächen an. Auf der vorbeiführenden Prettiner Straße erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anlieger.

Für das Schutzgut Mensch weist das Plangebiet eine mittlere Wertigkeit auf.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsgegenstand

- Denkmale
- Kulturgüter
- sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und sonstigen Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmale bekannt.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgut Fläche

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

Mit dem vorliegenden Bauleitplan werden historisch entstandene Flächen einer bedarfsorientierten Nutzung zugeführt. Der Standort führt nicht zu neuen Zerschneidungseffekten der freien Landschaft. Hieraus folgt die Einschätzung, dass in Bezug auf das Schutzgut Fläche von einer unerheblichen Umweltauswirkung auszugehen ist.

4.2 Schutzgut Boden

Böden werden gemäß § 2 BBodSchG nach ihrer Leistungsfähigkeit zur Erfüllung der natürlichen Funktionen bewertet. Im Rahmen der Eingriffsregelung (HVE, 2009) sind vor allem folgende Funktionen für die Bewertung ausschlaggebend:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (= Biotopentwicklungspotenzial)
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- natürliche Bodenfruchtbarkeit

Zentrales Element des Bodenschutzes in der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel. Aus der Bodenschutzklausel des BauGB sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ergeben sich drei Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung: 1. Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken, 2. die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind und 3. Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Die Bodeneingriffe von Bauvorhaben können grundsätzliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden bedeuten. Es kommt u. a. zu:

- Flächeninanspruchnahme führt zu Bodenverlust durch Versiegelung und Überbauung
- Veränderung der Bodenstruktur (Bodenbewegungen, Verdichtungen, Umlagerungen von natürlichen Bodenhorizonten)
- Bodenverlust als Puffer- und Filterfunktion für stoffliche Einträge
- Verlust als Vegetationsstandort und Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden unversiegelte Bodenflächen beansprucht. Dadurch kommt es zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen, die aufgrund der Vorbelastung mit allgemeiner Funktionsausprägung anzusprechen sind.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beanspruchung des Bodens entsteht bei der Vorbereitung zur Herstellung von baulichen Anlagen. Bei der Nivellierung des Geländes werden Wiesenstrukturen beseitigt.

Darüber hinaus kann es durch Leckagen u. a. zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen, welche bei sachgemäßem Umgang und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, nahezu ausgeschlossen werden können. Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. Erhebliche baubedingte Eingriffe auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan können unversiegelte Bodenflächen zusätzlich überbaut und versiegelt und durch Überschüttung beeinträchtigt werden. Dadurch kommt es zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen von Boden allgemeiner Funktionsausprägung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in der Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus von ca. 8.639 m² eine GRZ von 0,4 vor. Eine Überschreitung i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht in der Grünfläche „Landschaftspark mit Teichanlage“ eine Aufschüttung auf ca. 3.000 m² sowie eine Überbauung / Befestigung von baulichen Anlagen (Teich) auf ca. 4.000 m² und von Nebenanlagen auf ca. 530 m², sowie teilbefestigte Wege (Schotter) auf ca. 4.000 m² vor.

Tabelle 8: zulässige Bodenbeeinträchtigung in der Baufläche Wohn- und Geschäftshaus

Festsetzung	Flächengröße in m²	Bebaubare Fläche in m²
BF (GRZ 0,4)	8.639	3.455,60
Abzgl. vorhandene Versiegelung	-	- 1.320,00
Gesamt	8.639	2.135,60

Es besteht ein Kompensationserfordernis:

Konflikt 1 (K1) – Verlust von 2.135,60 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung

Tabelle 9: zulässige Bodenbeeinträchtigung in der Grünfläche

Festsetzung	Flächengröße	wasserdurchlässige Wege	Rasenwege	Aufschüttung Erdwall	Bebauung
Grünfläche	50.568 m²	130 m²	4.000 m²	3.000 m²	565 m²

Es besteht ein Kompensationserfordernis:

Konflikt 2 (K2) – Verlust von 3.000 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung durch Erdwälle
 Konflikt 3 (K3) – Verlust von 565 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung durch bauliche Anlagen
 Konflikt 4 (K4) – Verlust von 250 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung durch Schotterwege
 Konflikt 5 (K5) – Verdichtung von 4.000 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung durch Rasenwege

Tabelle 10: zulässige Bodenbeeinträchtigung in der Wasserfläche

Festsetzung	Flächengröße	Versiegelung Teich 1 und 2	Brückenfundamente
Wasserfläche	5.520 m²	4.000 m²	12 m²

Es besteht ein Kompensationserfordernis:

Konflikt 6 (K6) – Verlust von 4.000 m² Boden allgemeiner Funktionsausprägung durch Versiegelung Teiche 1 und 2
 Konflikt 7 (K7) – Verlust von ca. 12 m² Boden durch Brückenfundamente

4.3 Schutzgut Wasser

4.3.1 Oberflächengewässer

Auswirkungen auf Oberflächengewässer durch die geplante Teichanlage sind nicht zu erwarten, da diese keine Anbindung an Fließgewässer besitzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der geschützte Randstreifen von 5,0 m Breite des Grabens F (Gewässer II. Ordnung) in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Somit unterliegt der Randstreifen den gesetzlichen Bestimmungen des WHG.

4.3.2 Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen kommt es zu geringen nicht quantifizierbaren baubedingten Abgasemissionen, welche teilweise in den Boden und grundsätzlich mit dem Sickerwasser auch in das Grundwasser gelangen können.

Von der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auszugehen.

Somit kann eine erhebliche Belastung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Die generellen baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und nicht als erheblich zu werten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt stehen die Grundflächen durch Befestigung für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Die zusätzliche Beeinträchtigung kann über die Kompensation des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden. Des Weiteren wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht.

Das für die Befüllung der Teiche und den Ausgleich von Versickerung (Filterteich) und Verdunstung erforderliche Wasser wird aus dem Grundwasser entnommen. Die geringe Menge des benötigten Wassers führt zu keiner rechnerisch nachweisbaren Absenkung des Grundwasserspiegels im Maßnahmenbereich. Außerdem wird ein großer Anteil des benötigten Wassers durch den Filterteich dem Grundwasser gereinigt wieder zugeführt. Um einen kontinuierlichen Teichwasserstand zu erzielen, erfolgt zum Ausgleich auch eine kontinuierliche Entnahme aus dem Grundwasser, welche im Winter durch die geringere Verdunstung deutlich geringer ist als im Sommer.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB sind nicht zu erwarten.

4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.4.1 Biotope und Pflanzen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine bereits zum Teil bebaute Fläche (Jagdschlossanlage), eine Wiese / Ackerbrache und eine Waldfläche i. S. LWaldG überplant.

Auswirkungen auf Biotope und Pflanzen

Durch Festsetzung werden wertvolle Gehölze, die der GehölzSchVO EE unterliegen, erhalten. Die vorgefundenen geringen Bestände der Heide-Nelke, Gemeine Grasnelke und Nickender Löwenzahn, sind keine Arten des Anhangs IV Buchstabe a oder b der FFH-RL 92/43/EWG. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG gelten im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diese Arten nicht.

Außerhalb wird neuer Wald angepflanzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Biotope vorbereitet werden.

4.4.2 Auswirkungen auf Wald

Innerhalb des Plangebietes werden ca. 1,29 ha Wald i. S. LWaldG dauerhaft aus der Waldeigenschaft herausgenommen. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 3 LWaldG müssen geeignete Waldersatzmaßnahmen im Bebauungsplan gesichert werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 wird eine Erstaufforstung in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1, gesichert.

4.4.3 Fauna

Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Baubedingte Wirkungen können vermieden werden, sodass diese nicht den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Luft sind vor allem folgende beeinträchtigende Wirkungen mit Ausführung des Bauvorhabens zu erwarten:

- Durch Versiegelung und Bebauung von Freiflächen und der Entfernung von Vegetationsbestand treten veränderte Strahlungsverhältnisse, Wärmeleitfähigkeiten und Luftströmungsverhältnisse auf.
- Veränderungen der Lärm-, Schadstoff- und geruchlichen Belastungen

Die Planfläche besitzt eine standortgebundene bioklimatisch sowie lufthygienische ausgeglichene Bestandssituation. Die angrenzenden Freiflächen schaffen Frischluft und filtern Schadstoffe aus der Luft.

Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässige zusätzliche Überbauungsgrad ist gering und die angrenzenden Freiflächen sind von der Planung nicht betroffen. Somit findet kein Verlust bzw. keine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation statt.

Die Erhöhung der Schadstoffbelastung (Abgase und Stäube), geruchliche Belastung sowie steigende Lärmemissionen und Lichtverschmutzung finden hauptsächlich in der Bauphase statt und sind nicht dauerhaft. Diese zeitlich befristeten Beeinträchtigungen stellen kein Konfliktpotenzial mit der Aufstellung des Bebauungsplans dar.

Die Planfläche ist auf lokaler Dimension für das lokale Klima nicht ausschlaggebend. Die neuen bzw. zusätzlichen Baustrukturen haben keinen Einfluss auf das Mesoklima.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild können unter anderem sein:

- Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente,
- Visuelle Störung/Überprägung des Landschaftsbildes sowie Zerschneidungseffekte, wenn besondere ästhetische Qualitäten/Werte der Landschaft überformt bzw. gemindert werden,
- Zerstörung / deutliche Funktionsminderung von Elementen, Strukturen oder Landschaftsteilen, die Träger kulturhistorischer bzw. landesgeschichtlicher Informationen sind oder Symbolgehalte wie Heimatgefühl vermitteln,
- Akustische Beeinträchtigung des Landschaftserlebens /Erholungswertes der Landschaft durch gegenüber dem Voreingriffszustand wesentlich erhöhte Beurteilungspegel, die Überschreitung bestimmter Immissionsrichtwerte oder Überschreitung fachlich anerkannter Standards,
- Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft v. a. durch die Beseitigung/ Zerschneidung von Wegen oder Errichtung baulicher Anlagen,
- Sonstige Beeinträchtigung des Landschaftserlebens/Erholungswertes der Landschaft im Einzelfall, z.B. durch das Bewegungsbild des Verkehrsaufkommens oder Blendbelästigung handelt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorbereitet. Das Ortsbild wird durch das Einbringen von zahlreichen Landschaftselementen aufgewertet.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergibt sich kein Konflikt.

4.7 Schutzgut Mensch

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

Baubedingte Lärm- / Staubemissionen

Baubedingte Emissionen sind zeitlich auf die Tageszeit und Bauphase beschränkt. Erhebliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten

Betriebsbedingte Lärmimmissionen

Auf der anliegenden kommunalen Straße erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr der Anlieger. Die mit dem geplanten Baugebiet verbundene Erhöhung der Verkehrsfrequenz erfolgt über öffentliche Straßen, auf denen ein stärkerer Verkehr zulässig ist.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Hinweise auf Bodendenkmalbereiche im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor.

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.

4.9 Wechselwirkungen

Für die einzelnen Schutzgüter und Wechselwirkungen sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Prüfung der

relevanten Umweltaspekte für die Schutzgüter ergab, dass die entsprechenden Umweltziele durch die Planfestsetzungen keine Beeinträchtigung erfahren. Bestehende Wechselwirkungen verändern sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht wesentlich.

4.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.10.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Plangebietes bei Nicht-Durchführung des Plans. Vorhaben wären nach den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen. Das städtebauliche Ziel zur Erhaltung der Kulturlandschaft am Standort könnte nicht umgesetzt werden.

4.10.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Der geplante Schlosspark steht im sachlichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Jagdschloss, heute Wohn- und Geschäftshaus.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine privilegierte Nutzung im Außenbereich handelt, besteht für die Umsetzung des geplanten Vorhabens keine andere Planungsmöglichkeit. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann das geplante Vorhaben umgesetzt werden, weil die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 15 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die Plangebietsfläche betrifft eine erschlossene Siedlungsfläche und stellt im Vergleich zu unerschlossenen Außenbereichsflächen bereits eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

V1 – Schutz des Bodens

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i. V. m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde mitzuteilen.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

V2 – Schutz des Grundwassers

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

V3 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von seltenen, gefährdeten und geschützten Tierarten sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

V4 – Gewährleistung Kleintierdurchgängigkeit

Zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ist für die Einzäunung des Parks teilweise ein Bodenabstand von mindestens 20 cm einzuhalten. Die Einfriedung dient der Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt. Der Durchlass für Kleinsäuger ermöglicht den Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Kleintierpopulationen.

Artenschutzrelevante Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Des Weiteren werden folgende artenschutzrelevanten Maßnahmen gesichert, welche aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen wurden.

VASB1 – Bauzeitenregelung

Der Baubeginn ist außerhalb der Hauptreproduktionszeit zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Andernfalls ist eine Freigabe durch eine Fachperson erforderlich.

VASB2 – Baugrubensicherung

Baugruben sind so zu sichern, dass ein Hineinfallen von wandernden Tieren vermieden wird. Baugruben sind abzudecken bzw. mit Ausstieghilfen auszustatten.

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

5.2.1 Berechnung des Kompensationserfordernisses

Schutzgut Boden

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

Beeinträchtigungen des Bodens sind lt. HVE (MLUV, 2009) vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Entsiegelungsflächen stehen für die vorliegende Planung nicht zur Verfügung.

Die Kompensation für das Schutzgut Boden erfolgt durch Anpflanzung standortgerechter Gehölze und Anlegen Blühwiesen innerhalb des Plangebietes und durch Umwandlung von Acker in Grünland außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend.

Tabelle 11: Kompensationsbedarf der Bodenbeeinträchtigung in der Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensationsfaktor je nach gewählter Maßnahme		Kompensations- bedarf
		Bau	Anlage	Betrieb			
K1	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung	-	2.135,60 m ²	-	bei Anpflanzen Obstbäume	2	4.271 m ² (M1)

Tabelle 12: Kompensationsbedarf der Bodenbeeinträchtigung in der Grünfläche

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensationsfaktor je nach gewählter Maßnahme		Kompensationsbedarf
		Bau	Anlage	Betrieb			
K2	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch Aufschüttung	-	3.000 m ²	-	bei Erstaufforstung	1	anteilig 3.000 m ² (E)
K3	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch bauliche Anlagen	-	565 m ²	-	bei Erstaufforstung	2	anteilig 1.130 m ² (E)
K4	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch Teilversiegelung Wege	-	250 m ²	-	bei Anlegen Blühwiese	1	anteilig 250 m ² (E)
K5	Verdichtung Rasenwege	-	4.000 m ²	-	Bei Anlegen Blühwiese	0,5	2.000 m ² (M2)

Tabelle 13: Kompensationsbedarf der Bodenbeeinträchtigung in der Wasserfläche

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensationsfaktor je nach gewählter Maßnahme		Kompensationsbedarf
		Bau	Anlage	Betrieb			
K6	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch Versiegelung Teiche	-	4.000 m ²	-	bei Umwandlung Acker in Grünland	2	anteilig 6.786 m ² (A1)
					bei Erstaufforstung	2	anteilig 1.214 m ² (E)
K7	Verlust von Boden allgemeiner Bedeutung durch Brückenfundamente	-	12 m ²	-	bei Erstaufforstung	2	24 m ² (E)

5.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

(Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes)

Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme 1 (M1) – Anlegen Streuobstwiese

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M1 gekennzeichneten Flächen, sind regionaltypische Obstbäume (Apfel-, Birnen, Kirschbäume) der Pflanzqualität Hochstamm 160 – 180 cm in einer Dichte von 10 m untereinander anzupflanzen.

Größe der Maßnahmenfläche: 4.783 m²

Maßnahmen 2 (M2) – Anlegen Blühwiese

Innerhalb der Grünfläche Landschaftspark sind auf mindestens 2.000 m² Blühwiesen durch Ansaat heimischer Wildkrautmischung und Pflege zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen

Für die Entwicklung einer Blühwiese sind die Flächen extensiv zu pflegen. Dabei sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen zu berücksichtigen:

- Keine Bodenbearbeitung
- Vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Die jährliche Mahd von Teilen der Vegetationsflächen ist frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe 30 cm erreicht haben. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd

- Der Mindestabstand von 8 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
- Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Mit der Umsetzung des Pflegekonzepts ist die Entwicklung einer Blühwiese möglich. Damit können hochwertige Biotopstrukturen geschaffen werden, die das Plangebiet als möglichen Lebensraum, insbesondere die Avifauna, aufwerten.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

A1 – Umwandlung Acker in Extensivgrünland

In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1

Die Maßnahme sieht vor:

- keine Pflanzenschutzmittel
- keine Düngung,
- Walzen und Schleppen maximal 1-mal im Jahr i.d.R. bis Mitte März,
- keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, Nachsaat nur bei Bedarf nach Abstimmung mit zuständiger Naturschutzbehörde,
- i.d.R. zweimalige Mahd mit Entsorgung des Mähguts,
- Einhaltung naturschutzfachlich vorgegebener Mahdtermine in Abhängigkeit vom Zielbiotop und Zielarten gemäß Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde,
- ggf. zeitlich versetzter Mahdtermin von Teilflächen,
- bei Beweidung max. 0,8 GVE/ha (ggf. Nachmahd mit Entsorgung des Mähguts erforderlich).
- die umgewandelten Flächen sind im Flächenkataster als Grünland zu codieren

Maßnahmenumfang: 6.786 m²

Durchführung der Maßnahme: nach Rechtskraft B-Plan Nr. 10/2 „Leipziger Straße / Anhalter Straße“ des vorhabenbez. B-Plan Nr. 44 „Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“ oder Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB

Vorgesehene Regelung: dingliche Sicherung

Die Durchführung der Maßnahme wird im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger gesichert.

Die geplante Maßnahme hat das Ziel, die Belebung des Bodens durch Nutzungsextensivierung zu fördern und die natürlichen Standorteigenschaften, die durch die langjährige intensive Bodenbewirtschaftung nivelliert werden, wiederherzustellen. Durch die Umwandlung werden Stoffeinträge in den Boden und in das Grundwasser gemindert. Auch können zusätzliche Tier- und Pflanzenlebensräume wildlebender und wildwachsender Arten geschaffen werden.

Monitoring / Erfolgskontrolle:

Die Erfolgskontrolle erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers im ersten, dritten und fünften Jahr nach Maßnahmenbeginn. Als Nachweis wird der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechendes Protokoll mit Fotos vorgelegt.

E – Erstaufforstung nach LWaldG

In der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 soll auf einer Ackerfläche Mischwald mit Baumarten der Baumartenmischtafel (LP Forst vom 08.03.2024) angepflanzt werden. Die rechtliche Sicherung der Maßnahme E erfolgt durch dingliche Sicherung i. V. m. dem Durchführungsvertrag.

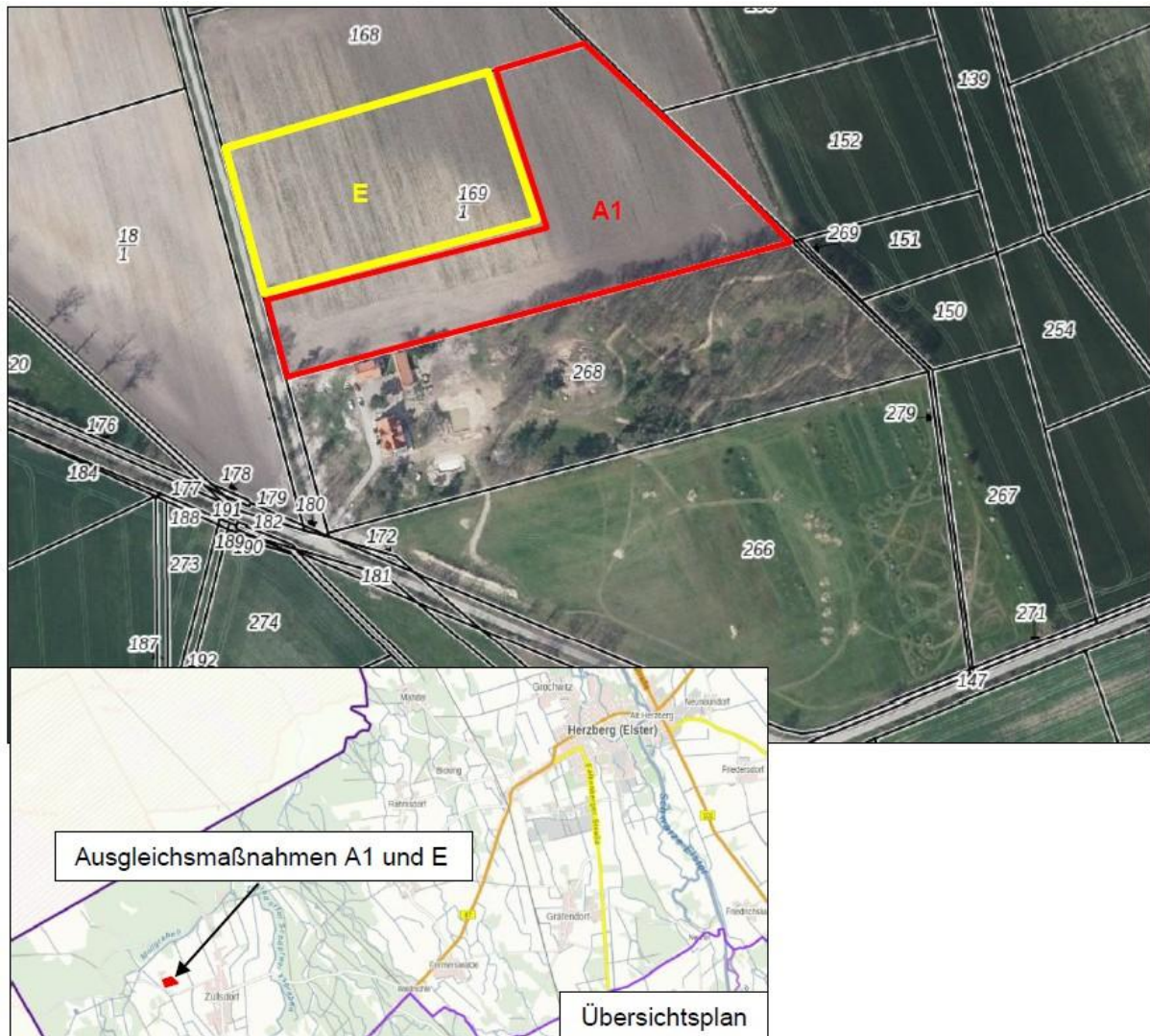
Umfang der Maßnahme: 1,29 ha

Derzeitiger Eigentümer: Agrargenossenschaft Züllsdorf e.G.

Künftiger Eigentümer: Vorhabenträger

Unterhaltungsträger: Vorhabenträger

Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahmen A1 und E außerhalb des Plangebietes



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für alle Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle 14 dargelegt.

Tabelle 14: 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 Verkehrslärm und Anlagenlärm	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Tiere, Pflanzen, Biotope	Baubedingte Störung Vogelbruten und geschützter sonstiger Tierarten, anlagenbedingter Waldverlust	1,29 ha	-	VASB1 VASB2 V3 V4 E	Bauzeitenregelung Baugrubensicherung Begrenzung Emissionen Gewährleistung Kleintierdurchgängigkeit	Erstaufforstung	1,29 ha	außerhalb	Vermieden ausgleichbar
Boden	Versiegelung K1 Aufschüttung K2 Versiegelung K3 Teilversiegelung K4 Verdichtung K5 Verlust K6 Teilversiegelung Brückenfundamente K7	2.135,60 m ² 3.000 m ² 565 m ² 250 m ² 4.000 m ² 4.000 m ² 12 m ²	1:2 1:1 1:2 1:1 1:0,5 1:2 1:2	M1 E E E M2 A1 E E V1	Schutz des Bodens	Obstbäume Erstaufforstung Erstaufforstung Erstaufforstung Blühwiese Extensivgrünland Erstaufforstung Erstaufforstung	4.890 m ² 3.000 m ² 1.130 m ² 250 m ² 2.000 m ² 6.786 m ² 1.214 m ² 24 m ²	innerhalb außerhalb außerhalb außerhalb innerhalb außerhalb außerhalb außerhalb	ausgleichbar
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung	-	-	V2	Schutz des Grundwassers	-	-	-	wird mit Boden ausgeglichen
Klima/Luft	Speicherung von Wärme	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	bauliche Anlagen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	nicht vom Eingriff betroffen	-	-	-	-	-	-	-	-

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Angewandte Methodik inkl. Schwierigkeiten und Lücken

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 „Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“ umfasste verschiedene Bearbeitungsstufen:

- Vor-Ort-Begehungen
- Ermittlung fachlicher Vorgaben und relevanter Fachplanungen
- Auswertung vorliegender Informationen hinsichtlich der planerischen Ziele und der Umweltsituation im Plangebiet
- Prognose der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planfestsetzungen
- Erstellung des Umweltberichtes auf Grundlage der Auswertungen

Die zur Verfügung stehende Datengrundlage wird insgesamt als ausreichend eingeschätzt. Damit wird eine objektive und sachlich fundierte Bewertung der Umweltauswirkungen der Festsetzungen des betrachteten Bebauungsplanes ermöglicht. Hierbei handelt es sich nach prognostischer Beurteilung um ein im Planvollzug insgesamt möglichst realistisches und nach Auffassung der Plangeberin grundsätzlich auch genehmigungsfähiges Szenario. Die weiteren Einzelheiten müssen einer Prüfung im Planvollzug vorbehalten bleiben.

6.2 Empfehlungen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Das sogenannte Monitoring stellt 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.

Innerhalb des Plangebietes sind die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen nach Art, Umfang und Zeitpunkt zu überwachen und nachzuweisen.

Für die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland außerhalb des Plangebietes ist eine mehrjährige Erfolgskontrolle im ersten, dritten und fünften Jahr durchzuführen und mittels fachlicher Dokumentation nachzuweisen.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. 44 „Parkanlage Jagdschloss Züllsdorf“ hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Herzberg (Elster) am 29.09.2022 gefasst.

Das Planvorhaben befindet sich im bebauten Außenbereich, sodass der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gegeben ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 beinhaltet die Ausweisung einer Baufläche für Wohn- und Geschäftshaus und einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftspark mit Teichanlage“.

Für die Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben stand eine Genehmigungsplanung für Anlagen von Gewässern (BIUW August 2023) einschl. allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zur Verfügung. Mit Schreiben vom 18.01.2024 teilte die obere Wasserbehörde mit, dass ein Verfahren nach § 68 WHG nicht erforderlich ist.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wurde ein Artenschutzfachbeitrag (PNS Dr. Hanspach) erstellt.

Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und dargestellt. Für die Schutzgüter Boden / Wasser sind, trotz Vermeidungsmaßnahmen, zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden / Wasser werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durch Anpflanzung von Obstbäumen und sonstiger Bepflanzungen und außerhalb des Plangebietes durch Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und Erstaufforstung in der Gemarkung Züllsdorf, Flur 1, Flurstück 169/1 im Durchführungsvertrag gesichert. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart wurde berücksichtigt.

Aufgrund der Art des Vorhabens sind wesentliche Veränderungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Klima / Luft und Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten. Auf das Schutzgut Mensch hat das Vorhaben ebenfalls keine negativen Auswirkungen.

Die Entwicklung eines Landschaftsparks mit Teichanlage stellt mittelfristig gesehen eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes dar.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 den Zielen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

8 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 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

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 DENKMALSCHUTZGESETZ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

WALDGESETZ DES LANDES BRANDENBURG (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist

VERORDNUNG DES LANDKREISES ELBE-ELSTER ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN UND HECKEN (GehölzSchVO EE) vom 13. Februar 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt Landkreis Elbe-Elster, Nr. 3 vom 27. Februar 2013)

Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG (2009)

BIOTOPVERBUNDPLANUNG, Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Elbe-Elster (2010), Hrsg.: Landkreis Elbe-Elster, Amt für Bauaufsicht, Umwelt und Denkmalschutz

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2000), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LISTE DER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE IN BRANDENBURG, Stand Dezember 2019, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

DENKMALLISTE DES LANDES BRANDENBURG, Stand Dezember 2020

INNENBEREICHSSATZUNG DER STADT HERZBERG (ELSTER) FÜR DEN ORTSTEIL ZÜLLSDORF

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)

BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM, Denkmaldatenbank des BLDAM, Geoportal: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

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>

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

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Mai 2026