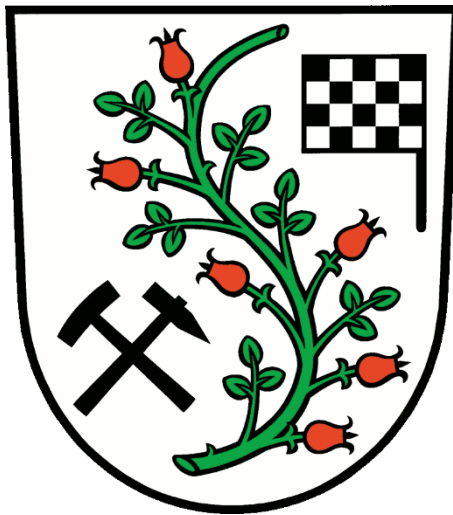


# BEBAUUNGSPLAN

Nr. 3 – 2021

## „Wohnbaufläche Am Birkenhain Schipkau“

Entwurf der Begründung mit integriertem  
Umweltbericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit



## Gemeinde Schipkau

Gemarkung Schipkau

Flur 1

Flurstücke 450, 453 sowie teilweise 451, 452/1, 452/2 und 447

Bearbeitungsstand Mai 2025

Plangeber: Gemeinde Schipkau  
Schulstr. 4  
01998 Schipkau OT Klettwitz

Planverfasser:



kollektiv stadtsucht GmbH  
Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus  
bauleitplanng@kollektiv-stadtsucht.com  
0355 / 75 21 66 11

Mitarbeitende: Joachim Faßmann, M. Sc., Stadtplaner  
Lukas Breuning  
Lea Kahoun, M.Sc.  
Rebar Salahaddin, M. Sc.  
Saskia Maerten, M.Sc.

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan, Büro „Planungen in Natur und Siedlung“  
Dr. Hanspach, Lindenau
- Baugrundgutachten, Büro Reinfeld + Schön
- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, GICON
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm und Außenlärm, GICON

# Inhalt

|   |    |
|---|----|
| 1. Einführung .....   | 5  |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes.....   | 5  |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....  | 5  |
| 2. Ausgangssituation .....  | 6  |
| 2.1 Städteräumliche Einbindung.....   | 6  |
| 2.2 Bebauung und Nutzung .....  | 7  |
| 2.3 Erschließung.....   | 8  |
| 2.4 Ver- und Entsorgung.....  | 8  |
| 2.5 Natur, Umwelt, Hochwasserschutz.....  | 9  |
| 2.6 Eigentumsverhältnisse .....   | 9  |
| 2.7 Altlasten und Kampfmittel .....   | 9  |
| 2.8 Bodenschutz.....  | 9  |
| 3. Planungsbindungen .....  | 10 |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....   | 10 |
| 3.2 Landes- und Regionalplanung .....   | 11 |
| 4. Planungskonzept.....   | 12 |
| 5. Planinhalt .....   | 14 |
| 5.1 Nutzung der Baugrundstücke .....  | 14 |
| 5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 14 |
| 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 14 |
| 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....   | 15 |
| 5.3 Grünordnerische Festsetzungen .....   | 16 |
| 5.4 Hinweise.....   | 16 |
| 6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....  | 17 |
| 7. Umweltbericht .....  | 18 |
| 7.1 Kurzdarstellung des Inhaltes .....  | 18 |
| 7.2 Bedarf an Grund und Boden.....  | 18 |
| 7.3 Festsetzungen für den Geltungsbereich .....   | 19 |
| 7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs .....   | 20 |
| 7.3.2 Maßnahmen zur Kompensation und Ausgleich für den Artenschutz .....                                | 21 |
| 7.3.3 Hinweise für Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben oder nicht städtebaulich begründbar sind..... | 23 |
| 8. Auswirkungen der Planung.....  | 28 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 8.1 | Auswirkungen der baulichen Nutzung ..... | 28 |
| 8.2 | Gemeinbedarfseinrichtungen .....         | 28 |
| 8.3 | Verkehr.....                             | 28 |
| 8.4 | Ver- und Entsorgung.....                 | 28 |
| 8.5 | Bodenordnende Maßnahmen.....             | 29 |
| 8.6 | Flächenbilanz .....                      | 29 |
| 9.  | Verfahren.....                           | 29 |
| 10. | Rechtsgrundlagen .....                   | 30 |

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Schipkau, welche sich im Bundesland Brandenburg befindet, grenzt im Westen an die Stadt Senftenberg und nord-östlich an die Stadt Lauchhammer (siehe Abbildung 1). Die Gemeinde gehört zum Landkreis Oberspreewald-Lausitz und liegt inmitten der Niederlausitzer Braunkohleregion. Zu der Gemeinde gehören die Ortsteile Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro und Schipkau. Die Bevölkerungszahl beträgt 6.610 Einwohner (Stand Mai 2025). Die Umgebung ist durch Wälder, Seen, Wiesen und Felder sowie mehrere Tagebaufolgelandschaften und dem Dekra Lausitzring geprägt.

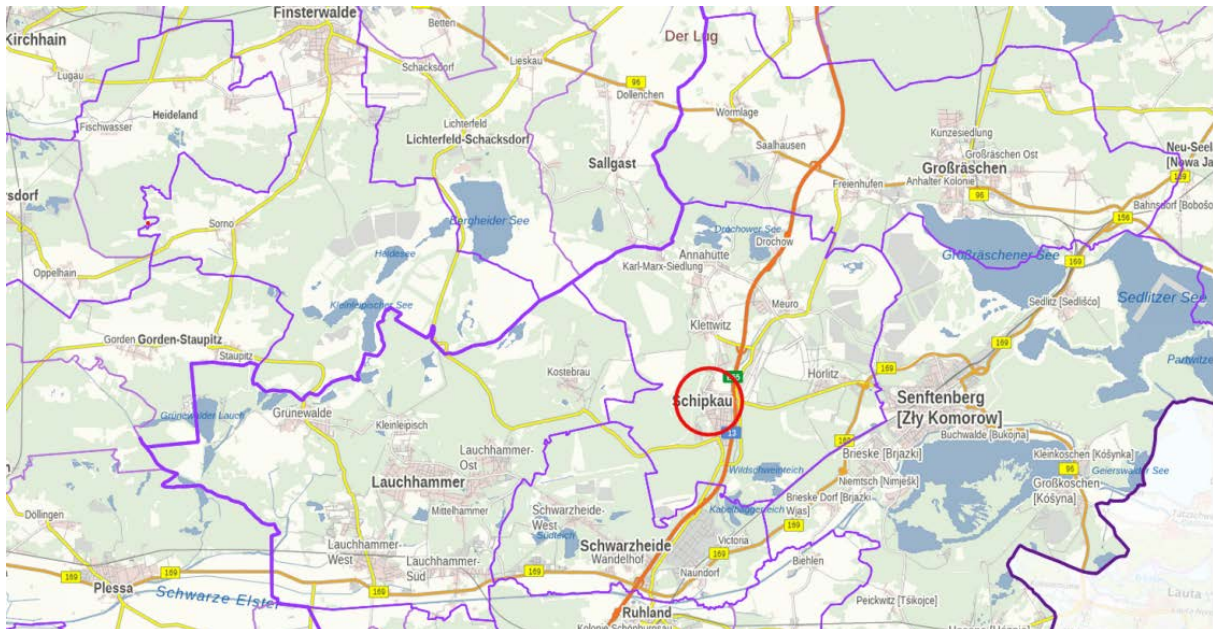


Abbildung 1: Übersichtskarte Schipkau Umgebung (Quelle: BrandenburgViewer)

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Gebiet, für welches ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, liegt im Ortsteil Schipkau, nördlich grenzt der Ortsteil Klettwitz an.

Das Plangebiet wird im Osten durch die Klettwitzer Straße begrenzt, die Richtung Norden nach Klettwitz führt und Richtung Süden durch Schipkau. Durch das Plangebiet führt die Straße „Am Birkenhain“.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen kleinen Garten- und Wiesenabschnitt, der aktuell teilweise durch einen Pächter zur Viehwirtschaft genutzt wird. Das Gebiet soll im Rahmen der Innenentwicklung erschlossen werden, sodass ca. fünf Wohnhäuser entstehen können.

Auf der Basis der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und die Entwicklung einer lockeren, dem Siedlungscharakter entsprechenden Wohnbebauung geschaffen werden.

## 2. Ausgangsituation

### 2.1 Städteräumliche Einbindung

Die Umgebung des Plangebietes ist durchgängig geprägt von Einfamilienhäusern mit zugehörigen Gartenflächen, zahlreichen Wiesen- und Waldflächen (siehe Abbildung 2) und einem ehemaligen Metallbaubetrieb. Die umliegenden Gebäude ähneln sich in Größe und Form. Die vorhandene Dachstruktur besteht hauptsächlich aus Sattel- und Walmdächern. Insgesamt ergibt sich der Eindruck einer eher homogenen Bebauung.



Abbildung 2: Geltungsbereich in der Gemeinde Schipkau (Quelle: BrandenburgViewer)

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Die zukünftige Bebauung umfasst die Flurstücke 451 und 453 und teilweise die Flurstücke 447, 450, 452/1, 452/2 (siehe Abbildung 3). Die Gesamtgröße des Planungsgebiets beträgt ca. 8.540 m<sup>2</sup>.

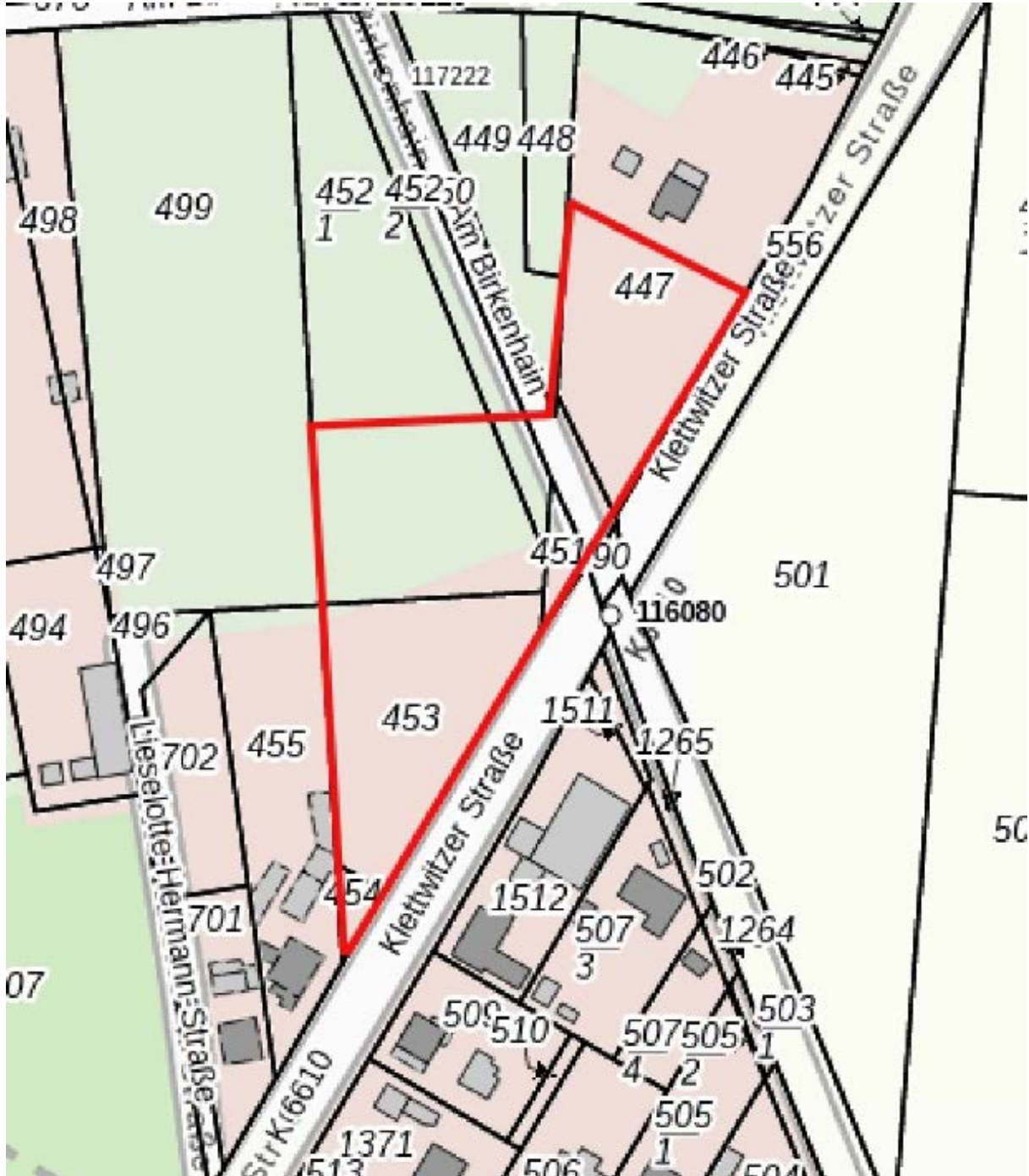


Abbildung 3: Geltungsbereich mit Flurstücken

Teile der Flurstücke 452/1 und 453 sind Gartenland und werden temporär für Viehhaltung genutzt.

Auf den Flurstücken 452/1 und 453 wurden Flächen fünf Jahre lang für eine landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb/ als Hobby gepachtet, die nach

Pachtende für die Entwicklung von Wohneinheiten genutzt werden sollen. Das Flurstücks 447 ist in Teilen zum derzeitigen Stand Gartenland.

Beim Flurstück 450 handelt es sich um die Straße „Am Birkenhain“, die vornehmlich dem Rad- und Fußverkehr dient.

Das Flurstück 447 sowie in Teilen das Flurstück 452/1 grenzen im Bebauungsgebiet an den Wald. Die Flurstücke 452/2 und 453 weisen vereinzelte Baumbestände auf. Dieser Bestand ist bei der Durchführung von Bauvorhaben zu berücksichtigen, sodass sein potenzieller Verlust auf ein notwendiges Minimum reduziert werden kann.

Grundlegend weist das Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf. Bis auf einen kleinen Straßenabschnitt ist das Plangebiet unversiegelt. Die Durchführung dieses Bebauungsplanes berührt auf eine Fläche in Annahütte, Bereich „Herrenmühle“, Gemarkung Annahütte, Flur 2, Flurstück 264 und 266. Dort soll der umweltfreundliche Ausgleich für die Beseitigung eines geschützten Biotops (Grasnelkenflur) stattfinden.

### 2.3 Erschließung

Das Gebiet grenzt mit den Flurstücken 450, 451, 453 und 447 an die Klettwitzer Straße, welche Richtung Norden nach Klettwitz und Richtung Süden in das Zentrum des Ortsteils Schipkau führt. Entlang der Flurstücke 452/1 und 452/2 führt die Straße „Am Birkenhain“ vorbei.

Aufgrund der derzeit fehlenden Bebauung ist eine innere Erschließung der einzelnen Flurstücke nicht gegeben. Eine Zusammenlegung der Flurstücke 451, 452/2 und 450 zu einer neuen Erschließung wird zum aktuellen Planstand vorbereitet.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet liegt die technische Erschließung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation an; die vorhandenen Telekommunikationsleitungen entlang der Straße „Am Birkenhain“ sind zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral über grundstücksbezogene Anlagen wie biologische Kleinkläranlagen - **Kleinkläranlagen und abflusslose Sammelgruben. Für die mit einer Kleinkläranlage verbundene Gewässerbenutzung sind entsprechende Antragstellungen an die untere Wasserbehörde erforderlich. Wegen der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des gereinigten Schmutzwassers aus Kleinkläranlagen nicht uneingeschränkt möglich.** Für Kleinkläranlagen kann beim WAL eine Gebührenbefreiung beantragt werden, bei nicht normgerechtem Abwasser

ist ein Fettabscheider erforderlich. Im Rahmen der Abfallentsorgung sind Abfälle vorrangig zu verwerten und andernfalls ordnungsgemäß zu beseitigen; gefährliche Abfälle dürfen nur mit behördlicher Genehmigung transportiert werden.

## 2.5 Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

Im Baugebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate oder Ähnliches. Auf dem Flurstück 447 befindet sich das Biotop „Grasnelken-Flur (Biotopcode 051212)“. Dieses Biotop ist gemäß [§ 30 Abs. 2 BNatSchG](#) i. V. m. [§ 18 Abs. 1 BbgNatSchAG](#) gesetzlich geschützt. Gemäß [§ 30 Abs. 2 BNatSchG](#) sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können. **Eine Ausnahme wegen des Verbotes wurde beim Landkreis Oberspreewald-Lausitz beantragt und mit Bescheid vom 16.07.2025 (Geschäftszeichen: 70.3.24-70.34-0799/22) die Genehmigung erteilt.**

Die Grundstücke grenzen an den Waldrand. Auf den Grundstücken selbst sind vereinzelt Bäume vorhanden. Die [Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken](#) (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO LK OSL) vom 12. September 2013, zuletzt geändert durch die 1. ÄVO GehölzSchVO LK OSL vom 06. Dezember 2018 ist zu beachten. **Ausnahmen können zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO LK OSL).**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet. Allerdings sollten die möglichen, langfristigen Einflüsse des Grundwasserwiederanstiegs und die Notwendigkeit der Berücksichtigung flurnaher Grundwasserverhältnisse berücksichtigt werden.

## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle zukünftig bebaubaren Flurstücke befinden sich in Privatbesitz, die Verkehrsfläche im öffentlichen Eigentum.

## 2.7 Altlasten und Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelbelastungen im Geltungsbereich bekannt.

## 2.8 Bodenschutz

Es sind keine Bodendenkmale im Bebauungsgebiet vorhanden bzw. bekannt.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden sicherzustellen, wobei insbesondere der

Mutterboden geschützt, gesichert und möglichst innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden soll ([§ 202 BauGB](#)). Nach Abschluss der Bauarbeiten sind verdichtete, nicht überbaute Böden in ihrer gesamten Tiefe zu lockern, um die Bodenfunktionen wiederherzustellen.

## 2.9 Bergbauliche Tätigkeit

Westlich des Plangebietes grenzt der ehemalige Braunkohletagebau Klettwitz an. Die aktive Phase des Bergbaus ist beendet, ebenso ist der Sanierungsbergbau (überwiegend fortwirtschaftliche Rekultivierung) abgeschlossen. Der Wiederanstieg des bergbaulich beeinflussten Grundwassers ist noch nicht abgeschlossen. Das Vorhabengebiet befindet sich 15 km westlich von ABP „Tagebau Lauchhammer I“ und liegt im nachtragspflichtigen Risswerkbereich gemäß [Markscheider Bergverordnung](#) (MarschBergV). Nach Abschluss der Maßnahme muss die gesamte Maßnahme digital (im 3D-CAD/GIS-Format, idealerweise DGN, Lage: RD/83, Höhe: DHHN 2016) an die Markscheiderei der LMBV übermittelt werden, damit sie ins bergmännische Risswerk eingetragen werden kann.

## 2.10 Schall und Emissionen

Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches der Emissionen der Automobilrenn- und -teststrecke DEKRA-Lausitzring, der Bundesautobahn A13 sowie des Windparks Klettwitz.

Das Schallgutachten hat ergeben, dass die Hauptlärmquelle die Klettwitzer Straße, die Bahnhofstraße und die A13 sind. Die Berechnungen zeigen, dass an mehreren Baugrenzen die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete teilweise überschritten werden. Zur Einhaltung der Werte werden aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzwand) und ggf. passive Maßnahmen empfohlen. Ziel ist, die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Bebauung sicherzustellen und künftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

# 3. Planungsbindungen

## 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist dem Außenbereich bzw. dem unbeplanten Innenbereich (größere Baulücke) zuzurechnen. Ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Schipkau existiert zum derzeitigen Standpunkt der Planung nicht.

Das Ziel der Gemeinde ist es, die planungsrechtliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß [§ 4 BauNVO](#) festzusetzen und Baurecht für ca. fünf Wohngebäude zu schaffen.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Landesplanerische Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 18.08.2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. 0,6 ha werden auf die Wachstumsreserve der Gemeinde Schipkau angerechnet.

„Auf die vorliegende Planung bezogene Ziele der Raumordnung:

- [Z 5.2 Abs. 1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg \(LEP HR\) Anschluss neuer Siedlungsflächen](#)

Die geplante Wohnsiedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Schipkau an.

- [Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf](#)

Da die Gemeinde Schipkau nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen:

- quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich, im Geltungsbereich von Satzungen nach [§ 34 Abs. 4 BauGB](#) und in Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß [§ 13a BauGB](#)),
- nach Z 5.5 LEP HR als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) (1 ha/1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) und
- zusätzlich aufgrund der Festlegung von Schipkau als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Regionalplan-Grundfunktionale Schwerpunkte nach Z 5.7 LEP HR unter Anrechnung auf die Wachstumsreserve (WR) (2 ha/1000 EW für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.
- **Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Lausitz-Spreewald weist den Ortsteil Schipkau als Grundfunktionalen Schwerpunkt (Z1) aus; daraus ergibt sich nach Ziel Z 5.7 LEP HR eine zusätzliche Wachstumsreserve für den Gemeinde-Schwerpunkt (GSP).**

Da der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche die Kriterien der Innenentwicklung gemäß LEP HR nur teilweise erfüllt, ist eine Anrechnung auf die Wachstumsreserve erforderlich. Die Wachstumsreserve ist laut Stellungnahme der GL für die Planung ausreichend.

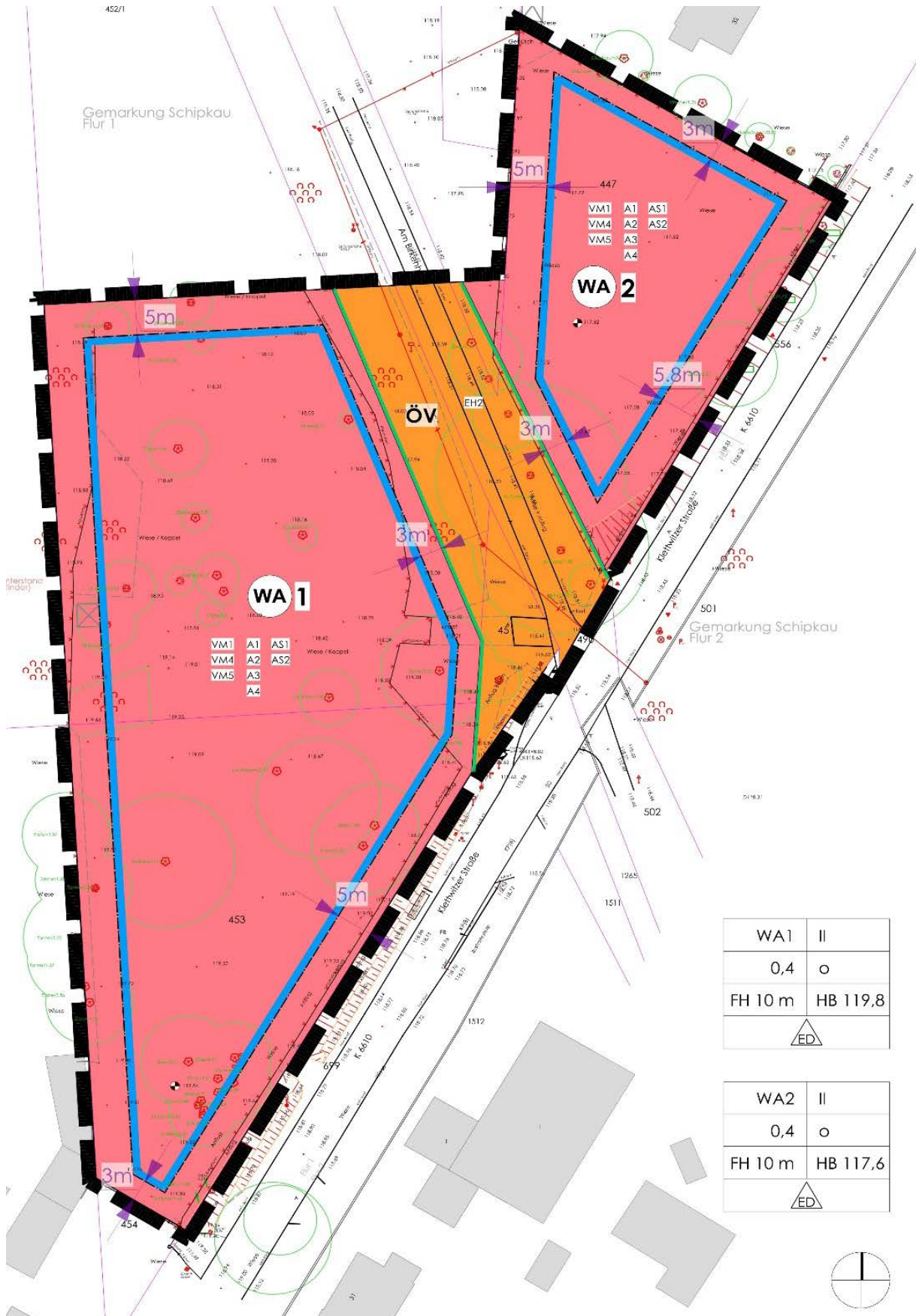
Der Umfang der WR des Ortsteils Schipkau der Gemeinde Schipkau beträgt bei einer Einwohnerzahl von 2899 5,8 ha. Sie wird durch den seit 18.02.2021 rechtswirksamen Bebauungsplan 3-2019 „Wohnbaufläche Altes Bad Schipkau“ mit 0,4 ha in Anspruch genommen.

## 4. Planungskonzept

Das Plangebiet dient der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, welches ca. fünf Baugrundstücke umfassen soll.

Die Planung sieht vom Grundsatz her zwei unterschiedliche Erschließungen vor.

Die rückwärtigen Grundstücke sollen über die Straße „Am Birkenhain“ erschlossen werden. Zukünftige Wohngebäude und damit zusammenhängende Grundstücke sollen über die „Klettwitzer Straße“ erschlossen werden. Zwischen der „Klettwitzer Straße“ und den Grundstücken besteht ein leichter Höhenunterschied. In den Baugebieten wird jeweils ein Baufenster festgesetzt (siehe Abbildung 5), in dem die Hauptgebäude der geplanten Nutzung errichtet werden dürfen. In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden die Baufenster mit einem Abstand von 5 m zur „Klettwitzer Straße“ festgesetzt. Der Abstand zur Straße „Am Birkenhain“ beträgt 3 m. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung geschaffen werden.



|         |          |
|---------|----------|
| WA1     | II       |
| 0,4     | o        |
| FH 10 m | HB 119,8 |
| △ ED    |          |

|         |          |
|---------|----------|
| WA2     | II       |
| 0,4     | o        |
| FH 10 m | HB 117,6 |
| △ ED    |          |

Abbildung 4: Ausschnitt Planzeichnung (Stand September 2025)

## 5. Planinhalt

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) i. V. m. [§ 4 BauNVO](#)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden zwei allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. [§ 1 Abs. 5 BauNVO](#) nicht zulässig. Gem. [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO](#) wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen gem. [§ 4 Abs. 3 BauNVO](#) nicht zulässig sind.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#) i. V. m. §§ [16-21a BauNVO](#)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der Ausgestaltung des näheren Umfelds ab. Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe einschließlich der Geschossigkeit möchte die Gemeinde den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsausgang des Ortsteils Schipkau steuern und sicherstellen, dass sich die Neubauten in das vorhandene Bild einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Der in [§ 17 BauNVO](#) vorgesehene Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wird auf 0,4 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe von 10 m über dem Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

Für die Baugebiete werden folgende Höhenbezugspunkte (HB) festgesetzt:

| Baugebiet | Höhenbezugspunkt in m |
|-----------|-----------------------|
| MU1       | 119,84                |
| MU2       | 117,62                |

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB](#) i. V. m. [§§ 22-23 BauNVO](#)

Die Festsetzung einer Bauweise dient unter anderem der Gestaltung des Ortsbildes. Sie ermöglicht es, offene, geschlossene oder abweichende Bauweisen festzusetzen. Ohne eine Festsetzung zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite gebaut werden. Die Zielstellung mit der offenen Bauweise ist eine lockere und offene Baustruktur. Die Abstandsflächen nach Landesrecht sind zu berücksichtigen. Da es sich bei der umliegenden Bebauung um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt, entspricht die gesetzte Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern dem Gebietscharakter.

Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25 – 45 Grad gemessen zur Waagrechten zu errichten.

Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (zeichnerisch) festgesetzt. **Hauptgebäude sind mit einem maximalen Abstand von 10 m von der Straße, von der sie erschlossen werden, zu errichten. Auf diese Weise wird die städtebauliche Kante der Bestandsbebauung im Ortsbild aufgegriffen.**

Das von den Dachflächen anfallende und unbelastete Niederschlagswasser ist auf den anfallenden Grundstücken zu versickern ([§ 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG](#)).

Weiterhin soll mit den Baugrenzen eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen sichergestellt werden. Zur „Klettwitzer Straße“ wird ein Abstand von 5 m und zur Straße „Am Birkenhain“ 3 m eingehalten.

## 5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen (ÖV) zeichnerisch festgesetzt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass für den ruhenden Verkehr Stellflächen und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken eingerichtet werden, sodass keine Flächen für den ruhenden Verkehr in den Verkehrsflächen erforderlich sind. Die öffentliche Verkehrsfläche wird von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst die Gesamtheit des Straßenraums, einschließlich der Verkehrsanlagen, der Infrastrukturanlagen, des Straßenbegleitgrüns und Ähnlichem. Genauere Regelungen

innerhalb der Verkehrsfläche wie z.B. die Aufteilung in Fahrbahn oder Gehweg werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

### 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind Bestandteil des integrierten Umweltberichts. Daher wird an dieser Stelle auf das [Kapitel 7.3](#) verwiesen.

### 5.4 Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Emissionen der Automobilrenn- und -teststrecke DEKRA-Lausitzring, der Bundesautobahn A13 und des Windparks Klettwitz befindet, sodass individuelle Maßnahmen zum passiven Schallschutz empfohlen werden. Aus dem Schallgutachten von GICON ergeben sich folgende Festsetzungen, da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen wird, das vorwiegend dem Wohnen dient. Vorgesehen ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen; die Grundflächen- und Geschossflächenzahl richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. **Gemäß [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB](#) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen zu implementieren. Für die Wohngebiete WA1 und WA2 ist daher die Anordnung der Grundrisse so zu planen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume, wie Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer, nicht an den lärmbelasteten Fassaden positioniert werden. Es wird empfohlen, für die schutzbedürftigen Räume Festverglasungen in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftung oder Außenbauteile mit erhöhten Schalldämmwerten vorzusehen, wodurch diese Räume gemäß Nr. 2.3 bzw. A.1.3 TA Lärm nicht als Immissionsorte im Sinne der schalltechnischen Bewertung gelten. Bei der baulichen Gestaltung schutzbedürftiger Räume ist sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen wie vorgelagerte Wintergärten (innenliegendes Fenster) oder Abschirmeffekte durch angrenzende Garagen (außenliegendes Fenster) eine Reduzierung der Schallimmissionen erreicht wird. Räume mit besonders schutzwürdigen Nutzungen sind mit Lüftungstechnischen Anlagen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, ohne dass ein Öffnen der Fenster erforderlich ist.**

## 5.5 Hinweise

### 5.5.1 Kampfmittel:

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach [§ 3 Abs. 1 Nr. 1, der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel](#) (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß [§ 2 der Verordnung](#) unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### 5.5.2 Denkmalschutz:

Funde bei Erdarbeiten sind beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen ([§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG](#)).

Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen ([§ 11 Abs. 3 BbgDSchG](#)). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben ([§ 11 Abs. 4](#) und [§ 12 BbgDSchG](#)).

### 5.5.3 Wassergefährdende Stoffe und Erdwärme

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der unteren Wasserbehörde eine Anzeigepflicht zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Nutzung von Erdwärme besteht.

## 6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach [§ 44 ff. BNatSchG](#) Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) ist dem Entwurf beigelegt. **Die finale Fassung des Artenschutzfachbeitrags vom Oktober 2024 sah zunächst die Pflanzung einer Streuobstwiese als Ausgleich für die Überbauung der Grasnelken-Flur vor. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde diese Maßnahme jedoch angepasst: Anstelle der Streuobstwiese wurde die Pflanzung einer neuen Grasnelken-Flur in Annahütte als Ausgleichsmaßnahme (siehe K3 in [Kapitel 7.3.2](#)) festgelegt und genehmigt.**

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Gem. [§ 2 Abs. 4 BauGB](#) wird für die Belange des Umweltschutzes nach [§ 1 Abs. 6 Nr. 7](#) und [§ 1a BauGB](#) eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht stellt an dieser Stelle eine Ergänzung der Begründung des Bebauungsplanes dar und baut inhaltlich auf dieser auf. Daher wird auf wiederholende Erläuterungen wie z. B. Kurzdarstellungen zu dem Inhalt und den wichtigsten Zielen des Bauleitplans verzichtet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den im Vorhinein durchgeführten Artenschutzfachbeitrag des Landschaftsplanungsbüros „PNS Planung in Natur und Siedlung“ Dr. Hanspach und das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

### 7.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Nutzung für Wohnbebauung wird in der Tabelle 1 nachgewiesen. Die Unterteilung in bebaute Fläche und in Grün- oder Ausgleichsfläche ist in Tabelle 2 beschrieben. Die Flächenangaben der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen sind in Tabelle 3 angegeben.

| Bestandsstruktur                           | Größe der Fläche | Einheit        |
|--|------------------|----------------|
| Gebäudefläche                              | 0                | m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen                            | 1.061            | m <sup>2</sup> |
| Überbaute u. überlagerte Flächen gesamt:   | 1.061            | m <sup>2</sup> |
| Feldgehölz                                 | 1.179            | m <sup>2</sup> |
| Baumgruppe                                 | 562              | m <sup>2</sup> |
| Junger Roteichen-Forst                     | 1.345            | m <sup>2</sup> |
| Frischweide mit Obstbäumen und Hängebirken | 3.255            | m <sup>2</sup> |
| Grasnelkenflur                             | 845              | m <sup>2</sup> |
| Gebüschfläche                              | 288              | m <sup>2</sup> |
| Grünflächen gesamt:                        | 7.474            | m <sup>2</sup> |

Tabelle 1: Übersicht Bestandsstruktur

| OZ                                 | Struktur  | Grundstücksfäche | Einheit        | GRZ | Baufläche    | Einheit              | Faktor Versiegelung | mögliche Versiegelungsfläche | Einheit              |
|------------------------------------|---|------------------|----------------|-----|--------------|----------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Versiegelungsflächen</b>        |   |                  |                |     |              |                      |                     |                              |                      |
| 1                                  | Wohnbebauung<br>südl. Teilgebiet  | 5.529            | m <sup>2</sup> | 0,4 | 2.212        | m <sup>2</sup>       | 1,0                 | 2.212                        | m <sup>2</sup>       |
| 2                                  | Wohnbebauung<br>nördl. Teilgebiet   | 1.9              | m <sup>2</sup> | 0,4 | 778          | m <sup>2</sup>       | 1,0                 | 778                          | m <sup>2</sup>       |
| <b>Verkehrsflächen</b>             |   |                  |                |     |              |                      |                     |                              |                      |
| 1                                  | Planstraße ÖV<br>Randstreifen der<br>ÖV   | 1.061            | m <sup>2</sup> |     | 205          | m <sup>2</sup>       | 1,0                 | 205                          | m <sup>2</sup>       |
|                                    |   |                  |                |     | 887          | m <sup>2</sup>       | 0,6                 | 532                          | m <sup>2</sup>       |
| <b>Überbaute Flächen gesamt:</b>   |   |                  |                |     | <b>4.082</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |                     |                              |                      |
| <b>Versiegelungsfläche gesamt:</b> |   |                  |                |     |              |                      |                     | <b>3.727</b>                 | <b>m<sup>2</sup></b> |
| A1<br>+A2                          | Private Gartenflächen (nördlicher Teil)<br>einschl. Pflanzung Bäume oder<br>Sträucher |                  |                |     | 1.136        | m <sup>2</sup>       |                     |                              |                      |
| A1<br>+A2                          | Private Gartenflächen (südlicher Teil)<br>einschl. Pflanzung Bäume oder<br>Sträucher  |                  |                |     | 3.318        | m <sup>2</sup>       |                     |                              |                      |
| <b>Grünflächen insgesamt:</b>      |   |                  |                |     | <b>4.454</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |                     |                              |                      |

Tabelle 2: Eingriff durch geplante mögliche Versiegelung und Veränderung der Nutzungsstruktur

| <b>Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans</b>                      |                  |                      |
|--|------------------|----------------------|
| Anlegen von Gärten   | 4.454            | m <sup>2</sup>       |
| Laubheckenpflanzungen  | 700              | m <sup>2</sup>       |
| Anlegen eines Stieleichen-Birken-Kiefernwaldes   | 2.320            | m <sup>2</sup>       |
| Ausgleich der Grasnelken-Flur  | bis 2.000        | m <sup>2</sup>       |
| <b>Ausgleichsmaßnahmen im und außerhalb des<br/>Geltungsbereichs des B-Plan insgesamt:</b> | <b>bis 9.474</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |

Tabelle 3: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

### 7.3 Festsetzungen für den Geltungsbereich

Die Festsetzungen für die Vermeidungs-, Verringerungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wie auch die Artenschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung und der [HVE 2009](#). Ein Landschaftsplan oder ein Landschaftsrahmenplan besteht für den Bereich nicht.

### 7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs

- **VM1 Bauzeitliche Regelung**

*Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sind Holzungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.*

Begründung: Von Anfang Oktober bis Ende Februar brüten keine Vogelarten bzw. wird auch keine Brutpflege betrieben. Daher ist dieser Zeitraum für Baumarbeiten und Vorbereitungen für die Bautätigkeiten einzuhalten.

- **VM4 Vergrämung von Maulwürfen**

*Vergrämung des Maulwurfs (z.B. durch Geräusche: rhythmisches hämmern auf einem im Boden steckenden Holzpfehl oder regelmäßiges Rasenmähen, Gerüche: zerquetschte Knoblauchzehen in die Hügel eingraben).*

Begründung: Der Maulwurf ist nach der Roten Liste in Deutschland eine geschützte Art und darf daher nach [§44 BNatSchG](#) nicht gestört, verletzt oder getötet werden.

- **VM5 Verbot von Schottergärten**

*Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.*

Begründung: Die Unzulässigkeit von Schottergärten wird an dieser Stelle mit verankert, da dieser „Garten“-Typ die Temperatur nicht mindert, sondern zu einer weiteren Aufheizung beiträgt. Ebenso sind die grünen Pflanzen ein wichtiges Element für die Sauerstoffproduktion, die Aufnahme von CO<sup>2</sup> und die Artenvielfalt.

- **EH1 Erhalt der Bäume um das nördliche Grundstück**

*Die einzelnen Bäume und Stauden um das nördliche Grundstück sind zu erhalten. Sie sind, während der Bauphase und Freiräumung des Grundstücks, mit dem Umfang der Kronentraufe vor Beschädigungen zu schützen.*

Begründung: Bäume bieten einen natürlichen Sichtschutz und dämpfen Geräusche aus der Umgebung, was zu einer erhöhten Lebensqualität für die Anwohner führt. Zusätzlich tragen Bäume zur Regulation des Wasserhaushalts bei, indem sie Regenwasser aufnehmen und verdunsten. Dies kann besonders wichtig auf dem moorigen Grund sein.

### 7.3.2 Maßnahmen zur Kompensation und Ausgleich für den Artenschutz

- **A1 Pflanzung von Obstbäumen**

*Als Ausgleich für die gefälltten Obstbäume auf dem südlichen Grundstück soll jeweils ein Obstbaum als Ausgleich gepflanzt werden. Die Obstbaum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.*

Begründung: Obstbäume sind ein wichtiger Nahrungs- und Lebensraum für viele Insekten und Vögel. Außerdem fördern Obstbäume die lokale Nahrungsmittelproduktion und unterstützen nachhaltige Landwirtschaft.

- **A2 Anlegen von Gärten**

*Es sind im südlichen Teilbereich 3.318 m<sup>2</sup> und im nördlichen Bereich 1.167 m<sup>2</sup> Eigenheimgärten zu begrünen.*

Begründung: Die Eigenheimgrundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und zu pflegen, um den Eingriff in den Boden, die Biotope, die Arten wie auch das Klima und das Landschaftsbild anteilig auszugleichen. Hier korrespondieren die Festsetzungen A1 und A2 miteinander.

- **A3 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern**

*Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder 20 Laubsträucher zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.*

Begründung: Die Pflanzung der Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken unterstützt den Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und unterstützt die Klimaregulation. Mit der zunehmenden Entwicklung der Bäume und Sträucher werden diese zu Teilhabitaten für Insekten, Vögel, aber Altbäume auch für Fledermäuse.

- **A4 Begrünung von Fensterlosen Wänden**

*Fensterlose Wände von Gebäuden sind zu einem Drittel zu begrünen.*

Begründung: Die Begrünung der fensterlosen Wände schafft wertvolle Nahrungs- und Nisthabitate für Vögel und Insekten. Solche Maßnahmen tragen wesentlich zum Erhalt der Biodiversität bei, indem sie die Lebensbedingungen für verschiedene Tierarten verbessern.

- **K1 Etablieren von Nisthilfen**

*Im Randbereich von WA 1 sind 5 Nisthilfen (Nistkästen für gehölbewohnende Vogelarten) vor Beginn der Baumaßnahme anzubringen.*

Begründung: Durch den Eingriff in die Waldbiotope unterliegen Höhlen und Nischen für Vogelbruten dem Eingriff. Ein Ausgleich dafür sind Nisthilfen im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans außerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Kompensationsmaßnahme unterstützt den Erhalt von Vogelarten der Wälder und Siedlungen.

- **K2 Etablieren von Nisthilfen**

*Im Randbereich von WA 2 sind 4 Nisthilfen (Nistkästen für gehölbewohnende Vogelarten) vor Beginn der Baumaßnahme anzubringen.*

Begründung: Durch den Eingriff in die Waldbiotope unterliegen Höhlen und Nischen für Vogelbruten dem Eingriff. Ein Ausgleich dafür sind Nisthilfen im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans außerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Kompensationsmaßnahme unterstützt den Erhalt von Vogelarten der Wälder und Siedlungen.

- **K3 Mahd/Umsiedelung von Gras- und Heidenelken-Mahdgut auf externe Ausgleichsfläche**

*Der Verlust der Nelkenfluren mit den Beständen der Gemeinen Grasnelke als auch der Heide-Nelke wird außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Fläche in Annahütte, Bereich „Herrenmühle“, Gemarkung Annahütte, Flur 2, Flurstück 264 und 266, mithilfe von Übertragung von Mahdgut ausgeglichen.*

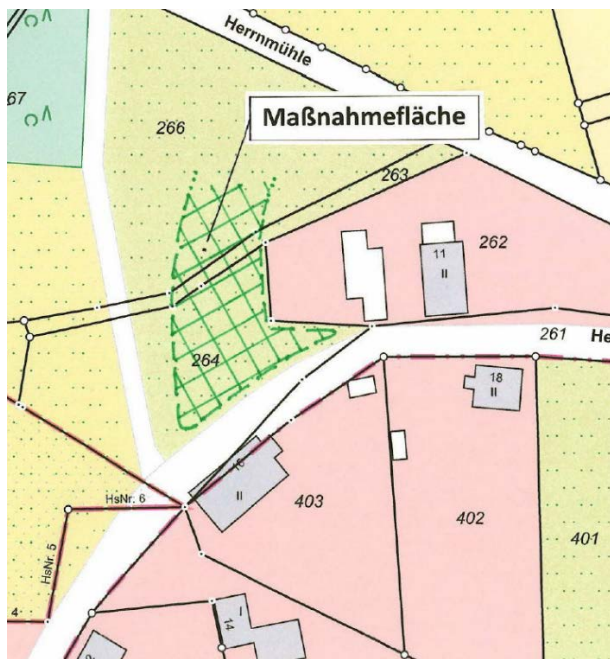


Abbildung 5: Verortung Maßnahme K3, o. M.

### 7.3.3 Hinweise für Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben oder nicht städtebaulich begründbar sind

- **VM2 Flächenfreigabe durch eine ökologische Fachperson vor Baubeginn**

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von VM1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01. März und 31. August (Hauptbrutzeit) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundige Personen auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist das weitere Vorgehen und Erschließen geeigneter Habitate mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

- **VM3 Schutzvorrichtungen an waldzugewandten Glasfenstern, Glasfassaden**

Bei neu zu errichtenden Bauwerken im Plangebiet, die folgende Wertungskriterien vorweisen:

- Anteil von über 75% frei sichtbare Glasfläche ohne Markierung (auch freistehende Glaswände bzw. transparente Durchsichten) an einer Bauwerksfassade  
oder
- Bauwerksfassade mit einer über 6 m<sup>2</sup> zusammenhängenden Glasfläche

sind artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen zur Vorbeugung von Vogelschlag an Glas zu ergreifen. Als Vermeidungsmaßnahmen kommen bspw. vertikal/horizontal flächig aufgebrachte Streifen- oder Punktmuster an Glas, Außenjalousien oder reflexionsarmes Glas (z.B. matt, gefärbt) in Frage. Weitere Vermeidungsmaßnahmen können bei der unteren Naturschutzbehörde erfragt werden.

Als Grundlage für die o.g. Festsetzung wird die Tabelle für die Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten [LAG VSW] (Beschluss 21/01 – aktualisiert 2023) herangezogen. Dabei wurden die Wertungskriterien Umgebung sowie der Abstand unmarkierter Glasscheiben zu Gehölzen als feste Werte angenommen,

da sich diese Attribute voraussichtlich durch die Bebauung nicht ändern werden. Beim Anteil der frei sichtbaren Glasflächen an einer Fassade wurde für die Festsetzung im B-Plan ein kritischer Prozentwert von über 75% verwendet, welcher nach der o.g. Tabelle der Einstufung sehr hoch entspricht. Bei der Fassadengestaltung wurde als kritischer Wert eine zusammenhängende Glasfläche über 6 m<sup>2</sup> verwendet, welcher nach der o.g. Tabelle der Einstufung sehr hoch entspricht. Beide Werte führen gemäß Bewertungsschema der LAG VSW zu einem erhöhten Risiko von Vogelschlag, so dass von einem Eintritt artenschutzrechtlicher Konflikte auszugehen ist. Demnach sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des [§44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz](#) (BNatSchG) Vermeidungsmaßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen.

Weiterführende Informationen sowie wirksame Vermeidungsmaßnahmen können im Beschlussdokument (Beschluss 21/01 – aktualisiert 2023) der LAG VSW: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas eingesehen werden. Das Dokument kann online abgerufen werden unter:

[http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01\\_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf](http://www.vogelschutzwarten.de/downloads/LAG%20VSW%2021-01_Bewertungsverfahren%20Vogelschlag%20Glas.pdf)

Weiteres ist im Bauantragsverfahren zu regeln.

- **Ausgleich der Grasnelken-Heidenelkenflur außerhalb des Geltungsbereichs**  
Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine Grasnelken-Heidenelkenflur, die zum Teil überbaut wird. Diese wird außerhalb des Geltungsbereichs im Verhältnis 1:2,5 ausgeglichen. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß [§ 30 Abs. 3 BNatSchG](#) dafür wurde bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Genehmigung wurde per Bescheid vom 16.07.2025 (Geschäftszeichen: 70.3.24-70.34-0799/22) durch den Landkreis erteilt.
- **Hauptartenlisten**

| Bäume und Sträucher |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Maßnahme<br>A1      | Arten Obstbäume für die Pflanzung |
|                     | Apfel                             |
|                     | „Baumanns Renette“                |
|                     | „Boikenapfel“                     |
|                     | „Charlamowsky“                    |
|                     | „Croncels“                        |
|                     | „Danzinger Kantapfel“             |
|                     | „Elstar“                          |
| „Goldparmäne“       |                                   |
| „Grahams Jubiläum“  |                                   |

|                        |  |  |
|------------------------|--|--|
|                        |  | „Gravensteiner“  |
|                        |  | „Hasenkopf“  |
|                        |  | „Jakob Lebel“  |
|                        |  | „James Grieve“   |
|                        |  | „Jonathan“   |
|                        |  | „Kaiser Wilhelm“   |
|                        |  | „Nelkenapfel“  |
|                        |  | „Ontario“  |
|                        |  | „Weißer Klarapfel“   |
|                        | Birne  | „Alexander Lucas“  |
|                        |  | „Butterbirne“  |
|                        |  | „Clapps Liebling“  |
|                        |  | „Gute Graue“   |
|                        |  | „Gute Luise“   |
|                        |  | „Williams Christ“  |
|                        |  | „Zuckerbirne“  |
|                        |  | „Pastorenbirne“  |
|                        | Sauerkirsche   | „Köröser Weichsel“   |
|                        |  | „Ludwigs Frühe“  |
|                        |  | „Morellenfeuer“  |
|                        |  | „Rote Maikirsche“  |
|                        |  | „Schattenmorelle“  |
|                        | Pflaume  | Hauszwetsche   |
|                        |  | „Anna Späth“   |
|                        |  | „Große Grüne Reneklode“  |
|                        |  | „Bühler Frühzwetsche“  |
|                        |  | „Kirkes Pflaume“   |
|                        |  | „Königin Viktoria“   |
|                        |  | „Mirabelle von Nancy“  |
|                        |  | „Ontariopflaume“   |
|                        |  | „President“  |
|                        |  | „Wangenheims Frühzwetsche“   |
|                        |  | „Spilling“   |
|                        | Rote Johannisbeere ( <i>Ribes rubrum spec.</i> )   | „Rote Vierländer“, „Jonkheer van Tets“, „Heinemanns Rote Spätlese“ |
| Maßnahme<br><b>AS2</b> | <b>Arten Laubbäume und Laubsträucher einschließlich Obstbäume für die Pflanzung in den Eigenheimgärten</b> |  |
|                        | Schwarze Johannisbeere ( <i>Ribes nigrum spec.</i> )   | <i>Ribes nigrum</i> „Lissil“                                       |
|                        | Stachelbeere ( <i>Ribes uva-crispa spec.</i> )   | „Rote Triumphbeere“, „Weiße Triumphbeere“                          |
|                        | Himbeere ( <i>Rubus idaeus spec.</i> )   | <i>Rubus idaeus</i>  |
|                        |  | „Golden Queen“, „Meeker“   |
|                        | Brombeere ( <i>Rubus fruticosus spec.</i> )  | <i>Rubus fruticosus</i>  |
|                        |  | „Dirksen Thornles“, „Wilsons Frühe“                                |
| Maßnahme<br><b>AS3</b> | <i>Betula pendula</i>  | Hänge-Birke  |
|                        | <i>Pinus sylvestris</i>  | Gewöhnliche Kiefer   |
|                        | <i>Quercus rubra</i>   | Rot-Eiche  |
| Maßnahme<br><b>A3</b>  | <b>Arten der Laubbäume und Laubsträucher zur Pflanzung der übershirmten Hecke</b>                          |  |

|                         |                            |
|-------------------------|----------------------------|
| Winterlinde             | <i>Tilia cordata</i>       |
| Gemeine Eberesche       | <i>Sorbus aucuparia</i>    |
| Feld-Ahorn              | <i>Acer campestre</i>      |
| Berg-Ahorn              | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Stiel-Eiche             | <i>Quercus robur</i>       |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Rotbuche                | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Eingrifflicher Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i>  |
| Sal-Weide               | <i>Salix caprea</i>        |
| Gemeiner Hartriegel     | <i>Cornus sanguinea</i>    |
| Hasel                   | <i>Corylus avellana</i>    |
| Hecken-Rose             | <i>Rosa corymbifera</i>    |
| Hunds-Rose              | <i>Rosa canina</i>         |
| Graugrüne Rose          | <i>Rosa dumalis</i>        |
| Faulbaum                | <i>Frangula alnus</i>      |
| Schwarzer Holunder      | <i>Sambucus nigra</i>      |
| Liguster                | <i>Ligustrum vulgare</i>   |
| Brombeere               | <i>Rubus fruticosus</i>    |
| Spiere                  | <i>Spiraea nipponica</i>   |
| Flieder                 | <i>Syringa vulgaris</i>    |

| Maßnahme<br>A2 | Arten der Laubbäume und Laubsträucher zur Pflanzung der<br>überschirmten Hecke  |   |
|----------------|---|---|
|                | Landschaftsrasenmischung für frische bis trockene Standorte und Wildblumen: Heide Nelke, Scabiosen-Flockenblume, Odermennig, Sand-Strohblume, Besenrauke, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barbenkraut, Huflattich, Aufrechtes Fingerkraut, Kleiner Wiesenknopf, Hasenklees, Hopfenklees, Mittlerer Klee, Gemeiner Hornklee, Wilde Möhre, Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiher-schnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lämmersalat, Echtes Tausendgüldenkraut, Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Holzzahn, Gemeines Lein-kraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glocken-blume, Gemeiner Feinstrahl, Wiesen-Margerite, Gemeine Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gemeines Habichtskraut | 20 g/m <sup>2</sup><br>+ 8 g/m <sup>2</sup> |

- **Größe und Qualität der Pflanzen**

Baumpflanzungen als Einzelbaum oder Baumgruppen

Die Baumarten für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Sträucher, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe.

Obstbaumpflanzungen

Die Obstbäume für die Pflanzungen auf den Grundstücken haben die Qualität, Hochstamm, 3.mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.

- **Schutz der Pflanzungen**

Der Stammschutz mit Rohrgeflecht ist für die Bäume als Schutz vor Sonnenbrand anzubringen. Der Stammschutz ist nach 4 Jahren zurückzubauen.

- **Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen**

Pflanzungen

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher sind 4 Jahre zu pflegen (ein Jahr erweiterte Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege). Bei Verlusten sind diese entsprechend den Arten und bei den Obstbäumen gemäß den gewählten Sorten zu ersetzen.

Ansaaten

Die Ansaaten sind 1 Jahr zur Sicherung des Bestandes fachgerecht zu pflegen.

- **Ökologische Baubegleitung**

Auf Grund des Eingriffs durch Baumaßnahmen wird empfohlen, vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung zwecks Sicherstellung von artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu bestellen.

Für den Bereich der Gehölzerhaltung/-pflege wie auch der Pflanzungen und Saaten wird empfohlen, eine sachkundige Person zu beauftragen. Die jeweiligen spezifischen Baubegleitungen ergeben sich aus den festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen des B-Planes. Die ökologische Baubegleitung dient somit als fachliche Unterstützung für die Sicherstellung des Schutzes der Brutvögel im Geltungsbereich wie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft. Ebenso ist die fachkundige Person für die Unterstützung bei der Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die ökologische Baubegleitung hat

- mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen,
- die Einhaltung der jährlichen Bauzeitdauer außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel zu sichern,
- bei eventuellen Arbeiten während der Brutzeiten ist die betroffene Fläche vor der Bautätigkeit durch einen Ornithologen oder eine artenschutzfachkundige Person auf Niststätten zu untersuchen,

- die Durchführung (Pflanzung und Saat) der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren,
  - die Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Strukturelemente, die Auswahl der Standorte für die Wurzelstubbenschüttungen und Findlings-/Lesesteinhauferke zu begleiten und
  - endet mit der Abnahme der Maßnahmen nach der erweiterten Fertigstellungspflege also ein Jahr nach der Anpflanzung bzw. Saat.
- **Monitoring (2 Jahre)**  
Die Pflanzungen und Saat der Grasnelken-Heidenelkenflur ist im 2. und im 4. Entwicklungsjahr zu kontrollieren, zu dokumentieren und zu betreuen, das heißt:
    - die Wirkung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, in Annahütte, Bereich „Herrenmühle“ ist zu dokumentieren
 Die Grundlage für die Kontrollen und Aufnahmen bildet ein Monitoringplan.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen der baulichen Nutzung

Die ausgeübte bauliche Nutzung hat keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde.

### 8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Bei einer zu erwartenden Bebauung von ca. fünf Wohngebäuden ist mit einem Zuzug von ca. fünf Familien zu rechnen. Diese geringe Einwohnerentwicklung hätte keine Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Schipkau.

### 8.3 Verkehr

Die geplante Bebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Gemeinde zur Folge haben. Der Zielverkehr ist aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung als normal zu erwarten, ebenso der Quellverkehr.

### 8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Gebiet wird keine signifikanten Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Schipkau haben.

## 8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen.

## 8.6 Flächenbilanz

| Flächenaufteilung zum B-Plan „Wohnbauchfläche Am Birkenhain Schipkau“ |                        |         |
|---|------------------------|---------|
| Geltungsbereich   | 8.536,3 m <sup>2</sup> | 0,85 ha |
| WA1   | 5.529,3 m <sup>2</sup> | 0,55 ha |
| WA2   | 1.914,6 m <sup>2</sup> | 0,19 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche  | 1.092,4 m <sup>2</sup> | 0,11 ha |

## 9. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt Zwecke der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Vollverfahren gemäß Baugesetzbuch aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

### Aufstellungsbeschluss

Am 14. Oktober 2021 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schipkau der Beschluss Nr. 041/21 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbauchfläche Am Birkenhain Schipkau“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 3/2022 vom 04.06.2022 bekannt gemacht.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 01.02.2024 bis einschließlich zum 05.03.2024.

## 10. Rechtsgrundlagen und Quellen

Stand: 02.06.2025

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

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

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

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung – GehölzSchVO LK OSL)** vom 12. September 2013, zuletzt geändert durch 1. ÄVO GehölzSchVO LK OSL vom 06. Dezember 2018

**Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen** nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 BauGB in Kraft seit 01.05.2018

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503) in der aktuell gültigen Fassung