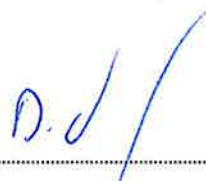


Ergänzungen

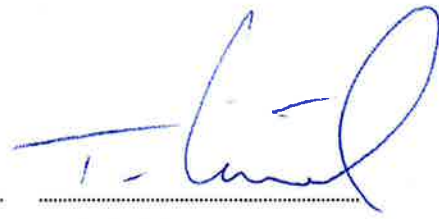
Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege

Bebauungsplan Großräschen Nr. 49
„Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt“

Objekt	B-Plan Großräschen Nr. 49
Lage	Land Brandenburg Landkreis Oberspreewald-Lausitz Stadt Großräschen
Auftraggeber	Stadt Großräschen Seestraße 16 01983 Großräschen Telefon: +49 35753 27 0 Fax: +49 35753 27 113 Internet: www.grossraeschen.de
Auftragnehmer	G.U.B. Ingenieur AG Niederlassung Dresden Am Brauhaus 12, 01099 Dresden Telefon: +49(0)351 6587 78-0 Fax: +49(0)351 6587 78-30 E-Mail: info@gub-dresden.de Internet: www.gub-ing.de
Bearbeiter	T. Hösel, M.Sc.
Projekt-Nr.	DDU 21 0416/ DDU 24_0612
Datum	06.09.2024



Dr. D. Meyer
Fachbereichsleiter



T. Hösel, M.Sc.
Projektleiter

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Titelblatt	
Inhaltsverzeichnis	
Tabellenverzeichnis	
Anlagenverzeichnis	
Verzeichnis der Bearbeitungsgrundlagen	
Verwendete Gesetze und Rechtsvorschriften, Fachquellen	
1 Veranlassung	6
2 Artenschutz	7
2.1 Zauneidechse	7
2.2 Waldameisen	9
3 Eingriffsregelung und Kompensation	10
3.1 Allgemeine Aussagen	10
3.2 Eingriffsumfang	11
3.3 Kompensationsumfang	13
3.4 Maßnahmenplanung	14
3.4.1 Gehölzpflanzungen im Osten	14
3.4.2 Bepflanzungen der Freiflächen innerhalb des B-Plangebietes	16
4 Vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	17
5 Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplanes	18
5.1 Abriss und Entsiegelung eines Garagenkomplexes	18

5.1.1	Maßnahmenbeschreibung	18
5.1.2	Eignung als Kompensationsmaßnahme	19

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtskarte des B-Plangebietes M 1: 10 000
- Anlage 2 Biotopstrukturen im Plangebiet M 1: 2 000
- Anlage 3 Ausgleichs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen M 1: 2 000
- Anlage 4 Kompensationsmaßnahme Garagenabriss und Entsiegelung M 1 5000

Verzeichnis der Bearbeitungsgrundlagen

- [U 1] Planzeichnung zum Bebauungsplan Großräschen Nr. 49 „Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt“
Entwurf Stand August 2024
Planungsbüro Wolff. Cottbus. August 2024
- [U 2] Fachbeitrag Natur und Landschaftspflege
G.U.B. Ingenieur AG NL Dresden

Verzeichnis der gesetzlichen Grundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. I 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/18, [Nr. 28]) geändert worden ist.

1 Veranlassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Wohnfeld Ilse, 3.PA“ sowie die Planzeichnung haben im Laufe des Verfahrens Änderungen erfahren. Ebenso sind zum Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege der G.U.B. Ingenieur AG vom August 2022 diverse Stellungnahmen seitens der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz eingegangen. Inhalt der vorliegenden Unterlage sind darauf aufbauende Anpassungen und Ergänzungen im Fachbeitrag Natur und Landschaftspflege. Grundsätzlich bleiben die Aussagen in diesem Fachbeitrag weiterhin gültig

2 Artenschutz

Nachfolgend werden die Stellungnahmen der uNB zitiert und entsprechend erwidert bzw. ergänzt.

2.1 Zauneidechse

» Laut Umweltbericht (Rd.-Nr. 249) ist das Vorkommen von Zauneidechsen in den Randbereichen der ruderalen Gräser- und Staudenfluren hin zu den Gehölzflächen des Geländes nicht auszuschließen. Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens und der Betroffenheit der Zauneidechsen ist eine aussagekräftige Kartierung erforderlich. Da durch die Planung die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen und damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vorbereitet wird, müssen im Rahmen des BP Ausgleichsflächen (Ersatzhabitats als CEF-Maßnahmen) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt werden. Die Größe der Ausgleichsflächen richtet sich nach der betroffenen Habitatfläche und der Größe der lokalen Zauneidechsenpopulation.«

» Die Vermeidungsmaßnahme V 5 im Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege (10.11.2021, GUB, siehe Umweltbericht Rd.-Nr. 282) ist nicht ausreichend. Gemäß § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BNatSchG muss beim Fangen wild, lebender Tiere auch der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang berücksichtigt werden, d. h. die gefangenen Tiere müssen in eigens für sie errichtete Ersatzhabitats umgesetzt werden, da die anderen umliegenden Habitats i.d.R. bereits von Artgenossen besiedelt sind.

Die Aussage, dass in den Randbereichen im Norden in Richtung der Bahngleise Zauneidechsen-vorkommen nicht ausgeschlossen werden können, bleibt bestehen. Es wurden im August und September 2024 dahingehend 3 Kontrollen durch geeignetes Fachpersonal durchgeführt, um diese Aussage zu verifizieren. Dabei wurden die geeigneten Lebensraumbereiche im Norden des Plangebietes bei geeigneten Witterungsbedingungen langsam abgelaufen und die vorgefundenen Tiere gezählt, verortet und dokumentiert. Nachfolgend sind die vorgefundenen Individuenzahlen dargestellt:

Monat	August		September
	23.08.2024	28.08.2024	10.06.2024
	sonnig, 28 °C	sonnig, 27 °C	
	0/2/0/0/0	0/1/0/0/0	3/0/2/0/0
Summe	2	1	5
Männchen/ Weibchen/ subadult/ unbestimmt /Schlüpfling			

Die Erfassungsergebnisse lassen den Rückschluss zu, dass die Zauneidechse im Gebiet vorkommt und auch reproduziert. Eine konkrete Größe der Population kann nicht sicher festgestellt werden. Es wäre möglich, dass die adulten Männchen bereits Ende August in Ihren Winterquartieren waren. Die potentiell als Habitat geeignete Fläche im Plangebiet befindet sich ausschließlich im Norden an Gehölzrändern und ruderalen Fluren parallel zum Bahndammbereich. Alle anderen Flächen sind als Habitat ungeeignet.

Die im Fachbeitrag benannte Vermeidungsmaßnahme V₅ -Reptilienschutz wird wie folgt ergänzt:

Sämtliche Entfernung von Bäumen und Gehölzen in diesem Bereich darf nur derart erfolgen, dass im Winter 2024/25 lediglich ein auf den Stock setzen erfolgt. Erst während der Aktivitätsphase der Zauneidechsen dürfen die Wurzelstöcke aus dem Boden entfernt werden, da diese ggf. als Winterquartier für die Zauneidechsen dienen.

Um ein späteres Einwandern von Zauneidechsen in die geplanten Baufelder von der Bahndammseite her zu unterbinden, wird der gesamte nördliche Rand des B-Plangebietes mit einem überklettersicheren Reptilienschutzzaun umstellt.

Beide Maßnahmen stellen sicher, dass das Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden wird.

Da es durch die Planung zu einem Lebensraumverlust für Zauneidechsen kommen wird, sind an geeigneter Stelle der nahen Umgebung CEF-Maßnahmen umzusetzen, welche diesen Lebensraumverlust ausgleichen können. Ersetzt werden müssen hier vor allem die betroffenen Sommerlebensräume am Gehölzrand im Übergang zu den ruderalen Fluren. Es werden zwar auch Bereiche mit potentiellen Winterquartieren beansprucht, solche sind aber in unmittelbarer Nähe entlang des Bahndammes in großer Anzahl weiterhin vorhanden. Der ermittelte betroffene Sommerlebensraum hat eine Fläche von etwa 1.000 – 1.500 Quadratmetern. Um diesen Verlust auszugleichen werden nördlich des Bahndammes in geeigneten Lebensräumen auf einer ebenso großen Flächen zusätzliche Habitatelemente für die Art eingebracht, um dafür zu sorgen, dass bei einer anzunehmenden Besiedlung eine größere Anzahl von Tieren das Gebiet nutzen kann. Der Bereich besteht vorwiegend aus ruderalen Grasfluren, das von einigen Gehölzen überdeckt wird. Dort sind unbedingt Gehölzentfernungen vorzunehmen, um zu starke Beschattung zu vermeiden. Die Aufwertung der künftigen Habitatflächen durch gezieltes Anlegen von Lebensraumstrukturen muss bis zum Beginn der Aktivitätsphase der Tiere, je nach Witterung ab Mitte April, fertig gestellt sein. Um die Flächen attraktiver zu gestalten, wird abschnittsweise gut grabbare, sandiges und damit zur Eiablage geeignetes Substrat eingearbeitet (Sandlinsen). Außerdem wird durch ein passendes Mahdregime ein Mosaik aus mehr und weniger bewachsenen Teilflächen hergestellt. Rasige Vegetationsbestände sind wünschenswert. Vorhandene Vertikalstrukturen, Astmaterialien, Steine und/oder Wurzelhaufen sollten in den Flächen verbleiben. Es werden zusätzlich weitere Stubbenhaufen als Verstecke ausgebracht. Diese können aus Rodungsmaterialien aus anderen Bereichen genutzt werden. Es werden zur Aufwertung der Flächen zusätzlich Stein- und Kiesschüttungen eingearbeitet. Es werden außerdem abschnittsweise Samen gebietsheimischer Arten ausgebracht, die später ein reichhaltiges Insektenangebot induzieren und damit Nahrungsgrundlage für die Zauneidechsen bilden. Unebenheiten im Gelände werden erhalten. Ausstattung ist als beispielhaft anzusehen und letztendlich durch enge Betreuung durch die Ökologische Baubegleitung in Absprache mit der uNB endgültig festzulegen. Ein Umsetzen von Tieren ist nicht erforderlich, da sich die CEF-Fläche innerhalb typischer Wanderungs- und Ausbreitungsdistanzen der Zauneidechse befindet.

Die CEF-Maßnahme sorgt dafür, dass der Verbotstatbestand des Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG für die Zauneidechse nicht eintreten wird.

Damit wird auch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population vermieden.

2.2 Waldameisen

Während der Reptilienkontrollen wurden keine Hinweise auf Vorkommen von hügelbauenden Ameisen festgestellt. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3 Eingriffsregelung und Kompensation

3.1 Allgemeine Aussagen

» Hier wird von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgegangen. Dies steht im Widerspruch zu den Aussagen der Begründung Seite 40 Nr. 290 wo ein Ausgleich auf Flächen außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist. Die Flächen im Vertrag sind im Beteiligungsverfahren zu benennen und in der Übersichtskarte zu kennzeichnen. Die Maßnahmen sind konkret zu benennen. Die Gemeinde darf sich durch eine städtebauliche Vertragsgestaltung von Kosten entlasten. D. h., der Vertrag ist zwischen der Stadt und einem Dritten abzuschließen, welcher für die Umsetzung verantwortlich sein soll. Weshalb der Landkreis Vertragspartner sein soll, erschließt sich derzeit nicht. Städtebauliche Verträge müssen sich nach der Rechtsprechung des BVerwG auf Gegenstände eines rechtmäßigen öffentlichen Interesses beziehen, dessen Durchsetzung- wie hier die Eingriffsbewältigung-Aufgabe der Stadt ist. § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB bestimmt, dass die an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzten und den Eingriffsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt durchzuführen und die dafür erforderlichen Flächen bereitzustellen sind, "sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist". Diese Sicherung auf andere Weise bezieht sich auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 11 BauGB zwischen der Stadt und einem Dritten/Vorhabenträger, da es sich bei investiven Vorhaben, um eine für den Vorhabenträger wirtschaftlich interessante Maßnahme handelt, deren Verwirklichung sich für ihn "rechnen" muss.

» Hier wird auf verschiedene Möglichkeiten einer Kompensation außerhalb des BP eingegangen. Die externen Ausgleichsflächen sind auf der Planzeichnung bzw. der Übersichtskarte nicht festgesetzt/dargestellt und auch nicht unter Hinweisen zu finden. Ein in Zukunft ggf. zustandekommender Grünordnungsplan ist keine Grundlage für derzeit geplante vertragliche Regelungen.“

Dazu folgende Erläuterungen:

Die genannten Kompensationsmöglichkeiten innerhalb und außerhalb des B-Planes stellen in der Vorentwurfsfassung potentielle Möglichkeiten dar. Vorrangig wurde davon ausgegangen, alle Eingriffe zunächst innerhalb des B-Plangebietes auszugleichen. Nur wenn dies nicht möglich ist, sollten außerhalb Optionen der Kompensation aufgezeigt werden. An dieser Vorgehensweise wird festgehalten. Durch Flächenverschiebungen und geänderte Planungen scheint aktuell (August 2024) eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb der B-Planfläche wahrscheinlich nicht möglich. Daher wird eine konkrete Maßnahme zum Ausgleich außerhalb (Garagenabriss, siehe weiter unten im Text) zusätzlich vorgeschlagen. Die Kompensation im Rahmen des Grünordnungsplanes wird dagegen verworfen.

» Der Kompensationsumfang wird ohne Berücksichtigung der Eingriffe in die Gehölzbestände (2.700 m² Birkenvorwald gemäß Begründung zum BP, Seite 39) nur anhand des geplanten Versiegelungsgrades ermittelt. Für die mögliche Überbauung von 5.400 m² wird ein monetäres Äquivalent von ca. 12.600 Euro (Seite 40 der Begründung) ermittelt und daraus abgeleitet die Pflanzung von 440 Sträuchern und 5 Bäumen als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird. Damit wird von einer vollständigen Kompensation

der mit dem BP vorbereiteten Eingriffe ausgegangen. Zudem wird die Pflanzfläche auf einem Teil des jetzt vorhandenen Gehölzbestandes festgesetzt. Unter Heranziehung der "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" (u. a. Seite 26, Richtwert 10 Euro je m² Bodenversiegelung) ist festzustellen, dass die als Kompensationsmaßnahme dargelegte Pflanzung von 440 Sträuchern und 5 Bäumen (entspricht ca. 6.000 Euro) bzw. das monetäre Äquivalent von 12.600 Euro schon nicht annähernd ausreichend ist, die mit der Überbauung von 5.400 m² Fläche verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Darüber hinaus fehlt eine Betrachtung zum Ausgleich des Eingriffs in den Birkenvorwald.

Dazu folgende Erläuterungen:

Wie bereits im Fachbeitrag Natur und Landschaft beschrieben, wird zur Bewertung von Eingriff und Kompensation die Planungs- und Orientierungshilfe zur Verfahrensvereinfachung bei Bebauungsplänen im LK OSL hinzugezogen und damit die HVE untersetzt. Der Eingriffsumfang bzw. resultierend der Kompensationsumfang wird anhand des geplanten Versiegelungsgrades und der vorherrschenden Bodenfunktionen festgelegt. Indirekt erfolgt die Bewertung über die vorhandenen Biotoptypen und deren Lebensraumfunktionen als wertgebende Indikatoren. Bodenfunktionen und Biotoptypen geben Aufschluss über die Ausprägung verschiedener biotischer und abiotischer Faktoren, auch hinsichtlich der anderen Schutzgüter, und bilden diese bis zu einem bestimmten Grad summarisch ab. Das verwendete Verfahren zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs unterstellt, dass entwickelte Kompensationsmaßnahmen regelmäßig dazu geeignet sind, multifunktionale und schutzgutübergreifende Ausgleichs- bzw. Ersatzwirkungen zu erzeugen. Der Kompensationsbedarf wird zwar grundsätzlich für jedes betroffene Schutzgut beurteilt, jedoch bei der Maßnahmenplanung über Flächen-Kosten-Äquivalente bewertet. Dabei kommt die im Fachbeitrag beschriebene Herangehensweise zum Tragen. Dort wird von einer vollständig versiegelten Fläche nach Umsetzung ausgegangen. Bei Veränderungen oder Nutzungen, die keine Vollversiegelungen darstellen, können Minderungsfaktoren angesetzt werden. Die Darstellung der Kompensationsäquivalente erfolgt mithin einer Worst-Case-Annahme (nämlich Vollversiegelung bzw. Überbauung mit vollständigem Verlust der vorhandenen Strukturen). Die Bewertung der strukturellen Ausstattung (entspricht hier den vorhandenen Habitatstrukturen) wird über die unterschiedlichen Kostenansätze dargestellt.

3.2 Eingriffsumfang

Da sich die Stadt Großräschen als Plangeber dazu entschieden hat, nun einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, ist die Ermittlung des Eingriffsumfanges sowie der Kompensationsverpflichtungen jetzt konkret ermittelbar.

Die Konfliktdanalyse per se bleibt wie im Fachbeitrag beschrieben. Eingriffsrelevant und damit auszugleichen bzw. zu kompensieren sind die nachfolgenden Konflikte mit an die aktuelle Planung angepassten Flächen. Nebenflächen an den Gebäuden wie Gärten und sonstige Freiflächen im Plangebiet, die nach der Umsetzung der Planung frei bleiben und nicht versiegelt sind und grünordnerisch gestaltet werden, werden als nicht erheblich angesehen und unterliegen daher nicht der Eingriffsregelung gem. BNatSchG. Jedoch wird der Verlust des Birkenvorwaldes auf der gesamten überplanten ermittelt, auch wenn die Flächen nach der Umsetzung nicht unmittelbar überbaut sind. Die künstlich begründeten ruderalen Fluren werden nur erheblich gewertet, wenn danach auf diesen Flächen eine Versiegelung stattfindet.

Schutzgut Boden

Die versiegelten Flächen im Plangebiet bestehen insgesamt aus Wohnbebauung, Mischbebauung, Straßen, Gehwegen und Stellplätzen. Die gesamte dabei versiegelte Fläche beträgt anhand der aktuellen Planung ca. 3.600 m².

Der Eingriffsumfang für das Schutzgut Boden beträgt daher:

Versiegelung/ Überbauung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung: 3.600 m²

Schutzgut Biologische Vielfalt

Von der Planung sind wie im Fachbeitrag Natur und Landschaft beschrieben im Wesentlichen zwei Strukturtypen in unterschiedlichem Maße von der Planung betroffen. Für sie geht ein Funktionsverlust oder eine Funktionsminderung und eine (potentielle) Beeinträchtigung von Arten und Lebensräumen einher. Die differenzierte Betrachtung, welche Strukturen welche Wertigkeit für die biologische Vielfalt haben und inwiefern durch die Planung Beeinträchtigungen ausgelöst werden, wurden im Fachbeitrag detailliert dargelegt.

Der grundsätzliche mittlere bis hohe Erheblichkeit und damit der relevante Eingriffsumfang beträgt für das gesamte Planungsgebiet:

Verlust von künstlich begründeten Gras- und Staudenfluren auf ca. 1.930 m²

Verlust von Birkenvorwald auf ca. 2.120 m², davon versiegelt 1.470 m²

Verlust von unbefestigtem Weg auf ca. 200 m²

Eingriffsumfang gesamt

Konflikt	Wirkung	Umfang	Erheblichkeit
K 2 Verlust von Bodenfunktionen durch Vollversiegelung/ Überbauung (Straßen, Parkplatz, Gebäude)	anl	3.600 m ²	hoch
K 9 Funktionsverlust und Beeinträchtigung von Biotopen, Strukturen, Arten und Lebensräumen durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme	anl	4.250 m ²	mittel
K 9.1 künstlich begründete Gras- und Staudenfluren	anl	1.930 m ²	
K 9.2 Birkenvorwald	anl	2.120 m ²	
K 9.3 unbefestigter Weg	anl	200 m ²	

3.3 Kompensationsumfang

Hergeleitet aus den Qualitätskriterien und den zu erwartenden Beeinträchtigungen und deren Wechselwirkungen wird der Kompensationsbedarf wie folgt bestimmt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen können multifunktional verwendet werden. Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden. Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z.B. Landschaftsbild) ausgleichen. Die folgende monetäre Ermittlung des notwendigen Ausgleiches/Ersatzes ergibt sich aus der fiktiven Wiederherstellung der jeweils betroffenen Funktionen (insb. des Bodens).

Der Kompensationsumfang wird ermittelt, wie im Fachbeitrag dargestellt. Da in vorliegendem Fall gleichartige Flächen einerseits hinsichtlich des nachgewiesenen Artenspektrums unterschiedliche Funktionen ausfüllen (Lebensraum) und andererseits planerisch unterschiedlich beansprucht werden, ist es erforderlich eine Einteilung vorzunehmen, welche diese beiden Parameter mitberücksichtigt, um den Kompensationsbedarf bzw. die Kostenäquivalente möglichst realistisch abzubilden. Im folgenden Abschnitt werden die einzelnen Flächen diesbezüglich kategorisiert. Grundsätzlich bildet das hergeleitete Kompensationsäquivalent den Verlust oder die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, von Lebensraumfunktionen und der Biotopstrukturen summarisch ab.

Die Versiegelung des Baugebietes mit Gebäuden, Wegen, Straßen und Parkplätzen beträgt ca. 3.600 m².

Die von dieser Flächeninanspruchnahme betroffenen Flächen sind zu bewerten. Böden mit besonderer Funktionsausprägung sind nicht betroffen. Ca. 1.930 m² der vorhandenen Biotopstrukturen bestehen aus unterschiedlich zusammengesetzten, künstlich begründeten Gras- und Ruderalfluren welche aufgrund der geringwertigen Ausprägung und Lage im Siedlungsbereich in die Kategorie B (gestört) eingeordnet werden. Das potentielle Artenspektrum in diesem Bereich ist von geringer Wertigkeit. In einigen Randbereichen zu den Gehölzstrukturen im Norden könnten unter Umständen jedoch Zauneidechsen vorkommen. Es wird daher potentiell in Teilflächen eine erhöhte Lebensraumfunktion unterstellt und das Kompensationsäquivalent zu 3 €/m² festgelegt.

Von der Flächeninanspruchnahme für das Baugebiet sind zusätzlich auf einer Fläche von ca. 2.120 m² teilweise Birkenvorwaldbereiche betroffen. Die Inanspruchnahme dieser Strukturen geht potentiell mit dem Verlust des Lebensraums von einigen häufigen und ungefährdeten gebüsch- und freibrütenden Vogelarten des siedlungsnahen Raumes einher. Der Bereich wird ebenfalls als anteilig gestört bewertet, aber strukturell höher bewertet und aufgrund des potentiell vorkommenden Artenspektrums mit 3 €/m² kompensiert. Minderungsfaktoren kommen auf jenen Flächen zum Tragen, die danach keine Vollversiegelung erfahren.

Die kompensationsäquivalente ergeben sich daher für das Baugebiet zu:

Verlust von künstlich begründeten Gras- und Staudenfluren: $1.930 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 = \underline{5.790 \text{ €}}$

Verlust von Gehölzen/Birkenvorwald (direkt bebaute Fläche): $1.470 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 = \underline{4.410 \text{ €}}$

Verlust von Gehölzen/Birkenvorwald (keine geplante Versiegelung/Überbauung): $650 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 3 \text{ €/m}^2 = \underline{1.365 \text{ €}}$

Verlust des unbefestigten Weges: $200 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2 = \underline{200 \text{ €}}$

Gesamt: 11.765 €

Die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, sowie Biologische Vielfalt kann multifunktional erfolgen. Um einen vollständigen Ausgleich/ Ersatz für den Eingriff zu erzielen, sind mit aktuellem Kenntnisstand rechnerisch Maßnahmen im Gegenwert von ca. 11.765 € zu realisieren.

3.4 Maßnahmenplanung

Die Maßnahmenplanung hat zum Ziel, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter so weit wie möglich auszugleichen und ggf. zu ersetzen.

Grundsätzlich bleiben die beschriebenen Pflanzmaßnahmen aus dem Fachbeitrag Natur und Landschaft erhalten, jedoch kommt es zu Flächenverschiebungen und Veränderungen innerhalb des Plangebietes.

Für Ersatzmaßnahmen außerhalb stehen noch keine konkreten Flächen zur Verfügung. Die verbleibenden Kompensationsverpflichtungen dahingehend wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen unterer Naturschutzbehörde und der Stadt Großräschen vereinbart.

3.4.1 Gehölzpflanzungen im Osten

Die im Fachbeitrag beschriebenen Gehölzpflanzungen haben weiterhin Bestand, jedoch auf anderen Flächen und Teilflächen im B-Plan-Gebiet. Sie dienen als Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und biologische Vielfalt.

- Fläche im östlichen Teil des B-Plangebietes unmittelbar im Anschluss an die Bebauung bzw. die dort im Norden schon befindlichen Gehölze (400 m^2)

Maßnahme Ausgleich: Standorttypische Gehölzpflanzungen

Auf der Fläche im Osten (ca. 400 m^2) sollte dabei etwa 1 Gehölz pro $2,5 \text{ m}^2$ gepflanzt werden. Es sind mindestens 5 Arten aus der in der Pflanzliste aufgeführten heimischen Gehölzarten zu verwenden. Je 200 m^2 ist zudem ein Baum aus der Pflanzliste auszubringen.

Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln (v.a. Gebüschbrüter) Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leistet die Pflanzung und die angrenzenden Bestände einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft.

Die Pflanzungen erfolgen nach einer bodengeologischen Untersuchung mit standorttypischen Arten aus der Pflanzliste. Sie soll direkt im Anschluss durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verbißschutz oder Knotengeflechtzaun) vor Wildschäden gesichert werden. Die Pflanzabstände richten sich grundsätzlich nach dem Wuchsverhalten der verwendeten Arten. Als Richtwert wird eine Pflanzdichte von 0,4 pro m² veranschlagt.

Die Einpflanztiefe der Einzelbäume (Hochstämme) beträgt etwa 1 m. Jeder der Einzelbäume ist durch einen Wühlmausschutz, eine Pflanzverankerung und durch eine Verbissmanschette zu schützen. Zusätzlich wird eine Gießmulde angelegt, die Wasser zum Baum hin abführen kann. Unmittelbar nach der Pflanzung sind die Bäume ausreichend zu wässern sowie ein Pflanzschnitt durchzuführen.

Die Maßnahme ist insgesamt geeignet, Eingriffe in Biotopstrukturen und ebenso die Inanspruchnahme von Lebensräumen z.B. von verschiedenen Vogelarten in anderen Teilen des B-Plangebietes zumindest teilweise auszugleichen.

Kostenschätzung für 10 Jahre

Lieferung und Pflanzung von 2 Hochstämmen Stammumfang 12 bis 14 cm sowie Folgepflege	120 €/St. ->	ca. 240 €
Lieferung und Pflanzung von 160 verpflanzten Sträuchern Mit 60 bis 100 cm Wuchshöhe:	20 €/St. ->	ca. 3.200 €
Vorbereitende Bodenauflockerung	0,80 €/m ² ->	ca. 320 €
Pflegemaßnahmen nach Bedarf (ggf. Nachpflanzen, Neophyten entfernen, Ausmähen, Zaun reparieren, Wässerung etc.)	0,80 € p.a./m ² ->	ca. 320 €
<u>Gesamt:</u>		<u>ca. 4.080 €</u>

3.4.2 Bepflanzungen der Freiflächen innerhalb des B-Plangebietes

Dabei handelt es sich um Pflanzungen von Hochstämmen auf den Freiflächen innerhalb der bebauten Bereiche, auf Parkflächen sowie zwischen Wohn- und Gewerbebebauung. Die nachfolgend genannte Anzahl wurde rein rechnerisch ermittelt und kann bei der Umsetzung abweichen. Sie dient daher hier als Näherungswert. Die gesamten Freiflächen (=nicht überplant) haben eine Gesamtgröße von ca. 2.220 m²

Maßnahme Ausgleich: Standorttypische Gehölzpflanzungen

Je 200 m² Freifläche wird ein Hochstamm gepflanzt. Bei der genannten Freifläche entspricht diese 11 Bäumen.

Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln (v.a. Gebüschbrüter) Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leistet die Pflanzung und die angrenzenden Bestände einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft.

Die Einpflanztiefe der Einzelbäume (Hochstämmen) beträgt etwa 1 m. Jeder der Einzelbäume ist durch einen Wühlmausschutz, eine Pflanzverankerung und durch eine Verbissmanschette zu schützen. Zusätzlich wird eine Gießmulde angelegt, die Wasser zum Baum hin abführen kann. Unmittelbar nach der Pflanzung sind die Bäume ausreichend zu wässern sowie ein Pflanzschnitt durchzuführen.

Die Maßnahme ist insgesamt geeignet, Eingriffe in Biotopstrukturen und ebenso die Inanspruchnahme von Lebensräumen z.B. von verschiedenen Vogelarten in anderen Teilen des B-Plangebietes zumindest teilweise auszugleichen.

Kostenschätzung für 10 Jahre

Lieferung und Pflanzung von 11 Hochstämmen	120 €/St. ->	ca. 1.320 €
Stammumfang 12 bis 14 cm sowie Folgepflege		

Gesamt: ca. 1.320 €

4 Vorläufige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG	AUSGLEICH + ERSATZ					BILANZ (Äquivalent)
Konflikt Nr./ Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlustes	Kompensations- äquivalent	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahmen Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Ort der Maßnahme	Umfang	Kosten	
K 2	Verlust von Bodenfunktionen durch Vollversiegelung/ Überbauung (Parkplatz, Gebäude)	3.600 m ²	11.765 €	V2		Gehölzpflanzungen im Osten		ca. 400 m ²	ca. 4.080 €	<u>6.365 €</u>
K 9	Funktionsverlust und Beeinträchtigung von Biotopen, Strukturen, Arten und Lebensräumen durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme	4.250 m ²								
	K 9.1 künstlich begründete Gras- und Staudenfluren	1.930 m ²		V1, V2, V3, V5 V6, V7						
	K 9.2 Birkenvorwald	2.120 m ²		V1, V2, V3, V4, V6, V7						
	K 9.3 unbefestigter Weg	200 m ²		V1, V2, V3, V4, V6, V7						
						Bepflanzung von Freiflächen innerhalb des B-Plangebietes		ca. 2.220 m ²	ca. 1.320 €	

Die Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes reichen demnach nicht aus, die Eingriffe vollständig zu kompensieren. Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes zu erbringen.

5 Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplanes

Aufgrund der besonderen Spezifik in der Bauleitplanung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in vielen Fällen innerhalb des Bebauungsplanes nicht oder nur teilweise möglich, so dass ein Ausgleich bzw. Ersatz außerhalb (z.B. in anderen Bebauungsplänen) durchzuführen ist. Ziel der Maßnahmenplanung ist dabei nicht in erster Linie die „eingriffsgetreue“ Kompensation. Gleichwohl soll aber der räumliche Bezug (gleicher Naturraum) zu den Beeinträchtigungen eingehalten werden. Von Bedeutung ist die sinnvolle, in den Naturraum und das Landschaftsbild sowie der ökologischen Ausstattung angepasste, nachhaltige und langfristige Implementierung solcher Maßnahmen mit hoher Erfolgswahrscheinlichkeit. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die ausgewählten Flächen für die Kompensation nicht bereits anderweitig besetzt sind und sichergestellt ist, dass sie nicht durch weitere Eingriffe wieder beeinträchtigt werden. Es können Einzelmaßnahmen geplant werden, die auf ein konkretes Ziel ausgerichtet sind oder auch multifunktionale Maßnahmen angestrebt werden, die geeignet sind, sich positiv auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig auszuwirken. Besonderes Augenmerk soll auf Verbundfunktionen gelegt werden.

5.1 Abriss und Entsiegelung eines Garagenkomplexes

5.1.1 Maßnahmenbeschreibung

Es ist geplant, einen Garagenkomplex an der Güterbahnhofstraße, Flur 2, Flurstück 1018 zurückzubauen und die Grundflächen zu entsiegeln. Insgesamt sind 10 Garagen zum Abriss vorgesehen. Ein Teil davon, soll zur Kompensation des Eingriffes im Rahmen des B-Plans verwendet werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Großräschen, sind demnach gesichert.

Konkret könnten 10 Garagen abgerissen und Grundflächen entsiegelt werden. Bäume und (heimische) Gehölze, die sich auf den Flächen befinden, bleiben erhalten.

Anschließend an den Abriss werden die Flächen extensiv genutzt, indem z.B. flächig Wildblumensamen und Wildgräser ausgesät werden. Ggf. werden gebietsfremde Arten von Gebüsch entfernt und durch die Anpflanzung heimischer Arten gruppenweise ersetzt. Vorher wird geeigneter kulturfähiger Oberboden aufgebracht. Zusätzlich werden im Nahbereich des Abrisses neue Lebensraumstrukturen geschaffen, indem verschiedene Nisthilfen angebracht werden. Ziel von solchen Nisthilfen ist, durch Anbringen die Bestände der Tierarten zu stützen und zu fördern, welche durch die zunehmende Strukturarmut in der Landschaft Nistmöglichkeiten verloren haben oder verlieren. Dies können Nistkästen für verschiedene Vogelarten sein (Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter), „Insektenhotels“ (Bienen, Hornissen etc.) und Nist- oder Schlafplätze für Fledermäuse. Nisthilfen lassen sich grundsätzlich gut mit anderen Maßnahmenkomplexen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbinden.

Grundsätzlich wird auf der entsiegelten Fläche der Charakter von Halboffenland angestrebt.

Bei Anpflanzungen werden entsprechende Pflegemaßnahmen und Anwuchskontrollen durchgeführt.

5.1.2 Eignung als Kompensationsmaßnahme

Der Rückbau und die Entsiegelung dienen in erster Linie der Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen. Unter anderem die Funktionen als Standort für Pflanzen und Lebensraum für Bodenbewohner und die damit verbundene Voraussetzung für Nährstoffkreisläufe und die Entwicklung von Lebensgemeinschaften wird in diesen Bereichen hergestellt.

Des Weiteren resultieren mit der Maßnahme positive Effekte für das Schutzgut Wasser. Die Versickerung und Grundwasserneubildung unter diesen Flächen werden gefördert. Gleichzeitig sorgt die Entsiegelung für eine Verminderung des Oberflächenabflusses.

Der Abriss und die Entsiegelung sorgen darüber hinaus für eine Vernetzung mit den südlich und östlich gelegenen, mehr oder weniger mit Gehölzen bestandenen Flächen.

Der Rückbau dieser Barriere, die Extensivierung auf der Fläche und das Ausbringen von Nisthilfen sorgt in kleinem Maßstab für eine Erweiterung der Lebensräume für z.B. Insekten, Reptilien und Vögel.

Zusätzlich hat der Rückbau im Nahbereich positive Folgen für die optische Wahrnehmung des Landschafts- bzw. Ortsbildes.

Kostenschätzung

Abriss von ~ 10 Garagen

ca. 1.300 €/G. ->**10.300 €**

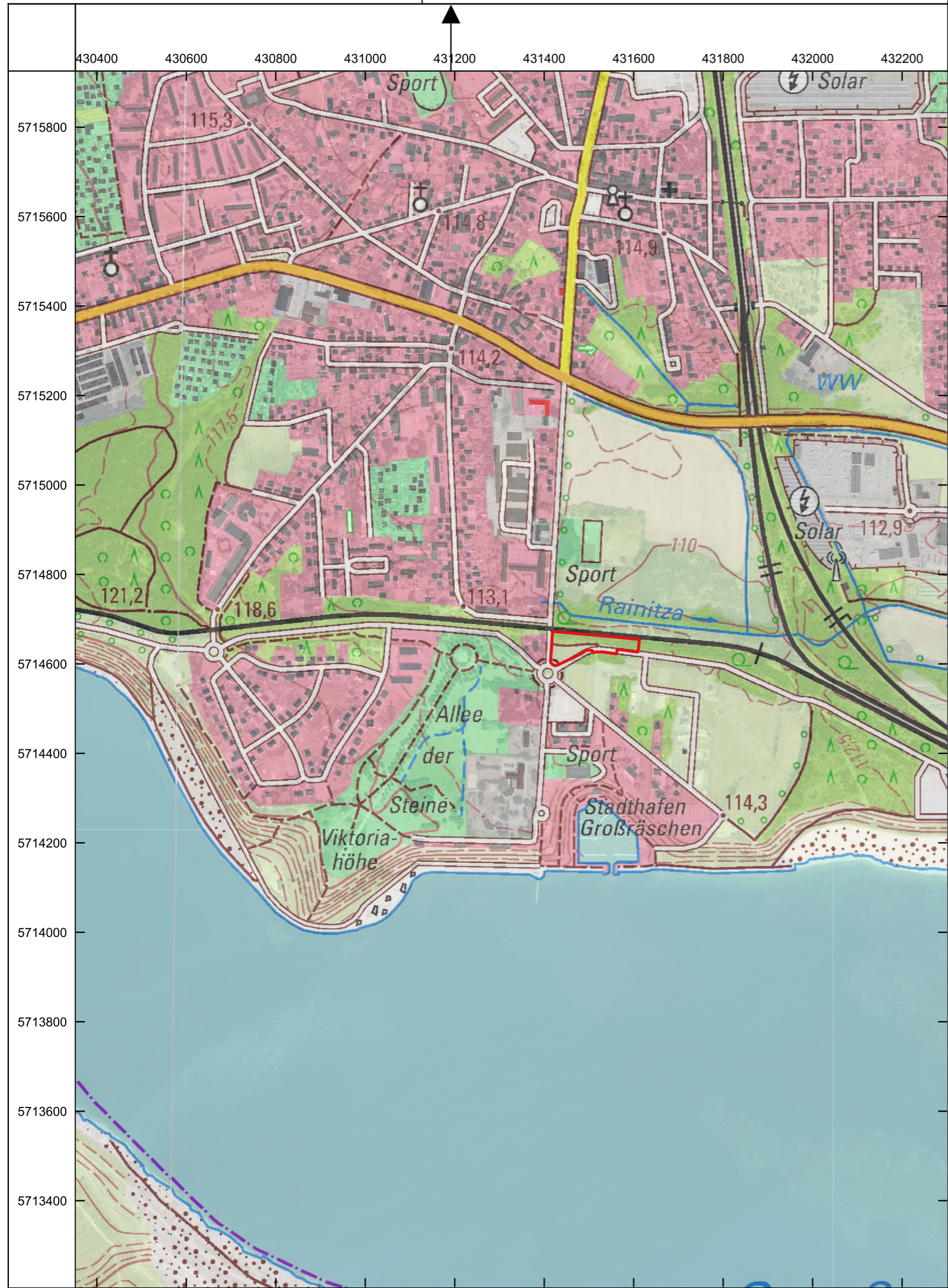
Gesamt:

ca. 10.300 €

Die Maßnahme ist insgesamt geeignet, Eingriffe in Biotopstrukturen und ebenso die Inanspruchnahme von Lebensräumen z.B. von verschiedenen Vogelarten, vor allem aber die Versiegelung im Bereich des B-Planes bei der Herstellung der Planziele zu kompensieren.

Bei Kosten von ca. **1.300 €** je Garage sind für den verbleibenden Eingriff in vorliegendem Fall **5 Garagen** abzureißen und deren Grundfläche zu entsiegeln.

Damit wäre durch die Umsetzung von Maßnahmen innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes eine Kompensation aller Eingriffe erfolgt.



Legende

 Grenze des Bebauungsplanes

Bezugssysteme:
 Lage: ETRS89 [UTM Zone 33]
 Höhe: + m NHN (DHHN92, Amsterdamer Pegel)

Kartengrundlage/ Auszug aus:
 Luftbild DOP;
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Stadt Großeräschen
 Seestraße 16
 01983 Großeräschen



Ergänzungen
 Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege

Projekt:
Bebauungsplan Großeräschen Nr. 49
"Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt"

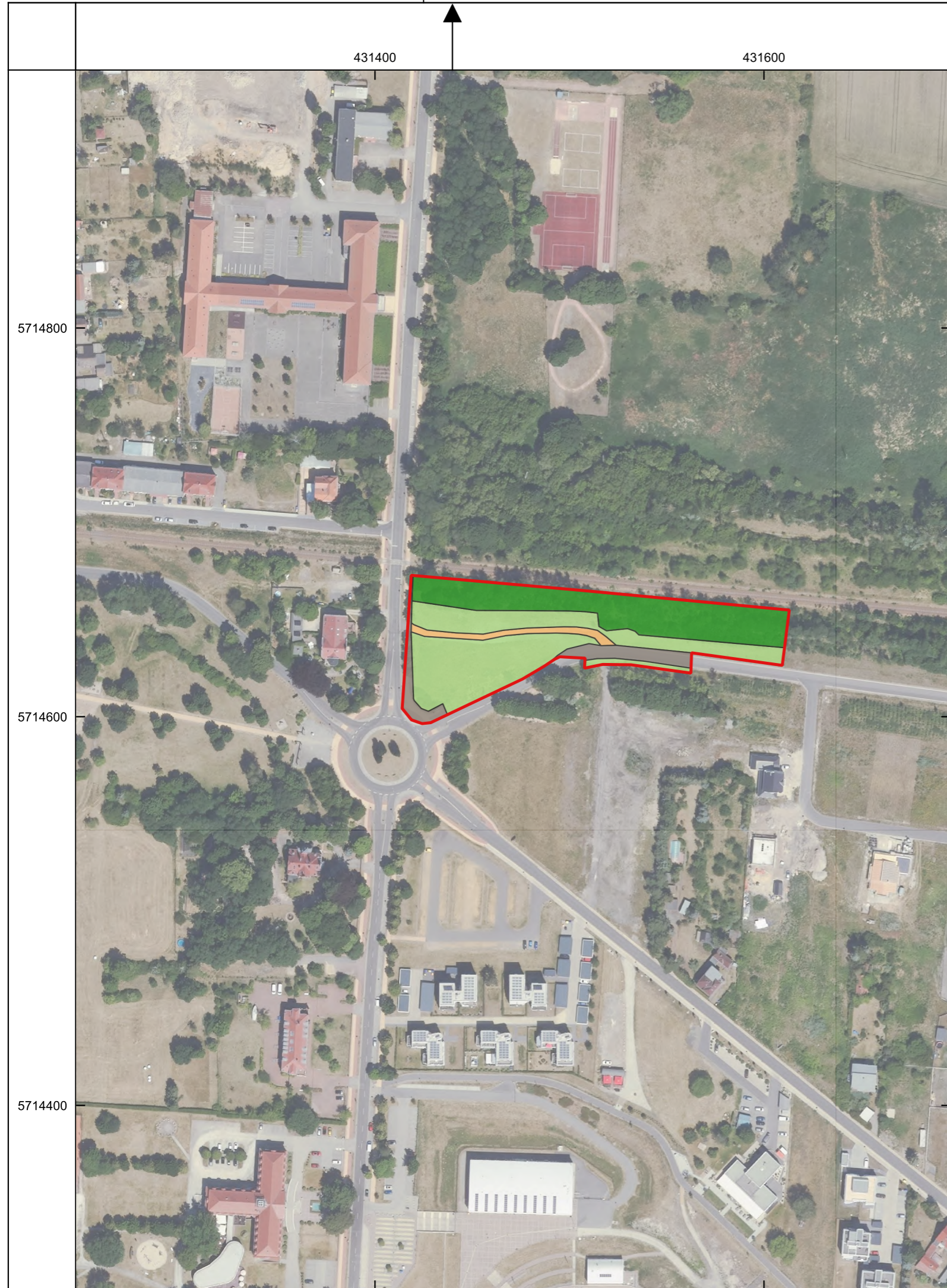


Inhalt:
Übersichtskarte

	Datum	Name
bearbeitet	02.09.2024	Hösel
gezeichnet	02.09.2024	Hösel
geprüft	06.09.2024	Hösel
Anlagen-Nr.: 1	Projekt-Nr.: DDU 21 0416	Maßstab (m, cm): 1 : 10 000

www.gub-ing.de





Dateiname:
 Format: 420 mm x 297 mm = 0,12 m²



Legende

 Grenze des Bebauungsplanes

Biotopstrukturen im Plangebiet

-  03421 - künstlich begründete Gras- und Staudenfluren auf Sekundärstandorten ohne wirtschaftliche Nutzung, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
-  082816 - Birken-Vorwald
-  12612 - Straßen mit Asphalt- oder Betondecken
-  12652 - Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung

Bezugssysteme:

Lage: ETRS89 [UTM Zone 33]
 Höhe: + m NHN (DHHN92, Amsterdamer Pegel)

Kartengrundlage/ Auszug aus:

Luftbild DOP;
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Stadt Großräschen

Seestraße 16
 01983 Großräschen



Ergänzungen
 Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege

Projekt:
 Bebauungsplan Großräschen Nr. 49
 "Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt"

Inhalt:
 Biotopstrukturen im Plangebiet



GEO UMWELT BAU

	Datum	Name
bearbeitet	02.09.2024	Hösel
gezeichnet	02.09.2024	Hösel
geprüft	06.09.2024	Hösel

www.gub-ing.de

Anlagen-Nr.:	Projekt-Nr.:	Maßstab (m, cm):
1	DDU 21 0416	1 : 2 000

Dateiname:
 Format: 420 mm x 297 mm = 0,12 m²



Legende

- Grenze des Bebauungsplanes
- Ausgleichsmaßnahmen Gehölzpflanzungen
- CEF-Maßnahme - Ersatzhabitat Reptilien

Bezugssysteme:

Lage: ETRS89 [UTM Zone 33]
 Höhe: + m NHN (DHHN92, Amsterdamer Pegel)

Kartengrundlage/ Auszug aus:

Luftbild DOP;
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)

Stadt Großräschen

Seestraße 16
 01983 Großräschen



Ergänzungen
 Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege

Projekt:
Bebauungsplan Großräschen Nr. 49
"Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt"

Inhalt:
Ausgleichs- und vorgezogene
Ausgleichsmaßnahmen



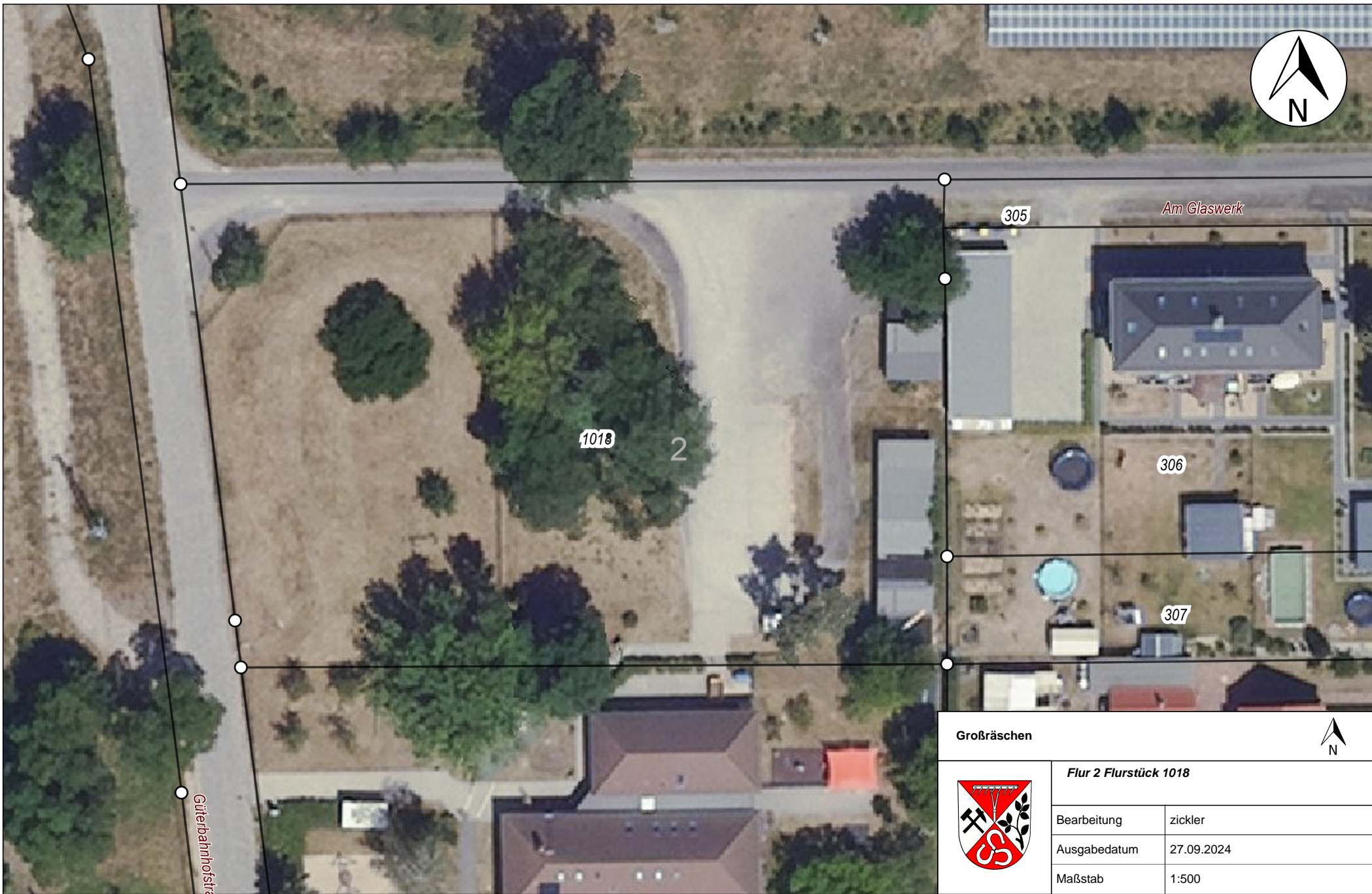
GEO UMWELT BAU

	Datum	Name
bearbeitet	02.09.2024	Hösel
gezeichnet	02.09.2024	Hösel
geprüft	06.09.2024	Hösel

www.gub-ing.de

Anlagen-Nr.:	Projekt-Nr.:	Maßstab (m, cm):
3	DDU 21 0416	1 : 2 000

Dateiname:
 Format: 420 mm x 297 mm = 0,12 m²



Güterbahnstraße

Am Glaswerk

1018 2

305

306

307

Großbräschen

Flur 2 Flurstück 1018

Bearbeitung	zickler
Ausgabedatum	27.09.2024
Maßstab	1:500