

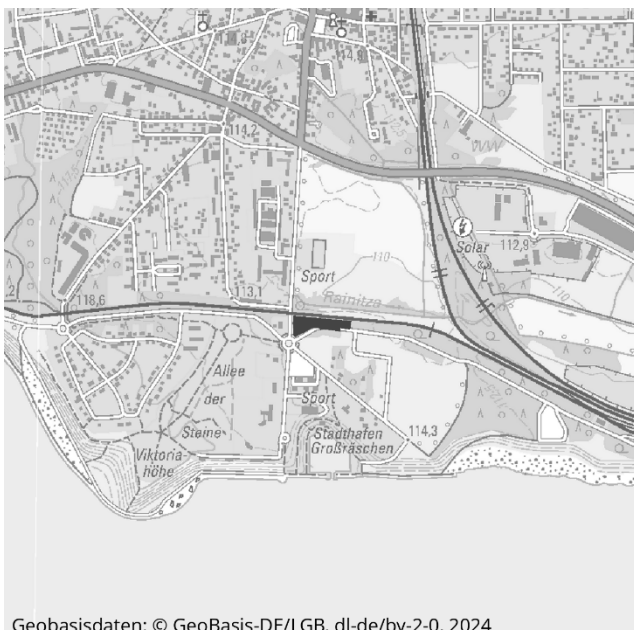
Stadt

Großräschen

Begründung

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 49

„Wohnfeld Ilse“, 3. Planabschnitt



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2024

Entwurf September 2025

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Großräschen SG Bauplanung Seestraße 16 01983 Großräschen
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 49 Wohnfeld Ilse, 3. Planabschnitt
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand September 2025
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	Vermessungsbüro Dr. Ruge & Lebahn Lauchhammerstraße 6 01987 Schwarzheide
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Oberspreewald-Lausitz
<i>Gemeinde</i>	Großräschen
<i>Gemarkung</i>	Großräschen
<i>Flur</i>	5
<i>Flurstücke</i>	1282, 1283 (tlw.)
<i>Größe Geltungsbereich</i>	ca. 0,7 ha



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass	6
1.4.2 Ziel und Zweck	7
1.4.3 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen	9
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	12
3 Städtebauliche Randbedingungen	13
3.1 Umweltbedingungen	13
3.2 Erschließung	13
3.2.1 Verkehr	13
3.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	14
3.3 Nutzung	14
3.3.1 Art der Nutzung	14
3.3.2 Maß der Nutzung	14
3.4 Sonstige Randbedingungen	14
4 Vorhabenbeschreibung	15
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
5.1 Geltungsbereich	18
5.2 Flächennutzung	18
5.3 Verkehrsflächen	19
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
5.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.5.1 CEF-Maßnahmen	20
5.5.2 Grünordnerische Festsetzungen	21
5.6 Örtliche Bauvorschriften	21
5.7 Sonstige Planinhalte	22
5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	22
5.7.2 Vermerke / Hinweise	22
6 Erwägungsgründe / Auswirkungen	24
6.1 Entwicklung aus dem FNP	24
6.2 Umweltbelange	25
6.2.1 Besonderer Artenschutz	26
6.2.2 Eingriffsbewältigung	28
6.2.3 Sonstige Umweltbelange	28
6.3 Weitere Städtebauliche Belange	29
6.3.1 Bevölkerung	29
6.3.2 Wirtschaft	30
6.3.3 Infrastruktur	30
6.3.4 Stadtplanerische Auswirkungen	30
6.3.5 Sonstige Belange	31
6.4 Hinweise zur Planumsetzung	31



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

7 Umweltbericht	31
7.1 Einleitung	32
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	32
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	34
7.2 Umweltwirkungen	40
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	40
7.2.2 Prognose	48
7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung	48
7.2.4 Prognose bei Durchführung	48
7.2.5 Maßnahmen	50
7.2.6 Alternativprüfung	54
7.3 Zusätzliche Angaben	55
7.3.1 Technische Verfahren	55
7.3.2 Referenzliste der Quellen	56
7.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts	58
7.3.4 Überwachungsmaßnahmen	59
8 Anhang	61
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	61
8.2 Flächen- und Versiegelungsbilanz	62
8.3 Rechtsgrundlagen	62



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
 - 2 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 04.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
 - 3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.04.2020 im „Amtsblatt für die Stadt Großräschen“ Nr. 01/20 ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
 - 4 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines B-Planes. *Erstaufstellung*
 - 5 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*
- Für das Vorhaben soll Baurecht auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) geschaffen werden. *Vorhabenbezogener Bebauungsplan*
- Im vorliegenden Fall hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und mit der Gemeinde abgestimmt.
- Er ist bereit und in der Lage, auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Er wird alle Planungs- und Durchführungskosten übernehmen.
- Konkret wurden vom Vorhabenträger folgende Unterlagen erstellt:
- Lageplan über das gesamte Grundstück incl. Darstellung der Erschließung
 - Grundrisse
 - Schnitte
 - Ansichten
- Auf diesen Grundlagen wurde der VEP erstellt, der Grundlage für den VBP ist.
- 6 *Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).* *Rechtsgrundlagen*
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.
Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauNVO*
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.
Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
 - 7 *Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggf. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.*
 - 8 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensstand aktuell*
- Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“.
- Im Entwurf sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind. Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander, kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit.

1.2 Plangebiet

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

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt direkt am sog. „Sonnegleis“ in der Nähe des Stadthafens.

Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

*planungsrechtliche
Beurteilung*

- 10 Die Flächengröße ist im Impressum angegeben. *Flächengröße*

1.3 Kartengrundlagen

- 11 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*

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

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

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 26.02.2020. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 11.03.2020. Der Lageplan wurde am 26.03.2020 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*

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

Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*

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

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 12.07.2024 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- 14 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

- 15 Die im Eigentum der Stadt Großräschen stehende Fläche ist Teil des Masterplanes für den Großräschner See und befindet sich am IBA-Kreisel.

1.4.1 Anlass

- 16 Das Plangebiet ist bereits in gemeindlichen Konzeptionen (Masterplan Großräschen-Süd, 2016) als Teil des Auftakts zur Hafenstadt städtebaulich eingebunden. Konkretisiert wurde der Bereich in einer vertiefenden Studie, welche im Bauausschuss am 24.08.2020 besprochen wurde.

Nunmehr liegen konkrete Ansiedlungswünsche vor. Eine Hochbauplanung für den Standort wurde daraufhin erarbeitet.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 17 Mit dem Planverfahren soll ein künftiger Einzelhandelsstandort der Versorgung von Touristen und der neu entstehenden Wohngebiete am See ermöglicht werden. *Projektspezifische Ziele*
- 18 Die bereits erwähnten kommunalen Konzepte (ausführlicher nachfolgend in Kap. 2.4) sind mit dem Ziel beschlossen worden, als Arbeitsgrundlage für zukünftige Entwicklungsmaßnahmen in der Kommune zu dienen. Der Bebauungsplan setzt somit legitimierte; bereits diskutierte und abgewogene Zielvorstellungen der Kommune in geltendes Recht um.
- 19 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*
Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 20 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten:
– die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern *Wirtschaft*
– Arbeitsplätze zu erhalten, sichern bzw. schaffen
– die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern
– die Realisierung von Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung ermöglichen *Sonstige Belange*
- 21 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

1.4.3 Aufgabe

- 22 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil
– das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt *Fehlendes Planungsrecht*
– das Vorhaben nicht privilegiert ist
– es wegen seiner Größe bzw. der zu erwartenden Auswirkungen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zulassen
– da eine die unterschiedlichen Interessen (städtebaulichen Belange) ausgleichende Entscheidung erforderlich ist
- 23 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
Der Bereich befindet sich bereits seit geraumer Zeit in einem Transformationsprozess. Dieser erfährt einen weiteren Schub durch den beschlossenen Ausstieg aus der Braunkohleverstromung und den damit einhergehenden Initiativen der Bundesregierung und der Landespolitik, diesen Wandel zielgerichtet zu begleiten.
Der Tourismus – insbesondere im Lausitzer Seenland – ist ein Baustein dieser Transformation.
- 24 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.
Beplant wird die für diesen Zweck momentan zur Verfügung stehende Fläche, bei der eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.
- 25 Der vorgelegte VEP enthält eine hinreichend detaillierte Darstellung des Vorhabens selbst sowie für dessen Erschließung.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Gemäß § 12 Abs 3 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (z. B. die BauNVO bzw. die PlanZV) gebunden.

- 26 Diese „Freiheiten“ gelten für zusätzlich in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogene, „sonstige Flächen“ hingegen nicht. Die Festsetzungen für diese Flächen haben sich am BauGB und an der BauNVO zu halten.
- 27 Im vorliegenden Fall bilden die konkreten Projektpläne den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).
- 28 Es besteht jedoch das Erfordernis, weitere Flächen in den Geltungsbereich einzubeziehen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 29 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Raumordnung*
Grundlagen sind aktuell
– Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Regionalplanung*
- 30 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind
– Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021
– Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021

2.1.1 Ziele

- 31 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Raumordnung*
Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
– es ist einem Mittelzentrum zugehörig, *Mittelzentrum*
– es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.
- 32 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belang abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.
- 33 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor. Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung GL*
- 34 » *Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.*
Ziel 2.14 LEP HR
» *Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.*
Ziel 3.6 Abs. 3 LEP HR
» *In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*
Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR
» *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Das Plangebiet ist einem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist.

- 35 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Regionalplan*

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR relevant: *Raumordnung*

- 36 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *LEP HR*
- 37 » Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Grundsatz 2.2 LEP HR

- 38 » Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Grundsatz 3.2 LEP HR

» Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

- 39 » In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum [...] sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Grundsatz 5.8 LEP HR

- 40 » Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Grundsatz 5.10 Abs. 1 LEP HR

- 41 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Regionalplanung*

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben / sonstige Bindungen

Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

- 42 Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Mittelspannungsleitung der MITNETZ Strom mit einem beidseitigen Schutzbereich von 1,5 m. *Mittelspannung*

- 43 Das Gemeindegebiet ist durch ehemaligen Bergbau beeinflusst. *Bergrecht*

Unter den Begriff aktiver Sanierungsbergbau fallen die Flächen, auf denen die Rohstoffgewinnung beendet ist und die bereits oder in Zukunft noch auf der Grundlage entsprechender Abschlussbetriebs- oder Sanierungspläne rekultiviert werden.

Einbezogen werden die Flächen, auf denen als Folge früherer Bergbautätigkeiten temporäre Nutzungsbeschränkungen bestehen.

Diesen Flächen gemeinsam ist, dass sie noch nicht aus der Bergaufsicht entlassen sind.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

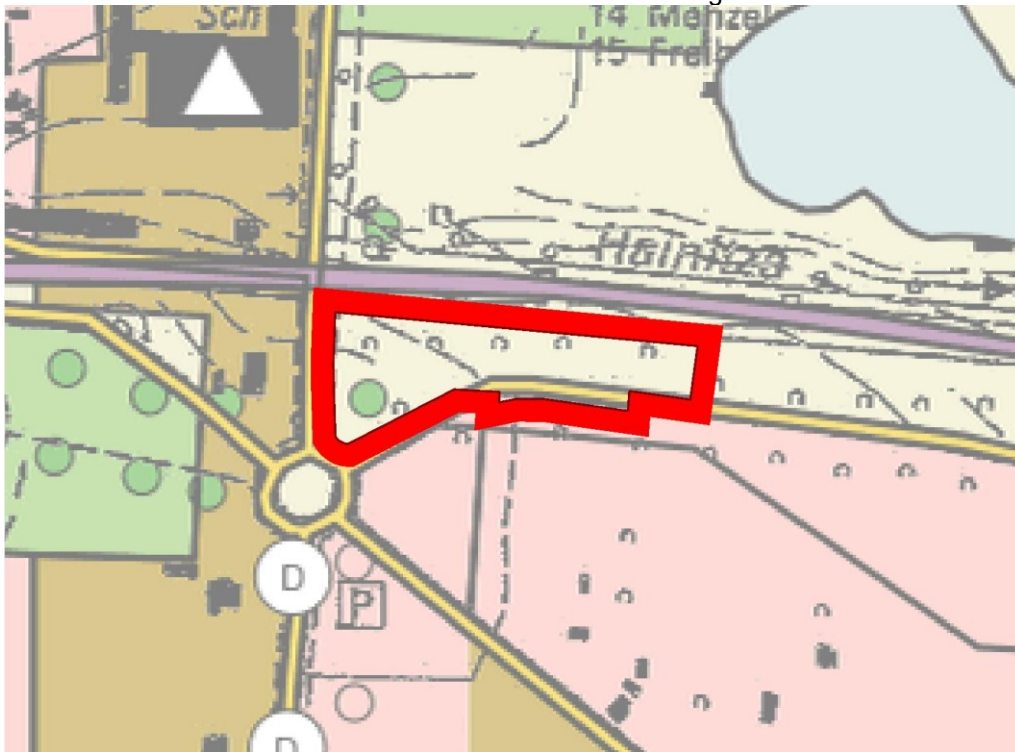
- 44 Durch das Plangebiet verlaufen die Geltungsbereiche des Abschlussbetriebspläne „Tagebau Meuro“. sowie „Werk- und Anschlussbahnen Brandenburg“. Diese liegen im Verantwortungsbereich des Bergbau-Sanierungsträgers, der LMBV. *Abschlussbetriebspläne*
- Die Beantragung zur Beendigung der Bergaufsicht bei der zuständigen Bergbehörde ist nicht vor dem Jahr 2027 vorgesehen. Die Sanierung ist nach derzeitigem Kenntnisstand abgeschlossen. Laut ABP werden auf den unter Bergaufsicht stehenden Flächen sonstige Nutzflächen hergestellt.
- Alle Maßnahmen, welche vor Beendigung der Bergaufsicht auf diesen Flächen zur Realisierung kommen sollen, sind gegenüber der zuständigen Bergbehörde, dem LBGR, anzeige- und zustimmungspflichtig.
- Die nördliche Grenze verläuft innerhalb des ABP „Werk- u. Anschlussbahnen“. In der Praxis dürfte das keine praktischen Auswirkungen auf den B-Plan haben.
- 45 Im betrachteten Bereich befinden sich 3 Filterbrunnen. Diese sind sicher verwahrt. *Filterbrunnen*
- 46 Das Planungsgebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der durch den Braunkohlebergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. *Bergbaugrundwasser*
- 47 Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb eines Geltungsbereiches des LMBV Flurbereinigungsverfahrens "Meuro". *Flurbereinigung*
- 48 Das Plangebiet grenzt unmittelbar im Norden an ein Anschlussgleis („Sonnegleis“, nachfolgend „Werkbahn“), welches dem Gütertransport dient. Die Gleistrasse befindet sich im Eigentum der Eisenbahngesellschaft Potsdam mbH (EGP) und wird für die Zulieferung zum weiter westlich gelegenen Instandhaltungswerk genutzt. *Verkehr / Bahn*
- Aus dem Eisenbahngesetz ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung.
- 49 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Umweltrecht*

2.3 Formelle Planungen

- Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für Ergänzungssatzungen gilt das Entwicklungsgebot nicht. *Flächennutzungsplan*
- 50 Für die Gemeinde besteht ein FNP. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses B-Plans war die 3. Änderung, Fassung Februar 2017, rechtswirksam.
- Im Laufe des Verfahrens ist nunmehr die 8. Änderung, Fassung April 2023, rechtswirksam geworden.
- Der Geltungsbereich dieses B-Plans war nicht Gegenstand der zwischenzeitlich rechtswirksamen Änderungen.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Im FNP ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt:



Entlang der Seestraße ist die Anlage bzw. Vervollständigung einer Allee dargestellt.

- 51 Das Plangebiet bzw. sein unmittelbares Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen:
- B-Plan Nr. 12 „Wohnfeld Ilse – Dürerstraße“: Wohngebiet nördlich entlang der Hafenstraße. Großflächige Stellplatzanlage am Kreisel.
 - B-Plan Nr. 12 „Wohnfeld Ilse 1. Planabschnitt – 1. Änderung“: Quartier aus Allgemeinen Wohngebieten und Straßenverbindung Strandstraße – Hafenstraße
 - B-Plan Nr. 27 „Dürerstraße II“: Mischgebiet entlang der Hafenstraße
 - B-Plan Nr. 32 „Wohnfeld Hafenkante“: Wohngebiet südlich des Kreisels. Promenade am Hafen.

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*



*Übersicht
Planungen im Umfeld*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 52 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*
- 53 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort *Informelle Planungen und Konzepte*
- Masterplan Großräschen-Süd i. d. F. 6. Fortschreibung, März 2022
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Februar 2024
 - Einzelhandelskonzept, August 2018
- Im Masterplan Großräschen-Süd ist für den Bereich des Plangebiets ein „Wohn- und Geschäftshaus“ mit Wohnungen und Einkaufsmarkt und angegliedertem Parkplatz vorgesehen. *– Masterplan „Großräschen-Süd“*
- Das Wohn- und Geschäftshaus soll im Zusammenspiel mit den vorhandenen hoch- und verkehrsbaulichen Anlagen die stadtarchitektonische Funktion eines ‚Tors‘ in die neue Hafenstadt übernehmen.**
- Im INSEK ist im Bereich des B-Plans das Zentrale Vorhaben II „Entwicklung des Seefers“ sowie räumlich konkreter ZV-II-6 „Wohnstandort Großräschen-Süd“ verortet. Konkret heißt es dazu: *– INSEK*
- » Zur Stärkung des Wohnstandortes Großräschen-Süd wird die Erschließung des Wohngebietes „Ilse“ abgeschlossen. Am Kreisverkehr ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses [...] geplant. Entlang der Seestraße bestehen städtebauliche Lücken, die eine funktionale Anbindung von Großräschen-Süd an die Innenstadt erschweren. [...] Eine städtebauliche Spiegelung östlich der Seestraße könnte die Entwicklungsachse weiter stärken und einen Beitrag zu mehr kleinstädtischer Urbanität leisten. Denkbar ist hier beispielsweise kostengünstiger Mietwohnraum zur Diversifikation des Wohnangebotes und zur Verbesserung der sozialen Durchmischung in Großräschen-Süd.
- 54 Im Einzelhandelskonzept ist ein zentraler Versorgungsbereich definiert. Dieser umfasst den Bereich der Kernstadt und des Handelsstandorts am Bahnhof; grob umschrieben zwischen Rathaus und Bahnhof entlang der Seestraße / Calauer Straße. *– Einzelhandelskonzept*
- Zusätzlich ist am Kreisverkehr Rembrandtstraße / Wilhelm-Pieck-Straße / Feldstraße ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen.
- Das Plangebiet ist keinem dieser Bereiche zugehörig. Bei der Frage nach der Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben außerhalb dieses Bereichs sind im Konzept folgende, hier zutreffende Kriterien herausgearbeitet worden:
- nur bei städtebaulich integrierter Lage
 - nur in fußläufiger Entfernung (max. 200 m) zu ÖPNV-Anschluss
 - bei Verkaufsfläche > 800 m² muss Verträglichkeit **gesondert** nachgewiesen werden
- 55 Die Aufnahme eines Einzelhandelsstandortes in den Masterplan ist auf S. 72 u. 73 des Einzelhandelskonzepts thematisiert.
- Demnach wird der Standort als wirtschaftlich riskant betrachtet, welcher nur zu Lasten bereits bestehender Betriebe (Umverteilung) tragfähig zu betreiben wäre.
- In einer langfristigen Perspektive ist – vorausgesetzt, die der Einschätzung zugrunde liegenden Annahmen zu Einwohner- und Tourismusentwicklung am Standort treffen weiterhin zu – der Standort aus Sicht des Gutachtens sinnvoll.
- 56 Einzelhandels- und Zentrenkonzepte enthalten als informelle Beiträge keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
- 57 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*
- 58 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 59 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

Änderungen ggü. der Vorgängerausführung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

3 Städtebauliche Randbedingungen

60



Standort

Plangrundlage: basemap.de Web Vektor: © basemap.de / BKG, 2025

Das Plangebiet befindet sich am Eingang zum neuen Stadtteil in Großräschen-Süd. Vor Inanspruchnahme durch den Tagebau war der Bereich entlang der Seestraße durch Siedlungstätigkeit und auch Schwerindustrie geprägt.

Die Beendigung des Braunkohletagebaus veranlasste die Stadt, hier einen neuen, dem See zugewandten Stadtteil zu etablieren (vgl. Masterplan Großräschen-Süd).

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am ‚Auftakt‘ dazu.

3.1 Umweltbedingungen

- 61 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*
- 62 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden. *Bewertung
Umweltzustand*
Der Bereich wurde zwar nicht unmittelbar vom Abbaugelände des ehemaligen Tagebaus erfasst, ist aber durch bergbauverwandte Nutzungen weitreichend überprägt worden.

3.2 Erschließung

3.2.1 Verkehr

- 63 Über die nächstgelegene Straße (Seestraße) werden in näherem Umkreis die *motorisierter-Verkehr*
 - A 13 (Berlin ↔ Dresden)



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- B 96 (Sassnitz ↔ Zittau)

sowie die Innenstadt erschlossen.

Südlich am Plangebiet führt die „Strandstraße“ entlang, welche entlang des Seeufers nach Sedlitz führt.

- 64 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht fußläufig an den Haltestellen „Seestraße“ sowie „IBA-Terrassen“. ÖPNV
- 65 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Radverkehr / Fußgänger

3.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 66 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. Stadttechnik
Vorhanden sind folgende relevante Medien:
- Strom (Seestraße)
 - Trinkwasser (Strandstraße)
 - Abwasser (Strandstraße)
- 67 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

3.3 Nutzung

- 68 Das Plangebiet selbst ist dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich Ruderalflächen, die keiner Nutzung unterliegen. Bauplanungsrechtliche Beurteilung
Nachfolgend kann also ausschließlich auf das Umfeld eingegangen werden.
- 69 Das nähere Umfeld kann als Wohngebiet (so z. T. auch satzungsgemäß festgesetzt) mit Tendenz zum Mischgebiet (bei Einbeziehen der westlich der Seestraße gelegenen Nutzungen in die Betrachtung) eingestuft werden.

3.3.1 Art der Nutzung

- 70 Das Nahfeld ist zu weiten Teilen von Bebauungsplänen erfasst. Die dort festgesetzten baulichen Nutzungen sind überwiegend Allgemeine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet. Umfeld
Westlich der Seestraße ist eine heterogene Nutzung verortet, welche am ehesten als Misch-; bis hin zur Sondernutzung klassifiziert werden kann. Konkret beinhaltet dies Beherbergungsgewerbe, Außerschulische Fort- und Weiterbildungseinrichtung sowie eine Arztpraxis.

3.3.2 Maß der Nutzung

- 71 Die bauliche Dichte ist in den bereits beplanten Gebieten mit 0,4 festgesetzt. Die nicht beplanten Gebiete liegen darunter. Umfeld
Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende bzw. faktische Baugebietskategorie gelten.
- 72 Die Gebäudehöhe beläuft sich auf i. d. R. 3 Geschosse. Umfeld

3.4 Sonstige Randbedingungen

- 73 Das Plangebiet ist an die Achse Innenstadt–Hafen angebunden, die für den bestehenden Stadtkörper und auch für die künftige Entwicklung einen wesentlichen Baustein in der gesamtstädtischen Struktur darstellt.
Es befindet sich direkt an einer (durch die [Gleistrasse](#) definierte) Zäsur dieser Achse sowie am Kreisverkehr, der die Bündelung der Erschließungsstrukturen des gesamten Stadtteils am See übernimmt und diese an die Achse anbindet.
- 74 Die Seestraße selbst bildet zudem eine Nahtstelle, an der historische, vom Tagebau nicht beeinträchtigte Gebäude aus der Epoche der Industrialisierung auf ein z. T. noch zu entwickelndes Quartier treffen, welchem in der Grundkonzeption eine abgestimmte Formsprache zugeordnet ist.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 75 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. Baugrund

4 Vorhabenbeschreibung

- 76 Das Vorhaben sieht einerseits die Errichtung eines Gebäudes im südlichen Plangebiet vor, welches in Richtung Südwesten; zum Kreisel hin orientiert ist. Dessen Zugänge befinden sich an der Seestraße (für die Wohneinheiten) sowie an der Strandstraße (für die gewerbliche Nutzung).

Der nördliche Bereich entlang der Werkbahn soll mit 9 aufgereihten, typisierten Ferienhäusern belegt werden. Diese sind mit der Giebelseite zur Gleistrasse orientiert. Sie sind mit süd-orientierten Terrassen ausgestattet. Jeweils zwei Häuser sind durch ein Doppelcarport, i. d. R. mit vorgelagerten Stellplatzflächen verbunden.



Vorhaben- und Erschließungsplan
Bauplanungs- und Ingenieurbüro F. Schiementz, Schipkau, Oktober 2024

- 77 Im „Strandmarkt“ wird im Erdgeschoss ein Einzelhandelsbetrieb untergebracht, welcher durch kleinere gewerbliche Nutzungen ergänzt werden kann. Die Obergeschosse bleiben der Wohnnutzung vorbehalten. Art der Nutzung

Die Ferienhäuser dienen rein dem Ferienwohnen. **Angeboten werden sollen hier explizit einzelne abgeschlossene Einheiten, die auf eine Klientel abzielt, welche ein gewisses Mindestmaß an Privatheit; gleichzeitig aber auch eine städtische Umgebung aufsucht.** Eine vertiefende Erläuterung dieser Nutzungsart ist nicht erforderlich.

Die Kubatur des „Strandmarkts“ soll sich innerhalb eines ca. 25 × 25 m großen Rahmens bewegen. Das künftige Gebäude bildet sich aus höchstens drei Vollgeschossen. Maß der Nutzung

Ein jedes Ferienhaus ist mit einer Grundfläche von ca. 100 m² zzgl. ca. 25 m² Terrasse veranschlagt und umfasst zwei Vollgeschosse. Der Verbindungsbau, die Häuser zu Zweier-Gruppen verbindet, ist mit ca. 60 m² beziffert; was anteilig 30 m² bedeutet,

Demnach wird von jedem Ferienhaus eine Grundfläche von ca. 155 m² belegt.

- 78 Das Gebiet wird verkehrstechnisch von See- sowie Strandstraße erschlossen. Hierbei sind sie z. T. nach der Nutzungsart getrennt. Erschließung

Für die Ferienhäuser werden Zu- und Abfahrt getrennt; erstere erfolgt über die Seestraße, letztere führt im Osten des Plangebiets auf die Seestraße.

Die Nutzung „Strandmarkt“ soll eine eigene Zu- und Ausfahrt an der Strandstraße erhalten.

Stellplätze sind den Ferienhäusern direkt am jeweiligen Objekt zugeordnet. Der Stellplatzbedarf des „Strandmarkts“ wird über gemeinschaftliche Stellplatzanlagen gewährleistet.

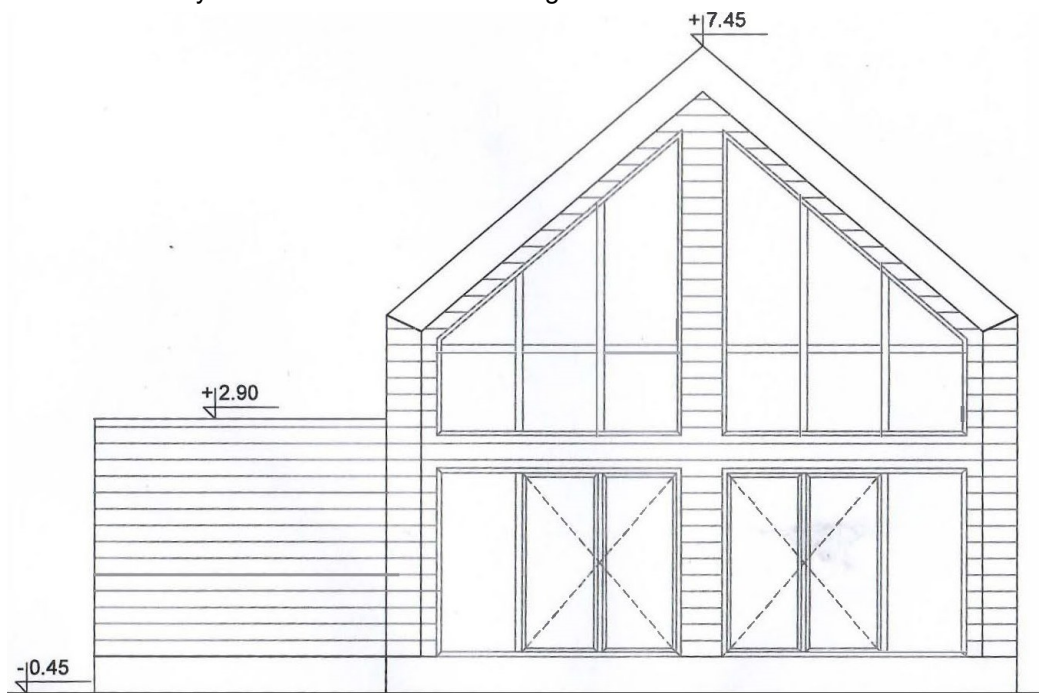
- 79 Grundsätzlich ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers über den in der Seestraße befindlichen Regenwasser-Kanal kann nicht erfolgen.

- 80 Entlang der nördlichen Erschließungsstraße wird ein Abstand zum Plangebiet und damit zur Werkbahn eingehalten. Umweltkonzept

Die Fläche umfasst mit einer Abmessung von ca. 158 m × 2 m über 300 m². **Der Bereich soll künftig der Entwässerung der Erschließung dienen.**

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 81 Die Ferienhäuser bestehen aus Typbauten. Sie sind mit 2 Vollgeschossen ca. 8 m hoch und mit einem symmetrischen Satteldach ausgestattet.



Ansicht Ferienhäuser

- 82 Für den Starndmarkt liegen aufgrund der momentan recht dynamischen Marktsituation noch keine konkreten, genehmigungsfähigen Planungen vor.

Das Gebäude wird nach derzeitigem **Kenntnisstand** ein Flachdach besitzen. Das oberste Vollgeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 83 Der VBP als gemeindliche Satzung ist mit dem VEP nicht deckungsgleich.

Der Geltungsbereich des VBP wurde gem. § 12 Abs. 4 BauGB gegenüber dem VEP geringfügig vergrößert. **Der Bereich, in welchem die Regelungen des VEP gelten, ist in der Planzeichnung mit einer Randsignatur hervorgehoben.**

Beziehung VEP-VBP
Einbeziehung weiterer
Flächen

So ist klar erkennbar, in welchen Bereichen die vertraglichen Regelungen greifen und wo bei der Beurteilung von Vorhaben ggf. die BauNVO herangezogen werden muss.

Es wird im VBP **zudem** klargestellt, welche Inhalte des VEP verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen sind und welche nur einen erläuternden Charakter besitzen.

Die Bereiche, die den Wesenskern des VEP bilden, werden als „Vorhabenbereich“ in der Planzeichnung abgegrenzt.

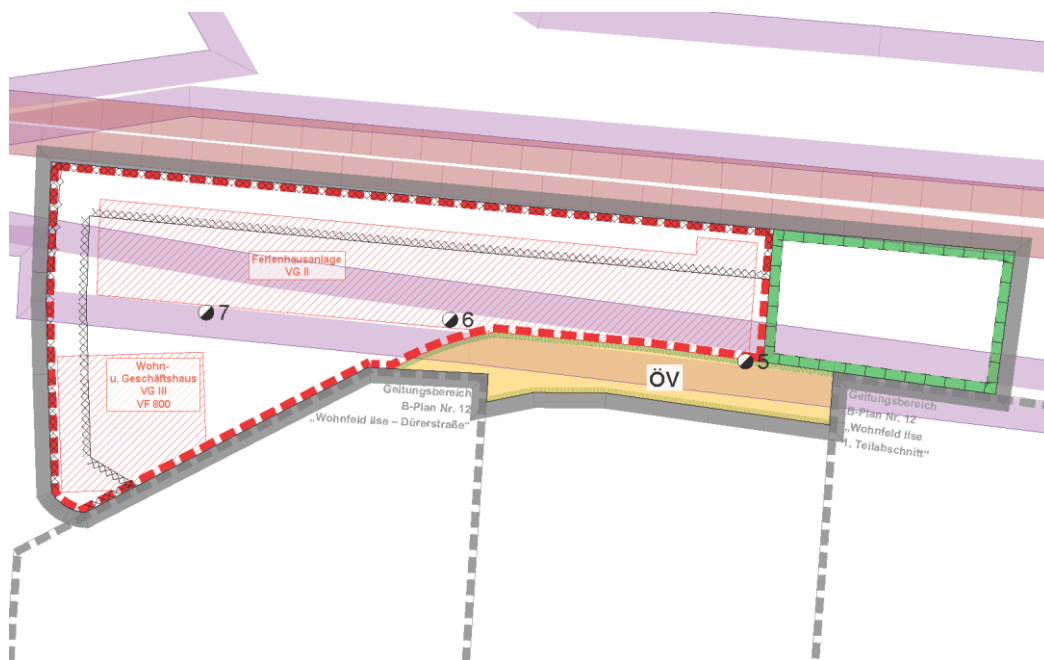
Innerhalb dieser Bereiche sind die Darstellungen, die der VEP trifft, verbindlich für die Umsetzung.

Die Bereiche, die innerhalb des VEP-Bereichs liegen, aber nicht explizit als verbindliche Inhalte markiert sind, sind folgerichtig der vertraglichen Ausgestaltung (s. dazu Kapitel 6.5) zugänglich.

Die Darstellungen, die der VEP dort trifft, haben für den VBP nur Hinweischarakter.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

84



Planzeichnung
(relevante Inhalte)

85 Auf die gegebenen Möglichkeiten der Regelung in § 12 Abs. 3a BauGB, den VEP relativ „allgemein“ zu formulieren, wird hier insofern zurückgegriffen, als dass „auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt“ wird, die in Teilen auch detaillierter ausfällt, also auch Festlegungen zu Gebäudekubaturen, -stellung o. dgl. beinhaltet.

Für die nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogenen Flächen erfolgen die Festsetzungen im direkten Rückgriff auf die Möglichkeiten der BauNVO.

Gleiches gilt für Regelungen, welche die Flächennutzung nicht zum Inhalt haben, um hier eine größtmögliche Rechtssicherheit gewährleisten zu können, indem bewährte Instrumente genutzt werden.

86 In diesem Fall sind auch die Einschränkungen des § 12 Abs. 3a BauGB zu beachten:

Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen:

1. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Festsetzung
Vorhabenbezug

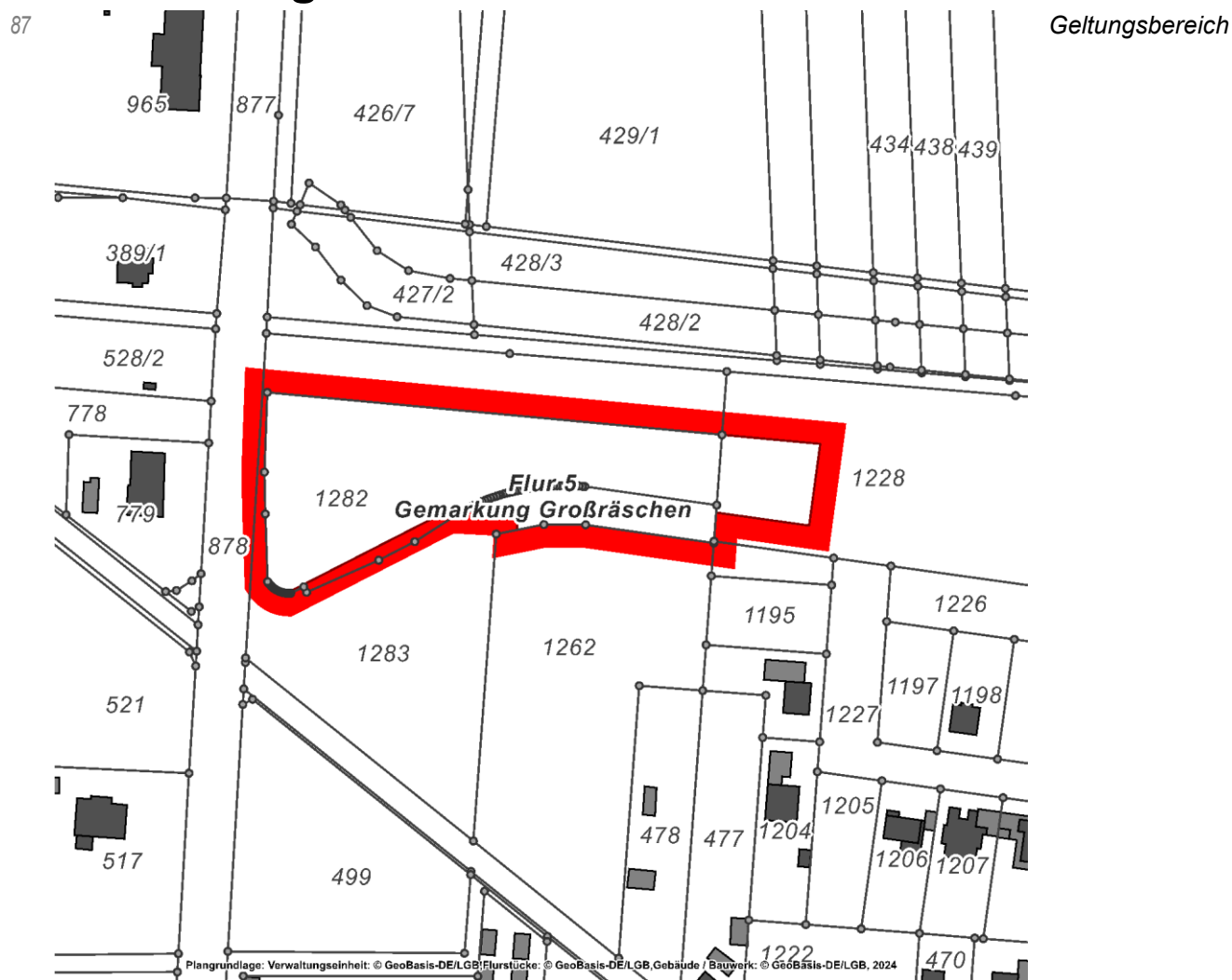
Bei dieser Festsetzung handelt es sich um eine in diesem Fall nach § 12 Abs. 3a BauGB erforderliche Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Diese beinhaltet sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung.

Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert (oder aufgehoben) wird.



Änderungen ggü. der Vorgängerausfertigung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

5.1 Geltungsbereich



88 Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.

89 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenze des Flurstücks 1282
- im Osten durch die weiter nach Osten parallel verschobene Grenze der Flurstücke 1282 und 1228
- im Süden durch den nordwestlichen Punkt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohnfeld Ilse 1. Teilabschnitt“, die nördliche Grenze des Flurstücks 1262 sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnfeld Ilse – Dürerstraße“
- im Westen durch die Grenze des Flurstücks 1282

Abgrenzung

90 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vielgestaltig anhand

- bestehender Flurstücksgrenzen
- Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne
- Interpolation bestehender Flurstücksgrenzen
- bereits absehbarer neu zu bildender Grundstücksgrenzen

91 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan vermasst oder ggf. durch Koordinaten bestimmt.

Masse

5.2 Flächennutzung

92 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen

Vorbemerkungen



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- Bebauungsflächen auf Grundlage des VEP
 - Flächen für Naturschutz-Maßnahmen
- 93 Die Flächen im Plangebiet werden zum Großteil der Bebauung zugeschlagen. Lückenschlüsse zu bestehenden B-Plänen werden entsprechend der angrenzend festgesetzten Nutzungen als Verkehrsfläche festgesetzt. Naturschutz-Flächen sind den Bebauungsflächen östlich angegliedert.

5.3 Verkehrsflächen

- 94 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.
- 95 Im B-Plan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Dem Plangeber ist somit freigestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.

- 96 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben.

Eigentum

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

Zum gegebenen Zeitpunkt werden die öffentlichen Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch die Kommune gewidmet. Hierbei kann auch eine Einschränkung zu Art, Zweck, und / oder Benutzerkreis der Fläche vorgenommen werden.

Widmung

- 97 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet.

*Öffentliche
Straßenverkehrsfläche*

- 98 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Die Lage der neu zu bildenden Straßenbegrenzungslinien folgt nicht den Flurstücksgrenzen.

Im südlichen Teil ist der angrenzende Bebauungsplan bzw. die dort festgesetzte Verkehrsfläche sowie ein Teilungskonzept maßgeblich.

Der südliche Geltungsbereich liegt z. T. direkt auf der Straßenbegrenzungslinie der „Strandstraße“.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 99 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nach Erforderlichkeit per Planeinschrieb für den jeweiligen Vorhabenbereich festgesetzt.

Im VBP sind zwei unterschiedliche Vorhabenbereiche vorgesehen:

- Ferienhausanlage
- Wohn- und Geschäftshaus

Die dem Strandmarkt zugeordnete stadttarchitektonische Funktion als „Tor zur Seestadt“, welches sich aber nicht übermäßig über die Bestandsbebauung erhebt, bildet dabei die Grundvoraussetzung zur Regelung des Nutzungsmaßes.

- 100 Der Bereich „Ferienhausanlage“ bildet den Bereich, welcher mit einzelnen Ferienhäusern bebaut werden soll, generalisiert ab. Die Bezeichnung ist allgemein verständlich, beschreibt die Planungsziele hinreichend genau und bildet einen ausreichenden Rahmen, welcher mit dem VEP detailliert werden kann.

Ferienhausanlage

Die Geschossigkeit im Vorhabenbereich „Ferienhausanlage“ wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

Dies stellt sicher, dass die Ferienhäuser städtebaulich zurückhaltend erscheinen.



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Aus der Baudenkmalpflege ergeht die Anregung, das oberste Geschoss als Dachgeschoss in Form eines Satteldachs mit einer Neigung von 38–45° und einer Firsthöhe von 8 m oder aber als Flachdach ohne weitere Aufbauten auszuführen.

Nach erfolgter Abwägung des Sachverhalts (s. dazu Kap 6.3.4 i. V. m. Kap. 7.2.1.2 und 7.2.4.2 dieser Begründung) ggü. anderen betroffenen Belangen können diese Anregungen nicht in verbindliche Festsetzungen übertragen werden. Dazu besteht kein Erfordernis. Eine einvernehmliche Regelung im Durchführungsvertrag bzw. VEP ist aber generell möglich (s. dazu Kap. 6.4)

- 101 Der Bereich „Wohn- und Geschäftshaus“ soll einen Auftakt an der Seestraße bilden und auch eine Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die Bezeichnung konkretisiert die Planungsabsicht um das beabsichtigte Nutzungsspektrum sowie um die Typologie, die realisiert werden soll („Haus“ als bewusst gewählter Singular).

Wohn- und
Geschäftshaus

Die Geschossigkeit im Vorhabensbereich „Wohn- und Geschäftshaus“ wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

Das Gebäude soll sich einerseits von der Umgebung abheben, sie aber gleichzeitig nicht dominieren. Die Festsetzung soll das sicher stellen.

Aus der Baudenkmalpflege ergeht die Anregung, das dritte Geschoss als Staffelgeschoss mit der zweigeschossigen Seite zur Seestraße / Kreisverkehr orientiert, auszuführen. Auch hier gelten bzgl. der Festsetzungsfähigkeit die bzgl. der Ferienhausanlage formulierten Ausführungen.

Die Verkaufsfläche im Vorhabensbereich „Wohn- und Geschäftshaus“ wird auf 800 m² begrenzt.

Dies stellt nach gängiger Rechtsauffassung die Schwelle zur Großflächigkeit dar, wie sie in Gebieten nach der BauNVO i. d. R. anzuwenden ist. Auch das Einzelhandelskonzept sieht hier die Schwelle erreicht, ab welcher ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen ist.

- 102 Weitere Regelungen zum Nutzungsmaß sind nicht erforderlich.

≙ MI

In der Gesamtbetrachtung weisen die Gebiete den Schutzanspruch eines MI auf – Dem Wohn- und Geschäftshaus ist diese Nutzung ja bereits immanent; die Ferienhäuser würden nach § 13a BauNVO als „zu den Gewerbebetrieben nach [...] § 6 Absatz 2 Nummer 4“ klassifiziert.

Das Gebiet wird demnach nicht den Charakter eines ‚üblichen‘ Ferienhausgebiets bekommen, welches im oder am Außenbereich Entspannung und Ruhe verspricht, sondern ein eher urban geprägter Bereich, welches sich auf die Nutzung an und um den Hafen orientiert. Es wird am ehesten vergleichbar mit einer innerstädtischen Ferienwohnung / Appartementhaus sein, welches ja ebenfalls höheren Störungen unterliegt und dennoch regelfest nachgefragt wird.

- 103 Da der B-Plan keinen Gebrauch von der BauNVO macht, ist die Anwendung der dort allgemein gültigen weiteren Bestimmungen nicht eindeutig. Aus diesem Grund ergeht eine klarstellende Festsetzung:

Anwendung BauNVO

2. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der an dem Vorhabensbereich teilnehmenden Grundstücke oder dem Vorhabensbereich selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

5.5 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

5.5.1 CEF-Maßnahmen

- 104 Wenn die notwendigen CEF-Maßnahmen erst nach dem Wirksamwerden des B-Planes umgesetzt werden sollen, ist die Zulässigkeit von Vorhaben erst gegeben, wenn die CEF-Maßnahmen realisiert sind und deren Wirksamkeit nachgewiesen ist.

CEF-Maßnahmen

Das erfordert eine entsprechende „bedingte Festsetzung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

3. Die Errichtung der zulässigen Anlagen ist erst nach der Durchführung der im Umweltbericht ausgewiesenen CEF-Maßnahmen zulässig.

Im vorliegenden Fall wird der Vollzug der externen Maßnahmen auf der Grundlage des § 11 BauGB vertraglich abgesichert. Eine Zuordnungsfestsetzung ist nicht erforderlich.

Die entsprechenden externen Maßnahmen sind im Umweltbericht (Kap. 7 dieser Begründung) erläutert.

5.5.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

Vorbemerkungen

Durch den B-Plan werden Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Diese Eingriffe sind, wenn die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, auszugleichen. Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; nachfolgend „SPE“) ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Maßnahmen ergeben sich aus der Eingriffsbewältigung nach dem BauGB. Die Ermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Flächen nach Nr. 20 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV zeichnerisch festgesetzt.

105 Die entsprechenden Gebote werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt. Die Maßnahmen wurden so konzipiert, dass durch die Artenauswahl an Pflanzen und die Art der Ausgleichsmaßnahmen ein erheblicher Beitrag für den Erhalt und die Entwicklung der Artenvielfalt der Fauna im Geltungsbereich wie im Naturraum geleistet wird.

Folgende Maßnahmen, die insbesondere dem Schutzgut Boden sowie dem Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt dienen, werden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

4. Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft muss eine zusammenhängende, strukturierte Gehölzpflanzung aus 160 Sträuchern insgesamt fünf verschiedener Arten sowie 2 Bäumen; jeweils aus standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen; angelegt werden.

Pflanzung im Geltungsbereich

Der Bereich kann nicht vollflächig bepflanzt werden, da er bereits mit Gehölzen bestockt ist.

Durch die Maßnahme kann in Richtung Straße ein Saum etabliert werden; der rückwärtige Bereich wird gesichert dauerhaft der Sukzession überlassen.

Die Begriffe ‚strukturiert‘ und ‚zusammenhängend‘ beschreiben das Ziel, die Pflanzung nicht gehäuft auf einer Stelle vorzunehmen und einen gleichmäßigen Wechsel der verschiedenen Gehölze zu erzielen, ohne dabei allzu einschränkend in die Gestaltungsfreiheit einzugreifen.

Auch im Bebauungsgebiet sind weitere Pflanzungen bilanziert, welche dem Ausgleich Rechnung tragen sollen.

Pflanzung im VEP

5. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans müssen mindestens 11 Laubbäume aus standortgerechten gebietsheimischen Arten gepflanzt werden.

Die Anzahl ergibt aus der Bilanzierung im Fachbeitrag. Der VEP weist nach, dass Pflanzstandorte mit dem Planungsziel und auch anderen Belangen vereinbar sind.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den B-Plan übernommen.

106 1. Für die Hauptgebäude sind nur Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig. Als Ausnahme sind für Sockel, Erd- oder oberste Geschosse Klinker- und Holzmaterialien zulässig.

Fassadenfarbe und -materialität

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Die Festsetzung ist an die örtlichen Bauvorschriften benachbarter B-Pläne angelehnt. Sie setzt das Ziel der Masterplanung Großräschen-Süd um.

Die Änderung der Materialität kann im hier gegenständlichen Fall davon abweichend auch oberste Geschosse umfassen, z. B. um ein drittes Geschoss abzusetzen und so eine zurückhaltendere Erscheinung des Gebäudes zu ermöglichen.

- 107 Für darüber hinaus gehende örtliche Bauvorschriften besteht kein zwingendes Erfordernis. Mit den getroffenen Regelungen wird kein Belang über Gebühr beeinträchtigt.

5.7 Sonstige Planinhalte

5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

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

5.7.1.1 Kennzeichnungen

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

- 108 Für einen Teilbereich sind im weiteren Verfahren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu beachten. Dieser Bereich wird zeichnerisch aufgezeigt: *Immissionsschutz*

Der Bereich, in dem der Beurteilungspegel die um 5 dB(A) erhöhten Orientierungswerte der DIN 18005 überschreitet, wird zeichnerisch gekennzeichnet.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnnutzungen zulässig sind, sollen somit Bauwilligen und Genehmigungsbehörden die wesentlichen Eckpfeiler zur Beurteilung von Baugesuchen mitgegeben werden.

5.7.1.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

- 109 Das Plangebiet ist in Teilen von weiteren Planungen des Bergrechts erfasst. *Bergrecht*

Die Geltungsbereiche der das Plangebiet berührenden bergbaulichen Abschlussbetriebspläne werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Dies soll darauf hinweisen, dass z. B. Bergschäden durch Bodensenkungen entstehen können.

- 110 Folgende nachrichtliche Übernahme betrifft das gesamte Plangebiet und erfolgt daher textlich auf der Planzeichnung: *Flurbereinigung*

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des LMBV-Flurbereinigungsverfahrens „Meuro“.

5.7.2 Vermerke / Hinweise

- 111 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
- 112 Es besteht kein Erfordernis für Vermerke auf der Planzeichnung.
- 113 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

5.7.2.1 Leitungsbestand

- 114 **Auf bereits bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen wird zeichnerisch hingewiesen.** vorhandene Infrastruktur

Sofern deren Verlauf / Lage etc. bereits rechtlich gesichert ist, besteht keine Notwendigkeit für ergänzende Festsetzungen.

- 115 **Auf die im Plangebiet vorhandenen verwahrten Filterbrunnen wird hingewiesen.**

Trotz der Tatsache, dass diese Anlagen als ‚verwahrt‘ gelten, muss weiterhin beachtet werden, dass die baulichen Maßnahmen zur Verwahrung (Geogitter, Tonplombe) sich unter der Geländeoberkante befinden und einen Bereich von mehreren Metern um den Brunnenstandort herum beanspruchen können.

Sie dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Grds. ist bei Arbeiten im näheren Umfeld dieser Standorte eine Abstimmung mit der LMBV empfehlenswert.

Die Standorte sind gem. Hinweisen der LMBV bezeichnet.

5.7.2.2 Allgemeiner Hinweis auf weitere Rechtsvorschriften

- 116 **1. Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen B-Plans entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige gültige (Rechts-) Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.** Beachten weiterer Rechtsvorschriften

Der B-Plan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden.

Exemplarisch seien hier bspw.

- allgemeiner Artenschutz nach § 39 BNatSchG
- spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Niederschlagsentwässerung nach § 54 BbgWG
- Tatbestände nach der Gehölzschutzverordnung

genannt.

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘, d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender Vorschriften verzichtet. Ein derart angereicherter B-Plan liefe – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten – zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.

5.7.2.3 Weitere Hinweise

- 117 Der Geltungsbereich der das Plangebiet berührenden bergbaulichen Abschlussbetriebspläne werden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb der Kennzeichnungsflächen sind folgende Hinweise zu beachten. *Bergbau
Altbergbau*

- 2. Maßnahmen, welche vor Beendigung der Bergaufsicht auf diesen Flächen zur Realisierung kommen sollen, sind gegenüber der zuständigen Bergbehörde, dem LBGR, anzeige- und zustimmungspflichtig. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist bei der zuständigen Markscheiderei (VT51) der LMBV, Knappenstraße 1, 01968 Senftenberg ein Schachterlaubnisschein (gebührenpflichtig) einzuholen, in den weiteren Auflagen erteilt werden können.**

- 118 Da das Gebiet noch im aktuell bergbaulich beeinflussten Gebiet (Grundwasserbeeinflussung) liegt, ist eine Bewertung von Bauvorhaben nach §§ 110 bis 113 BbergG erforderlich. *Sanierungsbergbau
Bergschadensrecht
Grundwasserabsenkung*

Von der LMBV werden folgende Maßnahmen empfohlen.

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkstruktur zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BbergG) bei der

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

LMBV (gegenwärtig Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1)).

Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.

119 Auf den Ausschluss von Schadensersatzansprüchen bei einer Nicht-Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Bergrechts wird im B-Plan hingewiesen.

*Hinweis
Bergschadensrecht*

3. Nach § 112 BbergG ist der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen, wenn die §§ 110 bis 113 BbergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 110 Abs. 6 des BbergG den Bergbauunternehmer (LMBV) über das geplante Bauvorhaben zu informieren.

Vor Baubeginn ist vom Bauherrn eine Stellungnahme bei der LMBV zum Bauvorhaben abzufordern.

6 Erwägungsgründe / Auswirkungen

6.1 Entwicklung aus dem FNP

120 Der Flächennutzungsplan stellt eine Landwirtschaftsfläche dar. Eine Entwicklung aus dem FNP ist somit auf den ersten Blick nicht gegeben.

Flächennutzungsplan

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich seit spätestens ca. Mitte der 80er Jahre nicht mehr um landwirtschaftliche Flächen. Vielmehr sind im Geltungsbereich ehemals dem Bergbau dienende, vorgeprägte Brachflächen anzutreffen.

Der Bereich ist durch die angrenzenden Nutzungen geprägt. Entlang der Seestraße sind straßenbegleitend Bauflächen ausgewiesen. Auch die informellen städtischen Planungen sehen eine Bebauung an dieser Stelle vor.

Die Darstellungen des FNP sehen (seit dessen 3. Änderung, welcher die aktuelle Darstellung entstammt) einen neuen Stadtteil südlich der Bahngleise vor.

- Die im B-Plan zulässigen Nutzungen orientieren sich eindeutig auf dieses städtebauliche Ziel. Sie dienen also der dort beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Die in der Urfassung noch dargestellte Grünfläche wurde durch eine Landwirtschaftsfläche ersetzt. somit wird bereits deutlich, dass die Zäsur an dieser Stelle keinen gründerischen Stellenwert besitzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung hat überdies nie stattgefunden.

Der B-Plan steht demnach den konzeptionellen Inhalten des FNP nicht entgegen.

Die knapp 0,6 ha große Abweichung vom FNP beträgt mit

- 0,03 % der im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Nutzfläche oder
- 0,009 % der gesamten FNP-Fläche

einen kaum greifbaren Anteil der dargestellten städtebaulichen Entwicklung. Die Abweichung liegt deutlich im für Flächennutzungspläne typischen Unschärfbereich. Im üblichen Ausgabemaßstab von 1:10.000 (welchem folgerichtig auch eine Aussage zu Detaillierungsgrad und Verbindlichkeit der Darstellungen inhärent ist) ist dieser knapp 2 cm breite und im Schnitt 4 mm (!) hohe Bereich kaum eigenständig erfassbar.

Somit steht dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen. Vielmehr verfeinert er einen vormals nicht hinreichend konkretisierten Bereich (auch dies gilt nach allgemeiner Rechtsauffassung als „Entwicklung aus dem FNP“).

Die Schaffung von Baurecht kann nicht auf eine FNP-Änderung warten. Die Vitalisierung des Bereichs muss für die weitere städtebauliche Entwicklung so schnell wie möglich initiiert werden.

Letztendlich sind somit zugleich die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB in allen Punkten erfüllt.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Ein **gesondertes** FNP-Änderungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Das derzeit laufende FNP-Änderungsverfahren wird die Fläche berücksichtigen. Der B-Plan **entwickelt die städtebaulichen Ziele des FNP weiter und gilt somit als aus dem FNP entwickelt.**

6.2 Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

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

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

- 121 Ziele der Landesplanung sind in der Bauleitplanung zwar je nach dem Grad ihrer Ausschärfe konkretisierungsfähig, können aber nicht im Wege der Abwägung überwunden werden, sondern sind von der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen. *Ziele*

Der vorliegende Plan steht gemäß der vorliegenden Zielmitteilung der für die Landesplanung zuständigen Stelle nicht im Konflikt mit landesplanerischen Zielen.

- 122 Im vorliegenden Fall sind die eingangs ermittelten, relevanten Grundsätze der Landesplanung beachtet. Ein Abwägungsbedarf zwischen diesen und den planerischen Zielen der Gemeinde ist nicht zu erkennen. *Grundsätze*

6.3 Umweltbelange

- 123 Bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf sind die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet. *Bodenschutzklausel*

- 124 Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen nicht. Der Standort ist für die gewerbliche Nutzung bereits länger vorgesehen. Die Anreicherung mit Wohnnutzungen dient der weiteren Belebung und auch der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. *Vorrang Innenentwicklung*

Standortbedingungen und die Vorprägung des Gebietes lassen es durchaus zu, dass hier im weitesten Sinne und bezogen auf die Maßstabsebene ‚Siedlung‘ von einer ‚Nachverdichtung‘ bestehender, vorgeprägter Strukturen gesprochen werden kann.

- 125 Flächen mit der Nutzung
– Landwirtschaft,
– Wohnen,
– Wald *Umwidmungssperrklausel*

werden nicht beansprucht.

- 126 Die Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung im raumordnerisch-baulichen Kontext bestehen im Wesentlichen aus *Klimaschutzklausel*
- Senkung des Energieverbrauchs
 - Umstellung auf Erneuerbare Energien
 - Umsetzung von Verkehrskonzepten
 - Sicherung und Schaffung von klimatischen Entlastungsräumen
 - Wasserhaushaltung bei Starkregen und Trockenperioden
 - Verschattung
 - Resistenz gegen Starkwinde

In der Bauleitplanung ist somit am ehesten die FNP-Ebene adressiert; nur in Einzelfällen kann der B-Plan hier u. U. steuernd wirken. Detaillierte, zielgerichtete Maßnahmen können hingegen erst mit der Vorhabenrealisierung umrissen und entwickelt werden. Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen auf jener Ebene, wie bspw.

- Energiesparende Bauweisen
- Wärmedämmung und Energieeffizienz
- Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie
- Ausschluss bestimmter Energieträger

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

nicht entgegen.

6.3.1 Besonderer Artenschutz

127 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.

Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.

128 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung wegen evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.

Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

129 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:

- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
- Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
- ggf. Ausnahmeprüfung

130 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

6.3.1.1 Relevanzprüfung

131 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.

In der Bestandsaufnahme des Umweltberichts sind die wertgebenden Arten aufgeführt. „relevante Arten“

Artenschutzrechtlich relevant im vorliegenden Kontext ist davon die Zauneidechse.

Die potenziell beheimatete Waldameise fällt nicht unter den besonderen Artenschutz.

6.3.1.2 Betroffenheit

Im Ergebnis muss festgestellt werden, ob durch die zulässigen Vorhaben für einzelne Arten Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind.

132 Verstöße gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot können mit Sicherheit ausgeschlossen bzw. bei der Vorhabenrealisierung (Stichwort: Bauzeitenregelung) abgewendet werden.

133 Mit der Realisierung von Vorhaben ist unweigerlich die Veränderung bzw. der Verlust des bestehenden Lebensraumes verbunden. Das lässt sich nicht vermeiden.

Im vorliegenden Fall kann von einer erheblichen Entwertung des Lebensraums für Zauneidechsen ausgegangen werden. Dies betrifft hier vor allem Sommerlebensräume auf maximal 1.500 m² am Gehölzrand im Übergang zu den ruderalen Fluren.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

6.3.1.3 Maßnahmen

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

Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen, wenn ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein muss, um den günstigen Erhaltungszustand betroffener Arten weiterhin zu wahren.

6.3.1.3.1 Vermeidung und Minderung

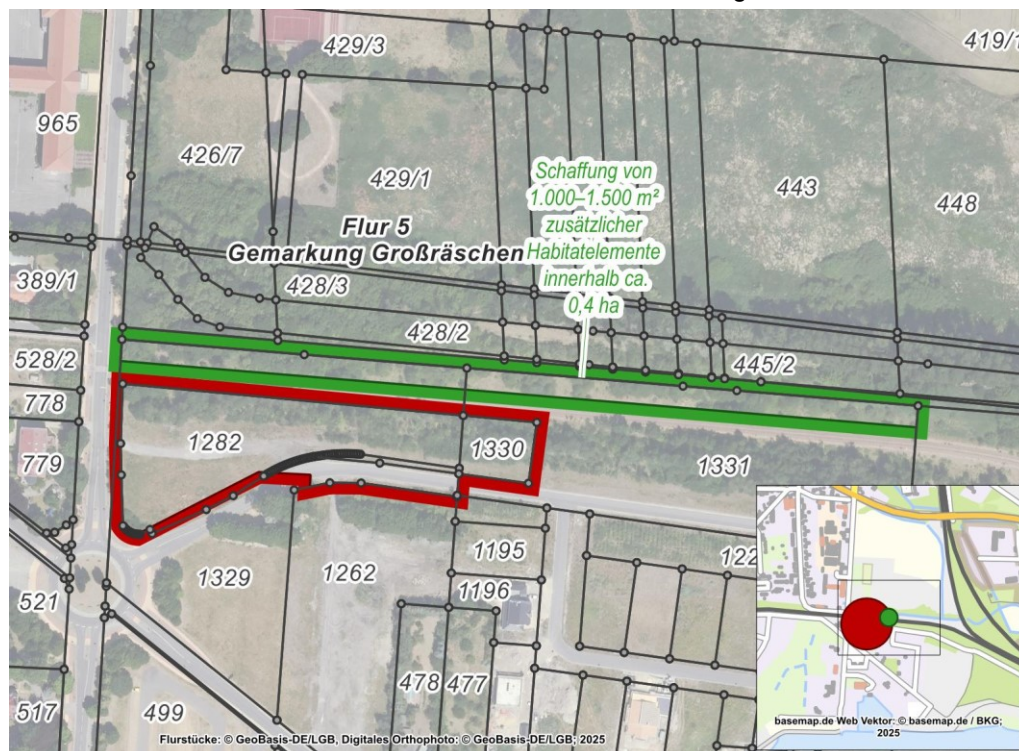
- 134 Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind zunächst auch im Rahmen des speziellen Artenschutzes geeignet, Verbotstatbestände abzuwehren.
- 135 Eine Entfernung von Gehölzbeständen darf nur während der Ruhephase der Eidechsen erfolgen. Die Gehölze dürfen in diesem ersten Schritt nur auf Stock gesetzt werden. Eine Rodung – also das Entfernen der Wurzelstöcke – kann dann in der darauf folgenden Aktivitätsphase geschehen. Voraussetzung ist dabei, dass die weiteren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eingehalten werden.

Zur Baulichen Inanspruchnahme muss anschließend sicher gestellt werden, dass ein Einwandern von Individuen auf die freie Fläche ausgeschlossen ist.

6.3.1.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an anderer Stelle kompensieren.

- 136 Durch die im Plan getroffenen Regelungen i. V. m. mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können drohende Verbotstatbestände nicht vollständig abgewendet werden.
- 137 Um den Verlust an Sommerlebensräumen für die Zauneidechse auszugleichen, sind Flächen nördlich des Bahndammes in ausreichender Höhe verfügbar:



Sie befinden sich auf den Flurstücken 1283 und 1228 der Flur 5 in der Gemarkung Großräschen.

Der Bereich besteht derzeit vorwiegend aus ruderalen Grasfluren, welche von einigen Gehölzen überdeckt wird.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Genauere Angaben zu Umsetzung und Ausgestaltung dieser Maßnahme können den Fachbeiträgen zu diesem B-Plan entnommen werden.

- 138 Die Fertigstellung der Maßnahme muss bis zum Beginn der (witterungsabhängigen) Aktivitätsphase der Tiere abgeschlossen sein, um Wirksamkeit zu erlangen.

Diese CEF-Maßnahme verhindert das Eintreten des Verbotstatbestands „Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ und sichert den Erhaltungszustand der lokalen Population.

6.3.2 Eingriffsbewältigung

- 139 Der Fachbeitrag, welcher zu einem Planstand erarbeitet wurde, welcher andere Nutzungen und Festsetzungssystematiken vorsah, kann auch auf die geänderten Inhalte antizipiert werden.

Fachbeitrag Naturschutz
und Landschaftspflege

Die im Geltungsbereich realisierbare Grundfläche weicht unwesentlich von jener ab, die dem Fachbeitrag zugrunde lag.

Die Biotopstruktur hat sich nicht wesentlich verändert.

Zur Betrachtung der veränderten Planung ist zu dem bereits bestehenden Beitrag eine Ergänzung erarbeitet worden. Diese stellt noch einmal die grundsätzliche Herangehensweise bzgl. der Eingriff-Ausgleich-Betrachtung heraus. Demnach wird (s. Kap. 3.1, S. 11 ebd.) ...

– Ergänzung

- » [...] 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 [...] anhand des geplanten Versiegelungsgrades und der vorherrschenden Bodenfunktionen festgelegt.
- » der Kompensationsbedarf [...] zwar grundsätzlich für jedes betroffene Schutzgut beurteilt, jedoch bei der Maßnahmenplanung über Flächen-Kosten-Äquivalente bewertet.
- » die Bewertung der strukturellen Ausstattung (entspricht hier den vorhandenen Habitatstrukturen) [...] über die unterschiedlichen Kostenansätze dargestellt.

6.3.3 Sonstige Umweltbelange

6.3.3.1 Niederschlagswasser

- 140 Der VEP berücksichtigt eine Versickerungslösung.

Die im Umweltbericht beschriebenen Eigenschaften der Schutzgüter Boden und Wasser, die von behördlicher Seite zur Verfügung gestellt werden, legen den Schluss, dass eine Intervention auf bauleitplanerischer Ebene erforderlich wird, nicht nahe.

- 141 Die dem widersprechenden Aussagen des Bodengutachtens beziehen sich insbesondere auf die obere Bodenschicht. Das Gutachten selbst gibt Anregungen zum Aufbau von Versickerungsanlagen. Dies bedeutet, dass eine Versickerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Das Gutachten führt ebenso aus, wie versickerungsfähige Anlagen auszuführen sind, so dass auf dem Grundstück versickert werden kann (S. 16):

- » Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1,00 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.
- » Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen und geringer stofflicher Belastung der Niederschlagsabflüsse kann bei Flächen- und Muldenversickerung im begründeten Ausnahmefall eine Mächtigkeit des Sickerraums von < 1,00 m vertreten werden

Eine ergänzende Rücksprache mit dem Sachverständigen stellt ebenso fest, dass eine Versickerung nicht unmöglich ist; gleichwohl ist deutlich geworden, dass die Situation nicht mit ‚komfortablen‘ Lösungen geklärt werden kann.

- Es stehen plastische Böden an, bindige Böden stellenweise auch in größerer Tiefe und relativ hoher Mächtigkeit (bspw. Bohrpunkt B 3) erschweren die Anlage von

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

fähigen Mulden.

- Im Großteil der Fälle wird eine Flächenversickerung möglich sein; bei Starkregen wird die Leistungsfähigkeit erreicht.
- Die Anlage von Mulden o. dgl. ist grds. möglich; diese müssen aber einen entsprechenden Stauraum aufweisen und möglichst nicht in bindige Bereiche entwässern (bspw. durch Bodenaustausch oder Durchstoßen dieser Schichten).

Abschließend bedeutet dies, dass eine Flächenversickerung möglich ist, aber nur ein begrenztes Aufnahmevermögen vorhanden ist. In der Folge wird Wasser recht lange in den Versickerungsanlagen stehen.

- 142 Nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung ist eine Festsetzung von Flächen nur erforderlich, wenn es keine anderen Wege zur Lösung gibt. Das ist hier nicht der Fall.

Für die Bauleitplanung lässt sich daraus kein Handlungsanspruch ableiten. Die abschließende Lösung kann in nachfolgende bzw. ergänzende Verfahren delegiert werden.

6.3.3.2 Lärmschutz

- 143 Die Ergebnisse des Schallgutachtens, Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit der Raumlüftung und gegenüber der Verkehrslärmbelastung optimierte Grundrisslösungen, sollten umgesetzt werden. Auf die Umsetzung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist zu achten.

Insbesondere im schmalen, östlichen Teilbereich ist kein sog. „lärmrobuster Städtebau“ aufgrund der Grundstücksgeometrien möglich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen **zunächst** im Bereich des Machbaren, jedoch ist deren Realisierung an den dafür geeigneten Stellen städtebaulich nicht integrierbar. Bei der Ertüchtigung der Seestraße ist davon auszugehen, dass bereits ein den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Belag verwendet und die damit verbundene Minderung ausgeschöpft wurde.

Somit bestehen höhere Anforderungen an die Bauausführung in Form passiver Schutzmaßnahmen. Diese sind grds. erfüllbar, hier stellt sich ‚lediglich‘ die Frage nach der Höhe des Aufwands. Möglichkeiten sind im Schallgutachten aufgeführt und den Akteuren bei der Planung und Ausführung von Hochbauten geläufig.

Für den Bauleitplan erwächst daraus kein Handlungserfordernis.

6.4 Weitere Städtebauliche Belange

6.4.1 Bevölkerung

- 144 Auf die Belange
- allgemeine Anforderungen an die Sicherheit (auch die Vermeidung von Hochwasserschäden)
 - sozial stabile Bewohnerstrukturen
 - Eigentumsbildung
 - Anforderungen kostensparenden Bauens
 - soziale und kulturelle Bedürfnisse
 - Bildungswesen
 - Sport, Freizeit und Erholung
 - Religion, Gottesdienst und Seelsorge
 - Versorgung mit Grün- und Freiflächen
 - Flüchtlinge / Asylbegehrende und ihrer Unterbringung

nimmt die Planung keinen nennenswerten Einfluss.

Die Belange

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Wohnbedürfnisse
- Bevölkerungsentwicklung

sind beachtet worden.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

6.4.2 Wirtschaft

- 145 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, wie
- Land- und Forstwirtschaft
 - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
 - Sicherung von Rohstoffvorkommen

sind nicht betroffen.

- 146 Die Belange
- mittelständische Struktur
 - Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - Verbrauchernahe Versorgung

sind beachtet worden.

- 147 Der Markt ist allein schon wegen seiner möglichen baulichen Kubatur nicht geeignet, zentrale Versorgungsbereiche zu gefährden. Der Standort fand darüber hinaus bereits im Einzelhandels-Konzept der Stadt Berücksichtigung.

Die Etablierung einer Einkaufsmöglichkeit dient konkret der verbrauchernahen Versorgung; hier perspektivisch für den ‚neuen‘ Stadtteil Großräschen-Süd. Neben Verbrauchern soll auch der Tourismus davon profitieren.

6.4.3 Infrastruktur

- 148 Die Belange des Verkehrs, der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt.

- 149 Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung *eine* Voraussetzung für *die Erlangung* einer Baugenehmigung. *Sicherung der Erschließung*

Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.

Dabei geht es um

- die wegemäßige Anbindung
- die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser
- die Abwasserbeseitigung

soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.

- 150 Im vorliegenden Fall kann für die möglichen Baugrundstücke auf Grund der Lage an einer öffentlichen Straße von einer sicherbaren verkehrlichen Erschließung ausgegangen werden.

Das betrifft auch die stadttechnischen Medien, die ja bereits in der notwendigen Qualität vorhanden sind.

6.4.4 Stadtplanerische Auswirkungen

- 151 Auswirkungen auf die stadtplanerischen Belange
- Ortsentwicklung
 - Baukultur
 - Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

sind nicht erkennbar.

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung soweit es der Gemeinde erlaubt ist, berücksichtigt bzw. nicht betroffen. *Baukultur*

Die zur Beteiligung eingebrachten Hinweise wurden mit dem im Umweltbericht beschriebenen Ergebnis geprüft.

Eine wesentliche Betroffenheit des Denkmals konnte dort nicht festgestellt werden. Verbindliche gestalterische Vorgaben können daher nicht rechtssicher in den B-Plan aufgenommen werden.

Einer einvernehmlichen vertraglichen Regelung gestalterischer Vorgaben aus ästhetischen Beweggründen stehen aber grds. keinerlei rechtliche Hindernisse entgegen.

Änderungen ggü. der Vorgängerausfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 152 Der Bebauungsplan sichert die Ziele eingangs erwähnter informeller Konzepte und Planungen. Er ist somit ein Baustein gesamtstädtischer Entwicklungs- und Zielvorstellungen. *informelle Konzepte*
- 153 Der Flächennutzungsplan für den Bereich weicht vom Planungsergebnis des B-Planes ab. Der Entwurf der z. Zt. im Verfahren befindlichen 5. Änderung des FNP ist so zu überarbeiten, dass beide Planungen sich nicht widersprechen. *Planerische Umsetzung*

6.4.5 Sonstige Belange

- 154 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen. *Verteidigung, Zivilschutz*
- 155 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

6.5 Hinweise zur Planumsetzung

- 156 Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingende Voraussetzung für die Wirksamkeit des VBP und somit Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. *Durchführungsvertrag*
Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen und vor dem Satzungsbeschluss des B-Plans zum Abschluss kommen.
- 157 Die städtebaulich relevanten Inhalte des Durchführungsvertrages bestehen in
- Verpflichtungserklärung zur Durchführung
 - Fristsetzung
 - Kostenübernahme
 - Erschließungsmaßnahmen
 - Ausgleichsmaßnahmen, auch CEF-Maßnahmen
 - Pflanzungen
 - Herstellung notwendiger Versickerungsflächen
 - Passive Lärmschutzmaßnahmen
 - evtl. gestalterische Maßnahmen
 - bauliche Maßnahmen, wie z. B. die Oberkante des Fertigfußbodens im Wohn- und Geschäftshaus, um eine gewerbliche Nutzung nicht auszuschließen

7 Umweltbericht

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

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

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

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

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

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

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

- 158 Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bebauungsplan mit dem vorrangigen Ziel der Etablierung von Ferienwohnungen, regulärem Wohnen wie auch der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung von Bewohnern und auch Ferien- bzw. Urlaubsgästen aufgestellt werden. *Ziele des Bauleitplanes*

7.1.1.2 Festsetzungen / Planinhalt



- 159 Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Die naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) verortet das Gebiet im Naturraum „Niederlausitzer Randhügel“ *naturräumliche Einordnung*

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein kaum ausgeprägtes Relief (leicht wellig).

Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe von rund 113,50 m ü. NHN ($\pm 0,5$ m).

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

160 Der Standort ist spätestens mit Beginn der Industrialisierung dem Siedlungsrandbereich zuzuordnen. Zu jener Zeit etablierte sich die Bebauung westlich entlang der heutigen Seestraße; im Verlauf der heutigen Hafenstraße führte eine Verbindung Richtung Bückgen (mit Fortschreiten des Tagebaus Meuro devastiert).

Die Nutzung als Landwirtschaftsfläche in den 1950er Jahren ist auf historischen Luftbildern ablesbar. Mit fortschreitender Intensivierung der bergbaulichen Tätigkeit ist der Bereich als „zum Abbau vorbereitet“ (Darstellung DTK10-V) bestimmt worden. Zur Inanspruchnahme durch den Tagebau ist es jedoch nicht gekommen.

Darauf folgend wurden nördlich und südlich entlang der heutigen Strandstraße Baumpflanzungen vorgenommen. Der Gehölzbestand hat sich im Bereich des Plangebiets südlich der Gleistrasse etablieren können.

Auf der Fläche selbst erfolgte bis zur Errichtung des Kreisverkehrs die interimsmäßige Anbindung der Strand- an die Seestraße.

161 Die Fläche kann als Teil der Kulturlandschaft angesehen werden. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind Bearbeitungen unterschiedlicher Stärke und Häufigkeit vorgenommen worden.

Der Bereich ist deutlich anthropogen geprägt.

Eine konkrete Nutzung des Gebiets kann seit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr erkannt werden. Auf der Fläche befinden sich bergbauliche Anlagen zur Überwachung (Brunnen / Pegel / etc).

162 Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest.

- Bauflächen mit Wohn- und Gewerbenutzung
- Verkehrsflächen
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft

Festsetzungen im B-Plan

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

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

- Fernhalten von störenden Nutzungen
- die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung

7.1.1.3 Merkmale der geplanten Vorhaben

164 Mit Etablierung der Nutzungen sind folgende Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten:

- Versiegelung von Böden
- Erhöhung des Störungsfrequenz durch Verkehr
- Erhöhung von Immissionen (insb. durch den Verkehr induzierte)

zu erwartende Auswirkungen der zulässigen Vorhaben

165 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.

Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben

166 Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind laut Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit als schutzbedürftige Gebiete gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu beurteilen. Für diese werden bestimmte Abstände zu Betriebsbereichen der Störfall-Verordnung empfohlen.

Prüfung KAS-18

Anlagen bzw. potenziell mögliche Flächen, von denen unter diesem Gesichtspunkt generell erhöhte Gefährdung ausgeht, befinden sich

- 500 m entfernt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 „Gewerbe- und Industriegebiet Süd-Ost“ (festgesetzte GI-Flächen).
- 1.500 m entfernt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44 „Industrie- und Gewerbegebiet Woschkower Weg, 2. Planabschnitt“ (festgesetzte GI-Flächen).
- 1.700 m entfernt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Sonne“ im OT Freienhufen (bestehende Anlagen und festgesetzte GI-Flächen).

Die geplante Bebauung rückt nicht wesentlich näher an diese Flächen heran. Es ist daher davon auszugehen, dass von dem Betrieb keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 167 Die Gefährdung des Gebietes durch Unfälle oder Katastrophen ist nicht erhöht. Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen werden durch die zulässigen Vorhaben nicht in besonderem Maße hervorgerufen.

positive Auswirkungen

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

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

Berücksichtigung

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Fachgesetze
Vorschriften
allgemein

- 169 Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

BauGB

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.

- 170 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein

BNatSchG

- Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und
- als Lebensgrundlagen des Menschen
- auch in Verantwortung für die künftigen Generationen
- im besiedelten und unbesiedelten Bereich

so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen. Dies soll in Hinblick darauf geschehen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

- 171 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.

Verhältnis zum
Bauplanungsrecht

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 172 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. *Allgemeiner Artenschutz*
- Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.
- Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. **Abs. 5 Satz 2** Nr. 4 **ebd.** hinaus zunächst nicht.
- Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.
- 173 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*
- 174 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:
- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
 - Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.
- 175 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.
- Als Verbotstatbestände gelten
- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
 - Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
 - Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten
- Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.
- Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:
- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
 - Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
 - Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.
- Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o. g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.
- 176 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen.
- 177 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 178 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
- Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 179 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden. *Gehölze*
- Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.
- Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.
- Für den Bereich des B-Plans lautet die derzeit gültige Vorschrift
- » „Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO LK OSL) vom September 2013
- 180 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*
- Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
- Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.
- Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.
- 181 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Schutzgut Wasser*
- 182 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*
- Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
- Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete, etc.) so weit wie möglich vermieden werden.
- Bei Neuplanungen ist das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ auszuschließen.
- 183 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. *Trennungsgrundsatz*
- 184 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll. *Schutzgut Mensch*
- Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen.
- Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben (*Auszug*): *Schallschutz*
- DIN 18005*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Baugebiet	Tagwert [dB(A)]	Nachtwert [dB(A)]
– Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 / 40
– Kleinsiedlungsgebiete (WS)		
– Wochenendhausgebiete		
– Ferienhausgebiete		
– Campingplatzgebiete		
– Dorfgebiete (MD)	60	50 / 45
– Mischgebiete (MI)		
– Dörfliche Wohngebiete (MDW)		
– Urbane Gebiete (MU)		
– Kerngebiete (MK)	60	53 / 45
– Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
– Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45–65	35–65

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

Einschlägig sind im vorliegenden Fall die Werte für **Mischgebiete: Die Vorhabenbereiche im B-Plan weisen in der Gesamtschau einen Störgrad bzw. -anfälligkeit eines MI auf.**

185 Die Schwelle, ab der Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind, kann bei Werten von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts angesetzt werden. Dies entspricht der sog. „Lärm-sanierungsschwelle“ des § 1 Abs. 2 16. BImSchV und findet sich als Beurteilungsmaßstab auch in (höchst-) richterlichen Entscheidungen wieder.

Für Außenwohnbereiche existiert kein verbindlich genormter Wert. In Anlehnung an die „Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung – 3. FlugLSV hat sich in einigen Bundesländern ein Wert von 65 dB (A) etabliert, der als oberer Schwellwert Berücksichtigung finden soll.

In Anlehnung an die 16. BImSchV ergeben sich gemäß angefertigtem Gutachten folgende Grenzwerte zur Beurteilung des Schutzziels „Aufenthalt im Freien“:

Gebiet	Tagwert [dB(A)]	Nachtwert [dB(A)]
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	57	47
WA / WR / WS	59	49
MK / MD / MI / MU	64	54
GE	69	59

Als für die Beurteilung relevant wird hier der aufgeführte Tagwert angesehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 gelten für den Außenraum im jeweiligen Baugebiet.

186 Für das Sichern gesunder Wohnverhältnisse sind die Immissionen, die sich für die Innenräume ergeben, ebenfalls von Bedeutung. In der Praxis wird als Anhaltswert davon ausgegangen, dass ein ungestörter Schlaf bei mittleren Schalldruckpegeln von 25 bis 30 dB(A) am Ohr möglich ist.

Für die Außenschalldämmung von Außenwandflächen ist die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ einschlägig.

187 In der DIN 4109-1 findet sich eine Zuordnung von maßgeblichen Außenlärmpegeln zu Lärmpegelbereichen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Gesamtbau-schalldämmmaß (erf. R'w,res) [dB]			
I	≤ 55	35	30	—	
II	56–60	35	30	30	
III	61–65	40	35	30	
IV	66–70	45	40	35	

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach DIN 4109-1, Tab. 6)



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

V	71–75	50	45	40
VI	76–80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

*Bettenräume Wohnen
Übernachten
Unterrichten Büro**

* = keine Anforderungen an Räume, bei denen der Außenlärm nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (aufgrund der dort ausgeübten Tätigkeiten)

** = Für diese maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungswerte der Norm DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau beziehen sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen“. Das sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Diese Vorgaben, gemessen an der bestehenden Immissionsituation, sind im Rahmen der Abwägung zu beachten.

188 Lt. Kap. 2.1 **Lärmaktionsplan** wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bereits mit 65 / 55 dB (A) angesetzt. *Lärmaktionsplan*

Allerdings können die im Rahmen der der Lärmaktionsplanung ermittelten Ergebnisse wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren nicht direkt in Beziehung mit den Orientierungswerten gebracht werden.

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

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

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

7.1.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

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

Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ (Kap. 7.2) erläutert.

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

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

Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung vor. Diese ist Teil eines „Fachbeitrags zur Natur- und Landschaftspflege“.

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

193 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

194 Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes keine Gehölze, die einer Gehölz- oder Baumschutzsatzung unterliegen. *Gehölzschutz
Baumschutz*

7.1.2.3 Sonstige

195 Die untere Bodenschutzbehörde hat für den Bereich des Plangebietes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. *Altlasten / Altlastenverdachtsflächen*

196 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. In der näheren Umgebung befindet sich mit dem Gebäude Seestraße Nr. 78 ein Baudenkmal. *Denkmale*



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Die weiteren in der Umgebung anzutreffenden Baudenkmale

- Seestraße 58, 66, 68, 70, Betriebsberufsschule der Ziegler mit Nebengebäude und Einfriedung (heute Friedrich-Hoffmann-Oberschule)
- Wohnhaus, Seestraße 84 ,86
- Wohnheim „Ilse-Ledigenheim“, Seestraße 88
- Villa, Seestraße 40

weisen keinen unmittelbar räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet auf.

- 197 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet betreffen, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.4 Umweltplanungen und –konzepte

- 198 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffen.

7.1.2.4.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

*Freiraumverbund
Landesentwicklungsplan
Festlegungskarte*

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

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

» *Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.*

Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR

» *Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Aus- und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll [...] durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.*

Grundsatz 8.3 LEP HR

- 201 Die umweltrelevanten Grundsätze der Landesplanung zu

- Landwirtschaft (G 6.1 Abs. 2)
- Hochwasser (G 8.4)

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

- 202 Aus der Regionalplanung ergeben sich keine zu beachtenden Bindungen.

7.1.2.4.2 Sonstige Planungen

- 203 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete“.

Folgende schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele daraus sind im Rahmen der Planung relevant:

- Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes in besiedelten Bereichen
- Größere Siedlungen (Wirkungsräume)

- 204 Im Verfahren sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen. *Landschaftsplan*

Der gültige LP hat den Stand vom Mai 2004.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Im Bestandsplan (Anlage 16 des LP) ist die Fläche als Baufläche / Lagerfläche gekennzeichnet. Diese soll gemäß Maßnahmenplan (Anlage 17 des LP) zu einer Grünfläche entwickelt werden. Im Bereich des Plangebiets ist die Etablierung einer Allee (Seestraße) dargestellt.

In der Begründung zum LP finden sich keine flächenkonkreten Aussagen.

- 205 Es existiert ein Lärmaktionsplan vom Mai 2024. Dieser konzentriert sich auf den Straßenverkehr. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Wirkungsbereichs kartierungspflichtiger Straßenabschnitte (Verkehrsmenge mehr als 8.200 Kfz / 24 h. *Lärmaktionsplan*

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

7.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt (Basisszenario). *Vorbemerkungen*

Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.

- 206 Obwohl es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist die Bandbreite der zulässigen Vorhaben weitestgehend detailliert beschreibbar.

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

7.2.1.1 Naturgüter

7.2.1.1.1 Boden

- 207 Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität seiner

- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
- Speicher- und Pufferfunktion sowie
- Archivfunktion

mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

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

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden.

- 208 Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um gewachsene Böden.

Nach der Bodengeologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) finden sich podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden im Gebiet:

Sie sind überwiegend Sand ausgeprägt und liegen über Schmelzwassersand.

Der Anteil an mittelkörnigen Sanden und gröber beträgt im Bereich der Ferienhäuser 50–65 %; im Bereich „Wohn- und Geschäftshaus“ sind es ca. 65 %.

Braunerden sind Böden mit einer geringen Nährstoffverfügbarkeit. Sie sind gut durchlüftet und durchwurzelbar; die Wasserspeicherfähigkeit ist dementsprechend gering. Sie gelten als typischer Brandenburger Boden.

Podsolierung resultiert aus der Versauerung des Oberbodens aufgrund menschlicher (Schadstoffeintrag) oder pflanzlicher (Nadeln von Bäumen) Einflüsse. Eisenoxide und Humus werden in den Unterboden ausgewaschen und dort angereichert.

- 209 Die Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung beträgt zwischen 0 und 3 m. Das Rückhaltevermögen gegenüber Fremdstoffen wird als daher unter Hinzunahme des vorherrschenden Bodentyps als ohne bis gering beurteilt.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Gemäß der in 4.1 Abs. 2 u. 3 des MUGV-Runderlasses „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 beschriebenen Vorgehensweise sind im Untersuchungsgebiet keine retentionsrelevanten Böden vorhanden. Gem. o. g. Runderlass ist eine Versickerung zunächst nur für Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden bzw. Gleyböden in holozänen Auen mit hohem Retentionspotenzial auszuschließen.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass es sich um eine Interpretation verhältnismäßig großräumiger Daten (1:50.000) handelt und die Aussagekraft für den konkreten Fall anhand weiterer Kenntnisse und / oder ggf. Untersuchungen genauer beurteilt werden sollte.

Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden wird mit 300 cm / d in 1 m Tiefe als extrem hoch angegeben.

210 In einem für das Plangebiet angefertigten Baugrundgutachten können detailliertere Beschreibung **zur** Bodenzusammensetzung entnommen werden.

Demnach ist der Baugrund sehr heterogen in der Zusammensetzung, wobei gemischt-körnige bis bindige Böden dominieren.

Die oberflächennah anstehenden Substrate sind demzufolge nicht versickerungsfähig.

211 Das Gebiet ist grundsätzlich Lebensraum für verschiedenste Lebewesen; ober- wie auch unterhalb der Oberfläche. Besondere Ausprägungen sind nicht erkennbar.

Eine Nutzung, welche einen – wie auch immer – gearteten Ertrag erzielt, ist nicht vorhanden: Weder findet eine Bewirtschaftung statt, noch lässt sich auf der Fläche ein erwähnenswertes Nahrungsdargebot erkennen.

Aufgrund des Substrats bzw. des Rückhaltevermögens kann auf eine höchstens geringe Speicher- bzw. Pufferfunktion geschlossen werden. Eingetragene Stoffe werden wahrscheinlich nach kurzem Zeitraum wieder in die Luft bzw. weiter in das Grundwasser abgegeben.

Eine Besonderheit in der geo- bzw. pedologischen Entwicklung, welche für die Nachwelt nachvollziehbar bleiben sollte, ist im Plangebiet nicht abzulesen.

212 Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt. Es wurde nicht durch bergbauliche Tätigkeit in Anspruch genommen; in der Vergangenheit jedoch auf unterschiedliche Arten bearbeitet. Regelmäßig erfolgte Störungen auf der Fläche sind sehr wahrscheinlich.

Unter den oberflächennahen Sanden ist gemäß Baugrundgutachten vielerorts Auffüllungen aus Sanden verschiedener Körnung und auch Bauschutt gelagert. Diese wurden mit einem Zuordnungswert von Z.1 gem. den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) ausgewiesen.

Altlasten

Eine Entsorgung wäre demnach nicht notwendig. Vielmehr kann das Material mit Einschränkungen baulich wiederverwendet werden.

In einer großmaßstäblichen Abschätzung anhand der Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 6/2024 konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung festgestellt werden.

Kampfmittel

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden.

Bewertung

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.

Die Verhältnisse im Plangebiet sind von geringer Bedeutung für die Umwelt.

7.2.1.1.2 Wasser

213 Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen.

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

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

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

214 Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 215 Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das nicht der Fall ist. Es ist von der bergbaulichen Grundwasserabsenkung betroffen. *Grundwasserstand*
- Der derzeitige Grundwasserstand liegt bei + 99,0 m NHN, d. h. ca. 15 m unter Geländeoberkante.
- Bei Bohrungen wurde kein Wasser angetroffen. Die Bildung von Schichtenwasser ist stellenweise aber möglich.
- Die Grundwasserneubildung hängt stark von klimatischen sowie von Boden- und Nutzungsfaktoren ab.
- Bei der Bildung von Grundwasser versickert Niederschlagswasser über durchlässige Bodenschichten, um sich in mehr oder weniger großer Tiefe über einer undurchlässigen Schicht zu stauen.
- Die Grundwasserneubildung wird modellhaft mit + 13–51 mm / Jahr angegeben. Dies bedeutet auf die betrachteten Flächen bezogen eine Neubildungsrate im Höhe des für das Land Brandenburg gewichteten Mittels von ca. 48 mm / Jahr. *Grundwasserneubildung*
- Die jährliche Sickerwasserrate wird mit 151–200 mm / Jahr angegeben; dies entspricht einer hohen Versickerungsfähigkeit. *Niederschlagswasserabfluss*
- Die Flächen des Vorhabens liegen innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. *Vorbelastungen*
- Nach Beendigung der absenkenden Maßnahmen wird nach Angaben des Trägers der Bergbausanierung ein Grundwasserstand von + 103 m NHN erwartet. Dies würde einen Grundwasserflurabstand von ca. 10 m bedeuten.
- Es besteht die **Möglichkeit**, dass das Grundwasser sauer ist und einen erhöhten Sulfat-Anteil aufweist.
- Weitere Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.
- 216 Das Grundwasser wird auch in Zukunft nicht mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehen. *Bewertung*
- Die tatsächlich angetroffenen Bodenverhältnisse lassen auf einen geringen Beitrag zur Grundwasserbildung schließen.
- Im Plangebiet ist daher von einer geringen Bedeutung des Schutzgutes für die Umwelt auszugehen.

7.2.1.1.3 Klima / Luft

- 217 Saubere Luft ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen.
- Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima **nachhaltig zu** reduzieren.
- Zur Entlastung dienen Frischluftentstehungsgebiete. Das sind große geschlossene Waldgebiete. Wälder besitzen eine kühlende und puffernde Funktion, filtern Luft und bremsen Wind.
- Kaltluftentstehung findet auf zusammenhängenden Freiflächen wie Gewässer und Grünland i. d. R. statt. Dies hängt wesentlich von der potentiellen Feuchtigkeit in Bodennähe ab. Hierbei sind die Eigenschaften des Bodens sowie der Bewuchs ausschlaggebend für die qualitative Einordnung.
- Die frische bzw. kalte Luft wird durch Luftaustauschbahnen (Kaltluft-, Frischluftschneisen) transportiert. Dies sind mit Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebieten verbundene, i. d. R. lineare Strukturen.
- 218 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. *Ausgangslage Klima*
- Dieses Klima ist durch eine Jahresmitteltemperatur von ca. 9°C und einen mittleren Niederschlagswert zwischen ca. 550–650 mm gekennzeichnet. Die dominante Windrichtung im Jahresmittel ist Südwesten und Westen, ein Nebenmaximum kann bei östlichen Winden auftreten.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 219 Das Plangebiet kann als dem Siedlungsbereich zugehörig eingeordnet werden. Es befindet sich in über 1 km Entfernung zu den nächstgelegenen bedeutenden Einzel-Emit- *Ausgangslage Luft*
 ten. Die nahegelegenen Straßen- und Schienenwege sind nicht übermäßig hochfrequent befahren.
 Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen durch Bebauung wie auch durch zusammenhängende Freiflächen geprägt. Der nahe gelegene Großräschener See kann insbesondere zur Kaltluftentstehung beitragen, welche u. U. auch bis in das Plangebiet wirkt.
 Dem Plangebiet selbst ist lufthygienisch keine besondere Bedeutung zuzuordnen.
- 220 Klimatische und lufthygienische Belastungsräume (mäßig wie auch stark belastet) sind *Vorbelastung*
 im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Sie weisen jedoch keine nennenswerte Ausdehnung auf bzw. wechseln sich regelmäßig mit nicht belasteten Flächen ab.
 Es ist anzunehmen, dass die i. d. R. höher gelegenen Trassen der Bundesstraße bzw. der Eisenbahnen den Kaltlufttransport hemmen.
 Die Luftqualität ist der Lage im Siedlungsrandbereich entsprechend vorbelastet.
 Als wesentliche Quellen von Luftschadstoffen kommen hier insbesondere Emissionen des Straßenverkehrs in Betracht.
 Die Frequentierung der *Werkbahn* ist zu gering, um einen vergleichswisen nennenswerten Einfluss zu nehmen. Dennoch sind hier ebenfalls Einträge zu erwarten.
 Schadstoffeinträge industriellen Ursprungs von weiter entfernt gelegenen Emittenten sind nicht grundsätzlich auszuschließen.
 Daneben sind Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen für mehrere Schutzgüter von Bedeutung.
 Im vorliegenden Fall sind potenzielle Schall-Emittenten die soeben erwähnten Verkehrswege.
 Die nördlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen sind dem Schulbetrieb zuzuordnen. Hier sind nur temporäre Emissionen zu erwarten. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie dem prägenderen Einfluss anderer, näher gelegener Schall-Emittenten spielen diese Anlagen eine unwesentliche Rolle.
- 221 Das Gebiet ist siedlungstypisch geprägt. Die bestehenden Vorbelastungen sind im We- *Bewertung*
 sentlichen für die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch relevant.
 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer Bedeutung.

7.2.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Aus den eingangs angeführten gesetzlichen Zielen des Umweltschutzes ergeben sich *„wertgebende Arten“*
 Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung als wertgebend bezeichnet werden.

Dazu zählen

- Alle streng geschützten (inkl. FFH-RL) Arten
- Alle VS-RL-Arten
- Alle besonders geschützten Arten mit Gefährdungstatus

Arten so genannter „Ubiquisten“ oder „Allerweltsarten“ mit einem günstigen Erhaltungszustand – also überwiegend nicht im Bestand bedroht und ggf. sogar an den Siedlungsbereich angepasst – sind i. d. R. nicht relevant. Bei diesen Arten handelt es sich solche, die eine Vielzahl von Lebensräumen besiedeln können und auf jene im Plangebiet nicht zwingend angewiesen sind und einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Sie wechseln jährlich ihre Fortpflanzungsstätten bzw. auch auf Sekundärhabitats spezialisiert. Veränderungen in den Strukturen werden von ihnen üblicherweise toleriert.

Hier kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, die Populationsebene nicht berührt wird. Die individuenbezogenen Verbote gelten aber weiterhin.

- 222 Unter potentieller natürlicher Vegetation wird das Artengefüge (an verschiedenen Pflanzen) bezeichnet, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln.
- Die Kenntnis darüber ist insbesondere für das Bestimmen evtl. Maßnahmen von Bedeutung.
- Als potentielle natürliche Vegetation ist [gem. Kap. 3.4.4.1 des Fachbeitrags](#) „Schwarzerlen-Niederungswald im Komplex mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ ermittelt worden.
- Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.
- 223 Im Geltungsbereich befinden sich vier Biotoptypen. Nur einer davon ist einem nicht anthropogen geprägten Typus zuzuordnen.
- Hierbei handelt es sich um Birkenvorwald. Dieser erstreckt sich entlang der Nordgrenze des Plangebiets und nimmt den östlichen; schmaleren Teil nahezu komplett ein.
- Geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG sind nicht vorhanden. Der Birkenvorwald steht gemäß Fachgutachten auch nicht auf dieser Grundlage unter Schutz.
- 224 Neben den bereits erwähnten Birken sind weite Teile des Plangebiets mit Gras- und Staudenfluren bestanden. Diese sind angelegt worden und nicht durch Sukzession entstanden.
- Einzelgehölze sind nicht vorhanden.
- 225 Das Plangebiet bietet typischen Siedlungsbewohnern Lebensraum. Der auf der Fläche bestehende Vorwald ist in seiner Waldeigenschaft nicht genügend ausgeprägt, um entsprechenden Arten als Habitat zu dienen.
- Im Plangebiet und dessen Umgebung wurde ein potenzielles Vorkommen folgender, im Rahmen der Bauleitplanung als wertgebend geltenden, Arten ermittelt:
- Das Vorkommen von Zauneidechsen ist nicht grundsätzlich auszuschließen. Dies betrifft die Randbereiche zu den Gehölzstrukturen im Nordosten, parallel zum Bahndamm. Bei einer Begehung sind Individuen angetroffen worden, auch eine Reproduktion im Gebiet ist wahrscheinlich.
 - In den Bereichen des Birkenvorwalds ist das Vorhandensein von Waldameisen-Nestern potenziell möglich. Vorkommen konnten während der Begehung nicht festgestellt werden.
- Im Plangebiet bestehen keine Biotopstrukturen, die auf ein Vorkommen weiterer wertgebender Arten schließen lassen.
- 226 Vorbelastungen auf die Schutzgüter bestehen in den bereits genannten tatsächlich erfolgten, anthropogen basierten Eingriffen sowie aufgrund der erwähnten wirkenden Immissionen.
- Dies resultiert in Stress auf die Vegetationsentwicklung sowie konstanten Störungen der Fauna.
- 227 Die Wertigkeit des Plangebiets ist in der Gesamtheit gering. Lediglich stellenweise ist eine höhere Wertigkeit vorhanden. Die Artzusammensetzung entspricht jener, wie sie auch in ähnlich geprägten Räumen zu erwarten ist. Sie umfasst wenig unterschiedliche Biotope und wenig potenzielle Arten.
- Das Plangebiet ist sicher Teil des Habitats weiterer, an den Siedlungsbereich angepasster Arten, welche gegenüber den bestehenden Vorbelastungen ausreichende Resistenz besitzen.

*Potentielle natürliche Vegetation**Ausgangslage Lebensraum Biotoptypen**Ausgangslage Pflanzen**Ausgangslage Tiere**Vorbelastungen**Bewertung*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

7.2.1.1.5 Landschaft

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

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

Kriterien für die Beurteilung sind das Landschaftsbild in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Ein weiterer zu betrachtender Aspekt ist die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft.

Grundsätzlich handelt es sich dabei um anthropozentrische Maßstäbe – lediglich die Eigenart der Landschaft stellt einen Wert an sich dar.

Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

- 228 Das Plangebiet ist zunächst keine ‚Landschaft‘ i. S. d. Landschaftsbildbewertung, da es eher dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist. Legt man dennoch die Maßstäbe der Landschaftsbildbewertung an, so kann keinem der Kriterien eine Wertigkeit attestiert werden. *Bewertung*

7.2.1.1.6 Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge beschreibt die Einflüsse, welche die bislang beschriebenen Schutzgüter aufeinander haben. Da diese Beziehungen bereits bei einer reinen Zustandsbeschreibung außerordentlich komplex sind, wird nachfolgend ggf. nur auf Besonderheiten im Wirkungsgefüge eingegangen. Auf die wesentlichen Funktionen jedes Schutzguts im Wirkungsgefüge ist bereits bei der jeweiligen Beschreibung eingegangen worden.

- 229 Nennenswerte Ausprägungen im Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen.

7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.1.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen.

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung von Bedeutung.

- 230 Das Untersuchungsgebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit einer neuzeitlichen Stadterweiterung. Dementsprechend können dem Gebiet Wohn- und Arbeitsfunktionen zugesprochen werden. Zusätzliches Potenzial zur Aufnahme weiterer derartiger Funktionen ist vorhanden. *Ausgangssituation*

Eine Freizeit- und Erholungsfunktion kann dem Untersuchungsgebiet eindeutig zugesprochen werden. Der Bereich stellt die wesentliche Schnittstelle zwischen Stadt und See dar und beinhaltet eine Vielzahl entsprechend ausgerichteter Nutzungen.

Das Plangebiet selbst ist frei von diesen Funktionen.

- 231 Für den Bebauungsplan ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Dort wird herausgestellt, dass der Verkehr die wesentliche Lärmquelle für das Plangebiet darstellt. Die Ermittlung der Lärmbelastung erfolgte auf prognostischem Wege. Dafür wurden die in der näheren Umgebung bestehenden und auch geplanten Gebäude und Anlagen (wie Parkplätze) herangezogen.

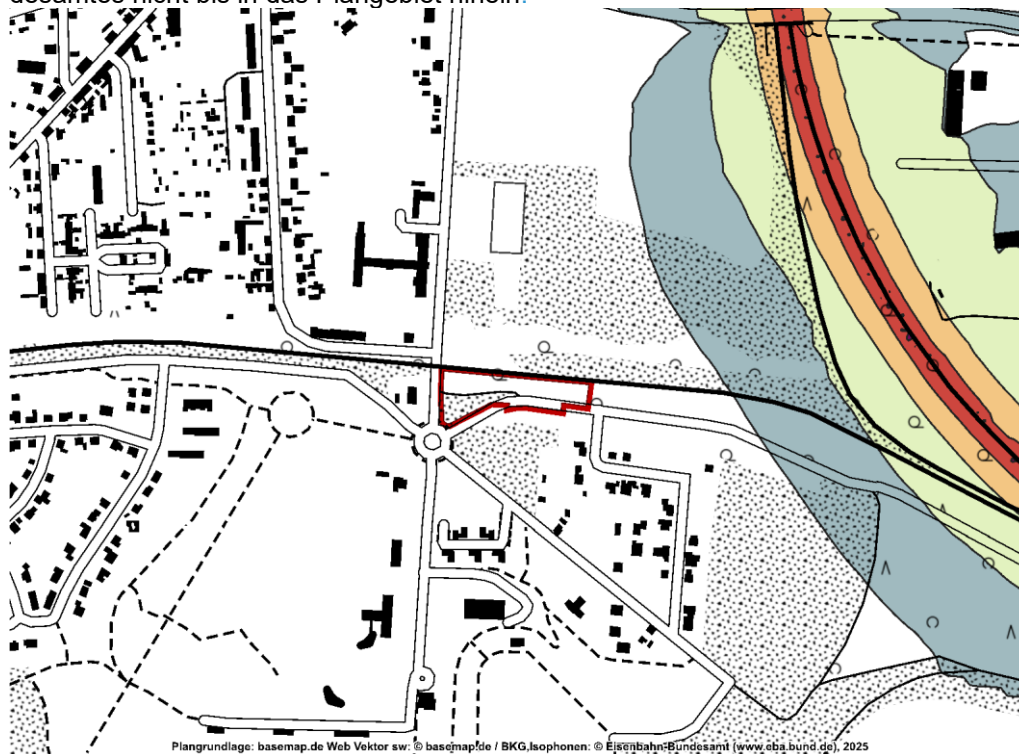
Auf dieser Grundlage ist für die angrenzenden Straßen eine Verkehrsstärke ermittelt worden. Daraus ergibt sich, dass die Seestraße nördlich des Kreisverkehrs und auch die Strandstraße künftig maßgeblich auf das Gebiet wirken können.

Gesondert wurde der potenzielle Einfluss von den Parkplätzen [und den Gewerbeeinrichtungen](#) ermittelt.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Dem Schienenverkehr lässt sich hingegen kein nennenswerter Einfluss zuordnen. Der Betrieb auf der Werkbahn findet nur unregelmäßig, mit verminderter Geschwindigkeit – und insbesondere nur tagsüber – statt.

Die unweit nordöstlich befindlichen Eisenbahnstrecken, auf denen regulärer Betrieb stattfindet, wirken gemäß der nachfolgend abgebildeten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes nicht bis in das Plangebiet hinein:



Plangrundlage: basemap.de Web Vektor sw: © basemap.de / BKG, Isophonen: © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de), 2025

⚠ Quelle EBA-Daten ergänzen!

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

Insbesondere von der Seestraße und vom Kreisverkehr ausgehend ist eine erhöhter Emissions-Eintrag zu erwarten. Die Belastung nimmt nach Nordosten ab, überschreitet aber die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet.

232 Die Vorbelastungen sind in der Gesamtheit durchschnittlich.

Vorbelastung

Die prognostizierte Lärmsituation überschreitet dabei weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Sie erreicht auch keine Größe, die den Aufenthalt im Freien stark beeinträchtigen kann. Die festgestellte Lärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich.

Bei Überschreitungen des jeweilig geltenden Orientierungswerts von nur bis zu 5 dB(A) ist davon auszugehen, dass die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm- Maßes (nach DIN 4109) bei der Bauausführung bereits ausreicht, um bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) in schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wären in diesem Falle nicht erforderlich.

233 Die Aufnahme schutzwürdiger Nutzungen in das Plangebiet kann nicht ohne zusätzlich zu beachtende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolgen.

Bewertung

7.2.1.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter von materieller Bedeutung für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

234 In näherer Umgebung kann (auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite) anhand der z. T. noch bestehenden historischen Gebäude (zum Großteil Baudenkmale) die Industrie- und Siedlungsgeschichte der Stadt Großräschen nachvollzogen werden. Diese Abfolge prägt den Teil der Seestraße entsprechend. Ausgangssituation

In der auf April 1992 datierten Denkmalbegründung zu dem in Kap. 7.1.2.3 eingangs erwähnten Denkmal wird folgendes ausgeführt:

- » [Angaben zu Bauzeit, Architekt] Das Gebäude ist eine Backsteinvilla in historisierenden Formen. Ein hoher roter Sockel, darüber verwendeter gelber Backstein und blau-glasierete friesartige Zierteile bestimmen die kontrastreiche Farbgestaltung.
- » [Beschreibung architektonischer Details] Die Villa besitzt aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen Denkmalwert. Sie ist einerseits Beleg für aus wirtschaftlichem Aufschwung resultierenden Wohlstand um die Jahrhundertwende, andererseits für eine auch im Historismus anzutreffende gesteigerte ästhetische und gestalterische Qualität. Damit stellt das Bauwerk ein für Großräschen nicht unwichtiges Dokument mit orts-, baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung dar.

Das Gebäude befindet sich ca. 90 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Es ist umgeben von altem Baumbestand entlang der straßenzugewandten Grundstückseiten. Ein Großteil davon befindet sich auf öffentlichen Flächen. Die Einfriedung ist relativ niedrig und zurückhaltend sachlich gestaltet.

Zwischen dem Grundstück des Denkmals und dem Plangebiet befinden sich eine gehölzbestandene Freifläche (20 m), der „IBA-Kreisel“ (50 m; bestehend aus Fußweg, Radweg, Bankett und Straßenkörper gehölzbestandener Mittelinsel, Straßenkörper, Bankett, Fuß- und Radweg).

Im Plangebiet selbst sind derartige Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden.
Für das Schutzgut ist der Standort ohne Bedeutung.

Bewertung

7.2.1.3 Wechselwirkungen

Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken.

235 Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten (Problemverschiebung), Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

236 Es bestehen grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar.

Die Grundwasserabsenkung beeinflusst die Oberflächengewässer, das Schutzgut Boden und die Vegetation (und somit auch die Artzusammensetzung).

Aufgrund des prognostizierten Grundwasserstandes nach Beendigung der Absenkung sowie der verhältnismäßig kleinen Fläche des betrachteten Bereichs ist diese Wechselwirkung nicht mit erheblichen Auswirkungen verbunden.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Die Ausgangslage für die Planung bzw. der Umweltzustand kann wie folgt zusammengefasst werden: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit deutlicher anthropogener Prägung, welche auch weiteren externen Vorbelastungen unterworfen ist. Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist aufgrund dieser Vorbelastungen gering.

7.2.2 Prognose

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

237 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.

Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können; als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind und betriebsbedingt sind solche Faktoren, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können.

- Beseitigung von Vegetation und Oberboden *baubedingt*
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen, ...)
- Bodenverdichtung (Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und -Bauarbeiten)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Inanspruchnahme potentieller Lebensräume von Pflanzen und Tieren *anlagenbedingt*
- Etablieren räumlicher Barrieren
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
- Veränderung des Ortsbildes
- Entstehung zusätzlicher Emissionen *betriebsbedingt*
- Anfall siedlungstypischer und gewerblicher Abfälle
- Erhöhte Frequenz von Störungen
- Ausstoß von Wärme durch technische Anlagen
- Relativ intensiver Einsatz von Lichtquellen

7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung

238 Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume zunächst erhalten bleiben.

Die weitere Entwicklung ist dabei abhängig von der Frequenz und Intensität der festgestellten Störungen. Ohne eine Änderung dieser Einflussfaktoren würde sich der ruderale Charakter verstetigen. Die Bewertung der Fläche würde sich bis auf die Randbereiche nicht wesentlich ändern.

Bei Ausbleiben weiterer Störungen ist mit einer Etablierung von Wald zu rechnen. *Bewertung*

Änderungen würden sich insbesondere für das Schutzgut „Pflanzen“ ergeben, welches wiederum Auswirkungen auf Schutzgüter „Lebensraum / Tiere / Biologische Vielfalt“ und auch „Mensch“ hätte.

Wald würde eine Änderung der Artzusammensetzung mit sich bringen und auch den Erholungswert der Fläche ggf. erhöhen.

Die potenzielle Siedlungs- und Arbeitsfunktion könnte nicht ausgeschöpft werden.

7.2.4 Prognose bei Durchführung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. *Eingriff*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 239 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Erheblichkeit

7.2.4.1 Naturgüter

7.2.4.1.1 Boden / Fläche

- 240 Die Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden im Wesentlichen durch die zusätzliche Überbauung von Flächen verursacht.

Auswirkungen

Es werden nahezu alle Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen beeinträchtigt. Lediglich dadurch, dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickern kann, geht die Grundwasserbildungsfunktion im Bereich nicht verloren.

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig bereitgestellt werden kann. Sie steht damit folgerichtig anderen Nutzungen nicht mehr zur Verfügung.

- 241 Beeinträchtigungen können nicht vermieden oder gemindert werden. Auf Grund des Umfangs und der verhältnismäßig schwierigen Reversibilität der Eingriffe sind die Eingriffe in das Schutzgut erheblich.

Eingriff erheblich

7.2.4.1.1 Wasser

- 242 Die Flächenversiegelung hat einen negativen Einfluss auf die Versickerung. Bei der Gewährleistung einer Versickerung an dem Ort, an dem es anfällt, geht damit jedoch lediglich einer Verlagerung bzw. Konzentration des Versickerungs-Ortes einher.

Auswirkungen

- 243 Die Menge des versickernden Niederschlagswassers wird nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

7.2.4.1.1 Klima / Luft

- 244 Eine flächige Versiegelung, Abwärme sowie Emissionen können sich kleinräumig auf das Schutzgut auswirken.

Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen. Dies betrifft stärkere Einzel-Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, längere anhaltende Trockenheit sowie einen erhöhten Bedarf zur Temperierung von Aufenthaltsräumen.

- 245 Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind kleinräumig. Im größeren Maßstab werden sie als sehr gering beurteilt.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

7.2.4.1.2 Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

- 246 Die Auswirkungen der Planung werden sich hier vorrangig im Verlust von Lebensräumen und damit auch Fortpflanzungsstätten zeigen.

Auswirkungen

Betroffen ist eine Artzusammensetzung, die in der Gesamtheit eher eine geringe Wertigkeit aufweist (Ausnahmen wurden bereits benannt). Diese ist in Hinblick auf den Erhalt nicht auf bestimmte Strukturen im Plangebiet zwingend angewiesen.

- 247 Eingriffe in das Schutzgut können ausgeglichen bzw. gemindert werden.

Eingriff nicht erheblich

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.2.4.1.3 Landschaft

- 248 Ein Eingriff kann bereits aufgrund des Nicht-Vorhandenseins eines bewertbaren Ausgangszustands nicht stattfinden.

kein Eingriff

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

7.2.4.1.4 Wirkungsgefüge

- 249 Der Punkt „Wirkungsgefüge“ zwischen den Naturgütern ist unten unter dem Punkt „Wechselwirkungen“ (Kap. 7.2.4.3) mit abgehandelt.

7.2.4.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.4.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 250 Im Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 flächig überschritten. *Auswirkungen*

Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Verkehrslärm in der Nacht durchaus zu Beeinträchtigungen eines gesunden Nachtschlafs führen kann.

Die aus dem Gewerbelärm wirkenden Emissionen unterschreiten die Orientierungswerte hingegen – wortgetreu – „erheblich“, was diesbezüglich eine „sehr große Immissionsreserve“ für den Bereich beinhaltet.

In Bereichen, in denen die Überschreitungen nur bis zu 5 dB(A) betragen, ist davon auszugehen, dass die (üblicherweise regelmäßige) Einhaltung des erforderlichen Schallschutzniveaus (nach DIN 4109) bei der Bauausführung bereits ausreicht, um den notwendigen Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. In den restlichen Bereichen sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird tags nicht erreicht, nachts ist ein schmaler Streifen entlang der Seestraße u. U. von erheblichen Emissionen betroffen.

- 251 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

7.2.4.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

- 252 Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung auf das Baudenkmal in der Seestraße Nr. 78 durch die zulässigen Vorhaben ist nicht zu erwarten. *Auswirkungen*

Das Denkmal besitzt seinen Wert maßgeblich aufgrund der Ästhetik sowie der stadthistorischen und baukünstlerischen Bedeutung. Diese Rolle wird durch die Vorhaben des B-Plans nicht beeinträchtigt.

Die üppige Vegetation um den Kreisverkehr wie auch die Pflanzung darauf schirmt das relativ weit vom Plangebiet entfernte Gebäude straßenseitig ab. Während der Vegetationsphase ist es nur ausschnittsweise zu erkennen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die im B-Plan zulässigen Vorhaben geeignet sind, das Denkmal dergestalt zu beeinträchtigen, dass dessen Denkmalwert erheblich gemindert oder gar gänzlich in Frage gestellt würde.

- 253 Beeinträchtigungen können ggf. gemindert oder vermieden werden. Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

7.2.4.3 Wechselwirkungen

- 254 Einzel betrachtet ergeben sich kleinräumige Änderungen im Wirkungsgefüge der Schutzgüter. Es lassen sich jedoch keine erwähnenswerten Besonderheiten feststellen. *Auswirkungen*

- 255 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.

7.2.5 Maßnahmen

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

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

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

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

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

7.2.5.1 Vermeidung / Minderung

- 257 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen: *Boden, Natur und Landschaft*
- Begrünung von Flächen
 - Begrenzung der Versiegelung
- 258 Im Fachbeitrag sind Vermeidungsmaßnahmen angeführt, die eine möglichst schonende Umsetzung der zulässigen Vorhaben gewährleisten sollen: *Tiere, Pflanzen*
- Zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, des Ausschließens der Tatbestände nach § 44 BNatSchG sowie zur Gewährleistung einer ökologisch und naturschutzfachlich sachgerechten Bauabwicklung wird eine landschaftsökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der unteren Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchgeführt. *ökologische Baubegleitung*
- Vor notwendigen Holzungsarbeiten während der Fortpflanzungsperiode der Vögel werden die Gehölze von der ökologischen Baubegleitung auf geschützte Brut-, Nist- und Lebensstätten untersucht. Sollten sich Brutstätten von Vögeln finden, ist die Rodung solange auszusetzen, bis die Jungtiere das Nest verlassen haben.
- Dies umfasst ferner auch eine Erfassung weiterer, in der Bestandsaufnahme genannten Arten.
- Unter Beachtung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. In dieser Phase ist die Brutzeit der Vögel abgeschlossen bzw. hat noch nicht begonnen. Sollte eine Rodung oder Gebüschentfernung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten notwendig sein, ist dies im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung zu bewerkstelligen. *Bauzeitenregelung*
- 259 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- 260 Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.
- den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen
 - eine zeitliche Begrenzung von Lieferverkehr

7.2.5.2 Ausgleich

7.2.5.2.1 Kompensationsbedarf

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.

- 261 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter *Verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen*
- Boden / Fläche
 - Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt
- Für die Schutzgüter
- Wasser
 - Klima / Luft
 - Landschaft
 - Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
 - Kultur- und Sachgüter
- werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
- 262 Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung, wie sie in der Anlage aufgeführt ist. *Schutzgut Boden / Fläche*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 263 Für das Schutzgut „Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt“ ergeben sich durch den Verlust der Habitats
- künstlich begründete Gras- und Staudenfluren (ca. 2.000 m²)
 - Birkenvorwald (ca. 2.100 m²)
 - unbefestigter Weg auf (200 m²)
- Beeinträchtigungen auf insgesamt ca. 4.300 m².
- 264 Der Kompensationsbedarf wurde im Umwelt-Fachbeitrag ermittelt. Die schutzgutbezogene Betrachtung wurde durch eine zusammenfassende („multifunktionale“) Betrachtung ersetzt (Kap. 6 ebd. bzw. Kap. 3 der zugehörigen Ergänzung):
- » *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.*
- Auf dieser Grundlage ist ein monetäres Äquivalent („Flächen-Kosten-Äquivalent“) von ca. 11.800 € ermittelt worden. In diesem Umfang müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, um die Eingriffe vollständig auszugleichen.
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt*

7.2.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

- 265 Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.
- Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggf. multifunktional bzw. komplex wirken.
- 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.
- Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft und schließen an die vorhandenen Gehölzbestände östlich des Plangebietes an. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und vermindern Erosion.
- Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft und schließen an die vorhandenen Gehölzbestände östlich des Plangebietes an. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und vermindern Erosion.
- Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft und schließen an die vorhandenen Gehölzbestände östlich des Plangebietes an. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und vermindern Erosion.
- Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft und schließen an die vorhandenen Gehölzbestände östlich des Plangebietes an. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und vermindern Erosion.
- Die Pflanzungen können vielen Insekten und Vögeln Nahrung, Fortpflanzungsmöglichkeiten sowie Rückzugsort bieten. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Strukturvielfalt in der Landschaft und schließen an die vorhandenen Gehölzbestände östlich des Plangebietes an. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf den Wasserhaushalt aus und vermindern Erosion.
- Hinweise zu sach- und fachgerechten Ausgestaltung sind dem Naturschutz-Fachbeitrag zu entnehmen:
- » *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. [...] 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.*
- Innerhalb der Fläche kann auf 400 m² gepflanzt werden, d. h. 2 Bäume und 160 Sträucher können dort untergebracht werden. *intern*
- Weitere 11 Bäume können innerhalb des VEP untergebracht werden.
- 266 Mit den auf der „SPE“-Fläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. 5.5.2) können gem. Kap. 3.4.1 der Ergänzung zum Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege ca. 4.100 € Flächen-Kosten-Äquivalent aufgewandt werden. Dies entspricht 35 % des Kompensationsbedarfs. Durch die Pflanzungen gem. 3.4.2 ebd. erhöht sich dieser Wert auf 4.400 € bzw. 37 %.
- 267 Der Geltungsbereich kann weitere Maßnahmen nicht aufnehmen. D. h. 63 % (7.400 € Flächen-Kosten-Äquivalent) des zulässigen Eingriffs müssen anderenorts ausgeglichen werden.
- Der Geltungsbereich selbst bietet nicht dafür ausreichend geeignete Flächen, die Pflanzungen aufzunehmen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs zur Aufnahme weiterer
- Ausgleich Schutzgüter
Boden
Lebensraum
Landschaft*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Flächen kann auch nicht erfolgen, da so voraussichtlich eine im vorgesehenen städtebaulichen Kontext unmaßstäbliche große Zäsur manifestiert würde.

268 Für den externen Ausgleich stehen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung, die in kommunalem Eigentum stehen.

Lokalisation der externen Flächen

Es handelt sich um einen kleinen Garagenkomplex an der „Güterbahnhofstraße“ / Ecke „Am Glaswerk“. Dieser befindet sich knapp über 1 km nordöstlich des Planungsgebiets in der Flur 2 der Gemarkung Großräschen.

Der Komplex besteht aus 10 PKW-Garagen mit einer davor befindlichen verdichteten, geschotterten Fläche, die als Zufahrt und Stellplatzmöglichkeit dient. Die für die Maßnahme in Frage kommende Fläche umfasst insgesamt ca. 1.200 m².



Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

- 269 In diesem Bereich ist der Abriss dieser Garagen und die Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen auf der Fläche vorgesehen. *Maßnahmenumfang*
- Dazu sind im Nachgang zur Entsiegelung folgende, flankierende Maßnahmen vorgesehen, um diese Flächen in einen naturnahen Zustand zu versetzen:
- Saat von Wildblumen -und -gräsern
 - Entfernung gebietsfremder und gruppenweiser Ersatz durch heimische Arten
 - Aufbringen eines Oberbodens
 - Anbringen von Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse, Insekten
- Die Maßnahme wirkt sich somit multi-dimensional positiv auf die Schutzgüter
- Boden
 - Pflanzen / Lebensraum / Tiere und damit auf die biologische Vielfalt
- und zusätzlich auch auf die durch diesen B-Plan nicht beeinträchtigten Schutzgüter
- Fläche
 - Landschaftsbild
- aus.
- 270 Der Rückbau von Garagen ist in den Fachbeiträgen mit einem Flächen-Kosten-Äquivalent von 1.300 € je Garage veranschlagt.
- Für die Umsetzung dieser Maßnahme bedeutet dies einen Rückbau von 6 (7.400 € ÷ 1.300 €) Garagen bzw. Wiederherstellung von 720 m² der Ausgleichsfläche, bis ein Ausgleich vollständig erbracht werden kann.

7.2.5.2.3 Fazit

- 271 Aus der Pflanzung der festgesetzten Bäume lässt sich ein ‚Kompensationspaket‘ erstellen, welches sich anteilig auf Teilflächen umlegen lässt:
- Da ein Baum nur als Ganzes gepflanzt werden kann, ergibt sich aus der Pflanzfestsetzung ein Schlüssel von 1 Baum je angefangene 330 m² Eingriff. Diesen wiederum auf die festgesetzte Pflanzung von Sträuchern angewandt ergibt 12 Sträucher. Die externe Maßnahme hat darauf umgelegt einen Anteil von ca. 55 m².
- Der Kompensationsaufwand beträgt somit die Pflanzung von 1 Baum, 12 Sträuchern sowie die Wiederherstellung von 55 m² externer Fläche je 330 m² im Plangebiet in Anspruch genommene Fläche.
- 272 Die im Plan gewählte Herangehensweise lässt alternativ die Lesart zu, dass wiederum ein Eingriff von knapp 1.600 m² (37 % von der Fläche des Eingriffs) durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets abgedeckt werden kann. Alles darüber erfordert die Inanspruchnahme der externen Flächen.

7.2.6 Alternativprüfung

- 273 Im Umweltbericht besteht unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sowie der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des jeweiligen Planes eine Prüfpflicht der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten. *Prüfpflicht*
- Zu betrachten sind also nur planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches.
- Im Rahmen eines B-Planes geht es um eine vorhabenbezogene Prüfung. Die Standortprüfung ist dagegen Gegenstand eines FNP.
- Das Prüfergebnis und die Auswahlgründe für die gewählte Alternative sind im Umweltbericht anzugeben.
- 274 Standortalternativen im Gemeindegebiet sind nicht erkennbar: Der B-Plan soll zur Umsetzung städtebaulicher Entwicklungsabsichten beitragen, die auf bereits erarbeiteten Konzepten basieren. In diesen wurde dem Standort eine explizite funktionale wie auch stadträumliche Stellung gegeben; eine Alternativprüfung im weiteren Sinne ist somit bereits mit der Erarbeitung der zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepte erfolgt. *Standortalternativen*
- 275 Ein erheblicher Eingriff wurde nur in das Schutzgut Boden bzw. Biologische Vielfalt festgestellt. Eine Prüfung der Festsetzungsalternativen muss daher auf die Festsetzungen beschränkt bleiben, die diese Erheblichkeit beeinflussen. *Festsetzungsalternativen*

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Anderenfalls würde es sich lediglich um die Prüfung von Varianten – mit letztendlich zweifelhaftem Erkenntnisgehalt – handeln.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren

- 276 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.
Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.
- 277 Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:
- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
 - Im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags werden die vorhandenen Biotope und die europäisch geschützten Arten ermittelt.
 - Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt nicht, weil der Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.
 - Die Beurteilung des Bestandes erfolgte anhand der angetroffenen Biotoptypen.
 - Eine gesonderte Einmessung einzelner Gehölze wurde nicht vorgenommen.

7.3.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 278 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
Die Schutzgüter Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet.
Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima / Luft und insbesondere die Landschaft werden im B-Planbereich und dem näheren Umfeld untersucht.
- 279 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch Bestandsaufnahmen im Rahmen parallel in Erarbeitung befindlicher Planungen und wurden vor Ort überprüft. *Eingriffsregelung*
Die Einschätzung vorkommender Fauna basiert auf den vorhandenen Biotopen. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt.
Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst. *Fachbeitrag*
Die Methoden der Prüfung sind einleitend zu den jeweiligen Untersuchungen im Fachbeitrag in den Punkten 3.4.4.2, 3.4.4.3, 4 bzw. 6 beschrieben.
- 280 Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Umwelt-Fachbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorkommenden Biotope durchgeführt. *Potenzialanalyse*
Mit dieser Analysemethode werden die „planungsrelevanten Arten“ ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.
Bei der Potenzialeinschätzung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Verbreitungsgebietes der betrachteten Art grundsätzlich jeder geeignete Lebensraum oder Lebensraumkomplex besiedelt ist. Bei einer Beschädigung oder Zerstörung der potenziellen Lebensstätten sind in diesem Rahmen auch die zur Wiederherstellung der Funktionen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu benennen, d. h. es wird ein Worst-Case Szenario angewendet.
Bei der Potenzialanalyse mit einer Worst-Case-Betrachtung handelt es sich um eine effektive Methode, die alle Arten erfasst, die konkret auftreten können, somit auch die, die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt einwandern werden.
Die Herangehensweise erhöht die Sicherheit für den Vorhabenträger, da spätere „Überraschungen“ weitgehend ausgeschlossen werden können, was gerade bei einer langen

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Realisierungsspanne wichtig ist. Sie weist nach, dass der B-Plan mit großer Sicherheit vollziehbar sein wird. Notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können rechtzeitig umgesetzt werden.

Erst bei konkreten Bauvorhaben werden zeitnah mit den Eingriffen exakte Kartierungen und Untersuchungen vorgelegt.

Tiefer gehende Untersuchungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

281 Für die Beurteilung der Schutzgüter Boden und Wasser konnte auf die Aussagen eines Baugrund-Gutachtens zurückgegriffen werden. *Immissionsschutz*

Die Methoden der Prüfung sind dort im Punkt 2.2 beschrieben.

282 Untersuchungen von möglichen Schallimmissionen liegen als Gutachten vor. *Immissionsschutz*

Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Punkt 1 beschrieben.

7.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.3.2 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.

283 „Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege“, G.U.B. Ingenieur AG, Dresden, November 2021 *Artenschutz und Eingriff-Ausgleich*

- Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
- Ermittlung der Beeinträchtigungen und Konfliktanalyse
- Vermeidungs-, Verminderungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen
- Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Kompensationsbedarfes
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplanes

„Ergänzungen Fachbeitrag Natur- und Landschaftspflege“, G.U.B. Ingenieur AG, Dresden, September 2024 mit Aussagen zu *– Ergänzung*

- Vorkommen von Zauneidechsen
- Vorkommen von Waldameisen
- Ermittlung des Eingriffsumfanges und des Kompensationsbedarfes
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb des Bebauungsplanes

284 „Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme Großräschen Strandmarkt“, IBB Ingenieurbüro Bauer GmbH, Februar 2022 *Lärmemissionen*

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Bodenzusammensetzung (Arten, Substrate, Körnungen)
- Grundwasserverhältnisse
- Bodenbelastung
- Versickerungsfähigkeit

285 „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 ‚Wohnfeld Ilse‘, 3. Planabschnitt“, SSB Schallschutzberatung Jackisch, Cottbus, Juni 2025 *Lärmemissionen*

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Vorbelastung
- Immissionsrichtwerte und Schutzziele
- Wirkungen auf das B-Plangebiet (Straßenverkehr, Parkflächen, Schienenverkehr)
- Bewertung und Hinweise zur Abwägung

Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der gegenwärtigen Planungsphase nicht erforderlich. *Sonstige*

Das schließt aber nicht aus, dass für die Vorhabenplanung und die Realisierung zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden (z. B. Untersuchungen zum Artenschutz in Abhängigkeit vom tatsächlichen Realisierungszeitpunkt).

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

286 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt wurden zur Plananzeige abgegeben: *Stellungnahmen zur Plananzeige*

- Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu
- potenziellen Betroffenheit von Bodendenkmalen
 - Kampfmittel- und Altlastenbelastung
 - Bodenschutz
 - Grundwasserverhältnissen
 - Umgang mit potenziellen Verboten des BNatSchG
 - Gehölzschutz
 - Anwendung der Eingriffsregelung
 - Erfordernis eines Umweltberichts
 - Nicht-Betroffenheit von Wasserschutzgebieten
 - Umgang mit Abwässern
 - Erfordernis eines Entwässerungskonzepts

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Aussagen zur Montanhydrologie und Geologie.

- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mit Aussagen zu
- potenziellen Bodenbelastungen
 - Hydrologie

- Landesamt für Umwelt mit Aussagen zu
- Erwartbarkeit von Geräuschmissionen
 - Untersuchungsumfang potenzieller Emissionen

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit der Aussage zur Nicht-Betroffenheit bau- und bodendenkmalpflegerischer Belange.

287 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom August 2021 vor. *Stellungnahmen zum Vorentwurf*

- Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu
- potenziellen Vorkommen von Zauneidechsen
 - Gehölzschutz
 - Erfordernis eines Entwässerungskonzepts
 - potenziellen Betroffenheit von Bodendenkmalen
 - Erfordernis des Nachweises über gesunde Lebensverhältnisse
 - Altlastenbelastung
 - Bodenschutz
 - Anwendung der Eingriffsregelung
 - Erfordernis eines Umweltberichts

Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mit Aussagen zu Grundwasserverhältnissen.

- Landesamt für Umwelt mit folgenden Aussagen zu
- grundsätzlichen Unbedenklichkeit des Vorhabens
 - Erwartbarkeit von Geräuschmissionen
 - Untersuchungsumfang potenzieller Emissionen

Gewässerverband mit Aussagen zur Nicht-Betroffenheit von Oberflächengewässern.

288 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom August 2022 vor. *Stellungnahmen zu den Entwürfen*

- Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu
- potenziellen Vorkommen weiterer Tierarten,
 - Umfang artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen,
 - Versickerung von Niederschlagswasser,
 - Ausgleichs- / Kompensationsumfang und -maßnahmen,
 - Eingriff und Ausgleich

- Landesamt für Umwelt mit Aussagen zu
- Schutzziele im Geltungsbereich,
 - Untersuchungsumfang weiterer potenzieller Emissionen

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

289 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom August 2024 vor.

Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu

- Betroffenheit des Denkmals Seestraße Nr. 78 und diesbezüglichen Minderungsmaßnahmen im Bauleitplan
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Erfordernis der Individuenerfassung potenziell betroffener Arten,
- Maßnahmen zum Schallschutz,
- Immissionen aus dem Schienenverkehr,
- Kampfmittelbelastung,
- Ausgleichs- / Kompensationsumfang und -maßnahmen,
- Verbote des BNatSchG,
- Hinweise zum Abfall- und Bodenschutzrecht.

Landesamt für Umwelt mit Aussagen zu

- Überarbeitungsbedarf des schalltechnischen Gutachtens,
- Untersuchungsumfang potenzieller Schienen- und Gewerbelärm-Emissionen.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege mit Hinweisen zu

- Denkmalen in der Umgebung,
- möglichen Minderungsmaßnahmen im Bauleitplan.

290 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom November 2024 vor.

Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu

- Betroffenheit des Denkmals Seestraße Nr. 78
- Sicherung von CEF-Maßnahmen,
- Erforderlichkeit der Betrachtung von Klimaschutz und Klimafolgen,
- Eingriffsumfang,
- Verbote des BNatSchG.

Landesamt für Umwelt mit Aussagen zu

- Schienenlärm,
- Gewerbelärm.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege mit Hinweisen zu

- Denkmalen in der Umgebung,
- möglichen Minderungsmaßnahmen im Bauleitplan.

7.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

291 Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bebauungsplan mit dem vorrangigen Ziel der Etablierung von Ferienwohnungen, regulärem Wohnen wie auch der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung von Bewohnern und auch Ferien- bzw. Urlaubsgästen aufgestellt werden.

Planungsziele

Der Standort ist spätestens mit Beginn der Industrialisierung dem Siedlungsrandbereich zuzuordnen. Zu jener Zeit etablierte sich die Bebauung westlich entlang der heutigen Seestraße; im Verlauf der heutigen Hafenstraße führte eine Verbindung Richtung Bückgen (mit Fortschreiten des Tagebaus Meuro devastiert).

Ausgangslage

Die Nutzung als Landwirtschaftsfläche in den 1950er Jahren ist auf historischen Luftbildern ablesbar. Mit fortschreitender Intensivierung der bergbaulichen Tätigkeit ist der Bereich als „zum Abbau vorbereitet“ (Darstellung DTK10-V) bestimmt worden. Zur Inanspruchnahme durch den Tagebau ist es jedoch nicht gekommen.

Darauf folgend wurden nördlich und südlich entlang der heutigen Strandstraße Baumpflanzungen vorgenommen. Der Gehölzbestand hat sich im Bereich des Plangebiets südlich der Gleistrasse etablieren können.

Auf der Fläche selbst erfolgte bis zur Errichtung des Kreisverkehrs die interimsmäßige Anbindung der Strand- an die Seestraße.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

Die Fläche kann als Teil der Kulturlandschaft angesehen werden. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sind Bearbeitungen unterschiedlicher Stärke und Häufigkeit vorgenommen worden.

Der Bereich ist deutlich anthropogen geprägt.

Eine konkrete Nutzung des Gebiets kann seit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr erkannt werden. Auf der Fläche befinden sich bergbauliche Anlagen zur Überwachung (Brunnen / Pegel / etc).

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden.

292 Schutzgebiete oder –objekte sind nicht betroffen.

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können Reptilien im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.

Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.

293 Eingriffe sind insbesondere für folgende Schutzgüter nicht zu vermeiden

- Boden
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

294 Zusätzlich zu den im Rahmen der Eingriffsregelung abgearbeiteten Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a–e, i und j BauGB) sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7f–h aufgeführten Umweltbelange zu berücksichtigen: *Umweltbelange*

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie stehen die Festsetzungen des B-Plans nicht entgegen.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, werden soweit relevant, beachtet.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind nicht vorhanden.

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

Planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches, die sich wesentlich unterscheiden, konnten nicht herausgearbeitet werden. *Alternativen*

7.3.4 Überwachungsmaßnahmen

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

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

7.3.4.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

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

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

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

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

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

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

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

Zu kontrollieren sind z. B.

Eingriffsregelung

- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften (hier insbesondere des Wasserrechts) bei der Realisierung
- Versickerung
- Schallschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B.

besonderer Artenschutz

- Einhalten der Bauzeitenregelung
- Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

7.3.4.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

- 298 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehenen Auswirkungen.

- 299 Bei der Umweltprüfung haben sich Prognoseunsicherheiten gezeigt. Es besteht also die Notwendigkeit, die tatsächlichen Auswirkungen zu überwachen.

Diese wurden im Rahmen der Planaufstellung zunächst toleriert, weil nur Randbereiche betroffen sind, die beim Vollzug u. U. gar nicht in Anspruch genommen werden.

Betroffen sind hier die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG im Hinblick auf das potenzielle Vorkommen von Zauneidechsen.

- 300 Es war erkennbar, dass im Vollzug der Planung bzw. im Betrieb Möglichkeiten zum Gegensteuern bestehen, so dass das Verschieben auf die Vorhabenebene geboten und sinnvoll ist.

Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs unerlässlich.

Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.

- 301 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht. *Bisher nicht bekannte Wirkungen*

Das können z. B.

- Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen (wie Bodendenkmale)
- Nachbarschaftsbeschwerden
- Hinweise der Fachbehörden
- Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen

oder andere Informationsquellen sein.

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

- 302 Bodenbewegungen und die Inanspruchnahme von nicht generell zu überplanenden Biotopflächen während des Baues werden auf das geringstmögliche Maß beschränkt. Die Anlage von Fahrwegen, Baustellen-, Lager- und Nebenflächen etc. soll nur im für die Herstellung der Planziele notwendigen Rahmen erfolgen. Die Baumaßnahmen beschränken sich auf in der Ausführungsplanung ausgewiesene Bauflächen. Bei stattfindenden Planierungsarbeiten oder notwendigen Bodenumlagerungen wird darauf geachtet, Oberboden getrennt zu lagern und als Deckschicht später wieder aufzubringen. Die Vorgaben der DIN 18.300 (Erdarbeiten) und 18.915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau und Bodenarbeiten) werden eingehalten. *Naturschutz*
- 303 Die Bauflächen werden vor unbefugtem Betreten, Befahren und Ablagern von Stoffen gesichert. Außerhalb der beplanten Flächen werden weder Lagerplätze noch anderweitige Baueinrichtungen etabliert, um temporären Bodenüberprägungen oder Verunreinigungen vorzubeugen. Sollte dies unmöglich sein, werden die solche Flächen in naturschutzfachlich geringwertigen Bereichen angelegt.
- 304 Um potenzielle Kontaminationen der Schutzgüter Boden und Wasser durch Schadstoffeinträge während der Bauphase zu vermeiden, ist ein ordnungsgemäßer Umgang mit Materialien und Maschinen erforderlich. Die Arbeitskräfte werden entsprechend geschult. Die Maschinen entsprechen dem Stand der Technik und werden regelmäßig gewartet.
- 305 Nach Beendigung der baulichen Tätigkeit werden sämtliche Maschinen, Geräte und sonstigen Materialien entfernt. Nicht weiterverwendbare Materialien und Stoffe werden sachgerecht entsorgt.
- 306 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig. *Bodendenkmale*
- 307 Erzeuger oder Besitzer von Abfällen sind gemäß § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz verpflichtet anfallende Abfälle, welche keiner ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden können, gemäß der Abfallhierarchie zu beseitigen, soweit in § 17 KrWG nichts anderes bestimmt ist. *Bodenschutz*
- Gemäß § 9 KrWG, soweit dies zur Erfüllung der Anforderungen nach § 7 ff. KrWG erforderlich ist, sind Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln.
- Gemäß § 54 KrWG dürfen gefährliche Abfälle gewerbsmäßig nur mit Genehmigung (Beförderungserlaubnis) eingesammelt und befördert werden. In diesem Zusammenhang wird der Vollständigkeit auf den § 8 Absatz 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbN) hingewiesen.
- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB).
- Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.
- Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Änderungen ggü. der Vorgängerfassung sind im Dokument farblich hervorgehoben.

8.2 Flächen- und Versiegelungsbilanz

308 Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Flächenbilanz Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Baugebiet	0,0	–	< 0,6	72 %	+ 0,6	
– Ferienhäuser			(0,4)			
– Wohn- und Geschäftshaus			(< 0,2)			
Verkehrsfläche	< 0,1	8 %	< 0,1	11 %	+ < 0,1	
Grünfläche: Gehölze	0,3	34 %	> 0,1	17 %	- 0,2	
Grünfläche: Wiese	< 0,1	9 %			- < 0,1	
Brache	0,4	49 %			- 0,4	
Summe	0,8					

309 Die zu erwartende Versiegelung kann aufgrund des Vorhabenbezugs relativ genau ermittelt werden. Die nachfolgenden Werte sind auf 50 m² aufgerundet:

VEP: Gebäude	1.500 m ²
VEP: weitere bauliche Anlagen	400 m ²
VEP: Erschließung	1.000 m ²
VEP: Stellplätze und Carports	900 m ²
öffentliche Straße	500 m ²
Summe	4.300 m²

Versiegelungsbilanz

8.3 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	zuletzt geändert durch
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 3634	Art. 2 G. v. 30.06.2017 S. 2139
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 3786	Art. 2 G. v. 14.6.2021 S. 1802
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 58	Art. 2 G. v. 14.6.2021 S. 1802
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg v. 5.3.2024 1/24, [Nr. 10] S. , ber. [Nr. 38]	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 15.11.2018 1/18 [Nr. 39]	G v. 9.2.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])