



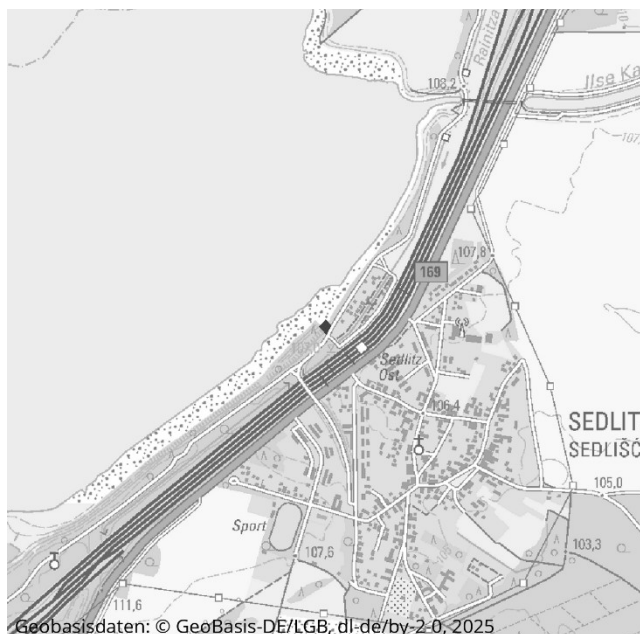
Zweckverband
Lausitzer Seenland Brandenburg

Stadt Senftenberg

OT Sedlitz

**Begründung
zum Bebauungsplan**

**Nr. 36 „Multifunktionsgebäude am
Wasserwanderrastplatz Anna-
Mathilde“**



Entwurf Juli 2026

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Impressum

<i>Plangeber</i>	Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 36 „Multifunktionsgebäude am Wasserwanderrastplatz Anna-Mathilde“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Juli 2026
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Cottbus 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 (OSL)
<i>Gemeinde</i>	Senftenberg
<i>Gemarkung</i>	Sedlitz
<i>Flur</i>	2
<i>Flurstücke</i>	454/5, 635, 637
<i>Größe Geltungsbereich</i>	0,11 ha

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass	7
1.4.2 Ziel und Zweck	7
1.4.3 Aufgabe	8
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	9
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	9
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	11
3 Städtebauliche Randbedingungen	12
3.1 Standorteigenschaften	12
3.2 Umweltbedingungen	13
3.3 Erschließung	13
3.3.1 Verkehr	13
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
3.4 Nutzung	13
4 Planungskonzept	14
4.1 Nutzung	14
4.2 Umweltkonzept	15
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
5.1 Geltungsbereich	17
5.2 Verkehrsflächen	17
5.3 Art der baulichen Nutzung	18
5.3.1 Sonstiges Sondergebiet	18
5.3.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	20
5.4 Maß der baulichen Nutzung	20
5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	20
5.4.2 Höhenfestsetzungen	21
5.4.3 Orientierungswerte der BauNVO	21
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	22
5.7 Sonstige Planinhalte	22
5.7.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	22
5.7.2 Vermerke / Hinweise	23
6 Auswirkungen	24
6.1 Entwicklung aus dem FNP	24
6.2 Qualifizierter B-Plan	24
6.3 Landesplanung	24
6.4 Bergbau / Bergrecht	25
6.5 Alternativprüfung	25
6.6 Umweltbelange	25
6.6.1 Umweltprüfung	26
6.6.2 Besonderer Artenschutz	27
6.6.3 Sonstige bindende Umweltbelange	29

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

6.6.4 Eingriffsbewältigung	29
6.7 Sonstige Umweltbelange	30
6.8 Weitere Städtebauliche Belange	31
6.8.1 Bevölkerung	31
6.8.2 Wirtschaft	31
6.8.3 Infrastruktur	32
6.8.4 Stadtplanerische Auswirkungen	32
6.8.5 Sonstige Belange	32
6.9 Auswirkungen auf Private	32
7 Umweltbericht	33
7.1 Einleitung	34
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	34
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	36
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	40
7.3 Umweltwirkungen	41
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	41
7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung	47
7.3.3 Prognose bei Durchführung	48
7.3.4 Alternativprüfung	49
7.3.5 Maßnahmen	49
7.4 Zusätzliche Angaben	53
7.4.1 Technische Verfahren	53
7.4.2 Referenzliste der Quellen	53
7.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	54
7.4.4 Überwachungsmaßnahmen	55
8 Anhang	56
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	56
8.2 Flächenbilanz	57
8.3 Abkürzungsverzeichnis	58
8.4 Rechtsgrundlagen	58

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Verbandsversammlung als zuständiges Gremium hat am 18.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.10.2024 im „Amtsblatt für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Erstaufstellung*
Dieser wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 4 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. *– BauGB*
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).
Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg (GKGBbg) die Verfahrensführung der Bauleitplanung von der Gemeinde auf den Zweckverband übertragen worden.
- 5 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen ist am Ende des Verfahrens als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 6 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.
- 7 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand*
- 8 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.
Dieser kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.
Die im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.
- 9 Diese Begründung dient der Rechtskontrolle und der Auslegung der Festsetzungen. Es handelt sich somit nicht um ‚Beiwerk‘, sondern um eine wesentliche Informationsquelle, die im Zweifelsfall das Ansinnen des Bauleitplans und die daraus resultierenden Zulässigkeiten im Sinne des Plangebers aufzuklären vermag.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

1.2 Plangebiet

10



Plangebiet

11 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Bahnhofs Sedlitz-Ost im Uferbereich des Großer Bräschener Sees. *Lage*

12 Es ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*

1.3 Kartengrundlagen

13 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*

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

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

16 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 24.07.2024 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.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 17 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 24.07.2024. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 10.09.2024. Der Lageplan wurde am 30.10.2024 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
- 18 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 19 Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. *Sonstige*

1.4 Planungsgegenstand

- 20 Die Nachnutzungskonzepte der Tagebaue in der Lausitz haben zu einem Entstehen einer gänzlich neuen Landschaft – primär durch das Anlegen neuer Gewässer – geführt. Zur Koordination dieser Transformation ist der Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg als Institution der interkommunalen Kooperation gegründet worden.

Dessen Ziel besteht darin,

- » [...] die Entwicklung im Verbandsgebiet – insbesondere in touristischer Hinsicht – voranzubringen und gemeinsam mit den sächsischen Partnern die wirtschaftlichen und touristischen Voraussetzungen für ein neues Reisegebiet Lausitzer Seenland zu schaffen.

Ein aktuelles Projekt in diesem Kontext ist „Anna-Mathilde, Gewässererlebnis am Großräscher See“; konkretisiert als „Schiffsanleger Sedlitz mit Erschließung und Umfeldgestaltung“.

übergeordnetes Projekt

Im Zuge dessen ist die Errichtung einer Anlegestelle für ein Fahrgastschiff und kleine Boote sowie eines Aussichtspunkts vorgesehen. Die Schaffung (Fußwege, Stellplätze, Bushaltestelle) bzw. Anbindung (Radweg, Bahnhof) verkehrlicher Infrastruktur stellt einen weiteren wesentlichen Aspekt des Projekts dar.

1.4.1 Anlass

- 21 An einer Schnittstelle der erwähnten Einrichtungen bzw. Anlagen soll ein multifunktionales Gebäude errichtet werden, welches diese Nutzungen bedienen und bereichern soll.
Das Multifunktionsgebäude ist wichtiger Baustein des Gesamtvorhabens.
Dort sollen öffentliche Toiletten, Duschen, ein öffentlicher Aufenthaltsraum für die Wasserwanderer und ein saisonal betriebener Imbiss entstehen.
Dazu liegen bereits detaillierte Planungen vor.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 22 Mit dem Planverfahren wird das spezifische Ziel verfolgt, die Voraussetzungen für den Neubau eines Multifunktionsgebäudes am zukünftigen Wasserwanderrastplatz Anna-Mathilde am Großräscher See zu schaffen. *spezifische Ziele*
- 23 Das o. a. Projekt verfolgt das Ziel, einen wichtigen Baustein zur touristischen Infrastruktur zu stellen, in diesem Zusammenhang die verkehrliche Anbindung zu optimieren und zu attraktivieren und somit Impulse auf den Ortsteil Sedlitz zu setzen.
Der Bebauungsplan ist somit ein Baustein, legitimierte; bereits diskutierte und abgewogene Zielvorstellungen in geltendes Recht umzusetzen.
- 24 Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*
Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 25 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung zu leisten.
- 26 Daraus sollen sich weitere positive Folgewirkungen auf die Belange
- die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern
 - Arbeitsplätze zu erhalten, sichern bzw. schaffen

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten
 - vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen
- ergeben.

- 27 Die eingangs dargelegten spezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen. *öffentliches Interesse*

1.4.3 Aufgabe

- 28 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,
- das Vorhaben nicht privilegiert ist,
- es wegen seiner Größe bzw. der zu erwartenden Auswirkungen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zulassen,
- der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll,
- das gegebene Planungsrecht das Vorhaben nicht zulässt.

fehlendes Planungsrecht

- 29 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.

- 30 Um das Projekt verwirklichen zu können, wird für den Teilbereich, den das Multifunktionsgebäude einnimmt, ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Planung wird relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 31 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

- 32 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*

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

Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind

- Integrierter Regionalplan i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014
- *Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ i. d. F. Entwurf vom 24.11.2025*

- 33 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

2.1.1 Ziele

- 34 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. Ziele
Raumordnung
- Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
- es ist gem. Ziel Z 3.6 LEP HR einem Mittelzentrum zugehörig Weiterer
Metropolenraum (WMR)
Mittelzentrum
 - es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
 - es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes
- 35 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. Zielmitteilung GL
- Für das Planvorhaben wurden keine Ziele mitgeteilt.
- 36 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

2.1.2 Grundsätze

- Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plan-
geber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.
- 37 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: Landesplanung
- G 2.1 Strukturwandel
- » *In Räumen mit starkem wirtschaftlichem Strukturwandel sollen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und entwickelt werden. Hierzu sollen integrierte regionale Entwicklungskonzepte erarbeitet werden.*
- G 4.3 Ländliche Räume
- » *Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.*
- 38 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. Regionalplanung

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 39 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. Vorbemerkungen

2.2.1 Umweltrecht

- 40 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. Vorgaben siehe
Umweltbericht
- 41 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

2.2.2.1 Bergrecht

- 42 Das Gemeindegebiet ist durch ehemaligen Bergbau beeinflusst.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

2.2.2.1.1 Aktiver Sanierungsbergbau

- 43 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.
- 44 Einbezogen werden die Flächen, auf denen als Folge früherer Bergbautätigkeiten temporäre Nutzungsbeschränkungen bestehen.
- 45 Diesen Flächen gemeinsam ist, dass sie noch nicht aus der Bergaufsicht entlassen sind. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb der Grenzen des von der Bergbehörde zugelassenen Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tgb. Meuro“
Entsprechend der Bergbaufolgelandschaft dieses ABP ist im Plangebiet eine „Sonstige Nutzfläche; Nutzungstyp ‚Renaturierungsfläche‘“ herzustellen.

2.2.2.1.2 Altbergbau

- 46 Im Plangebiet sind Flächen vorhanden, die durch endgültig stillgelegten Altbergbau „4449/12, Tgb. Meuro (Brk 1858–1999)“ betroffen sind. Dies betrifft Randbereiche entlang der nordwestlichen bzw. -östlichen Plangebietsgrenze.
Der Bereich steht unter Bergaufsicht.
- 47 Unmittelbar nördlich befinden sich Flächen der ehemaligen Braunkohlegrube „Anna-Mathilde“, wo der Abbau bis 1930 erfolgte.
Die Flächen stehen nicht unter Bergaufsicht und liegen außerhalb des zugehörigen bergschadenkundlichen Einwirkungsbereiches.

2.2.2.2 Verkehrsrecht

- 48 Das Plangebiet ist von einer luftfahrtrechtlichen Baubeschränkung erfasst. Diese bezieht sich auf den Flugplatzbezugspunkt des Verkehrslandeplatzes Welzow *Luftfahrt*
- 49 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. *Sonstige Verkehrsträger*

2.2.2.3 Sonstige

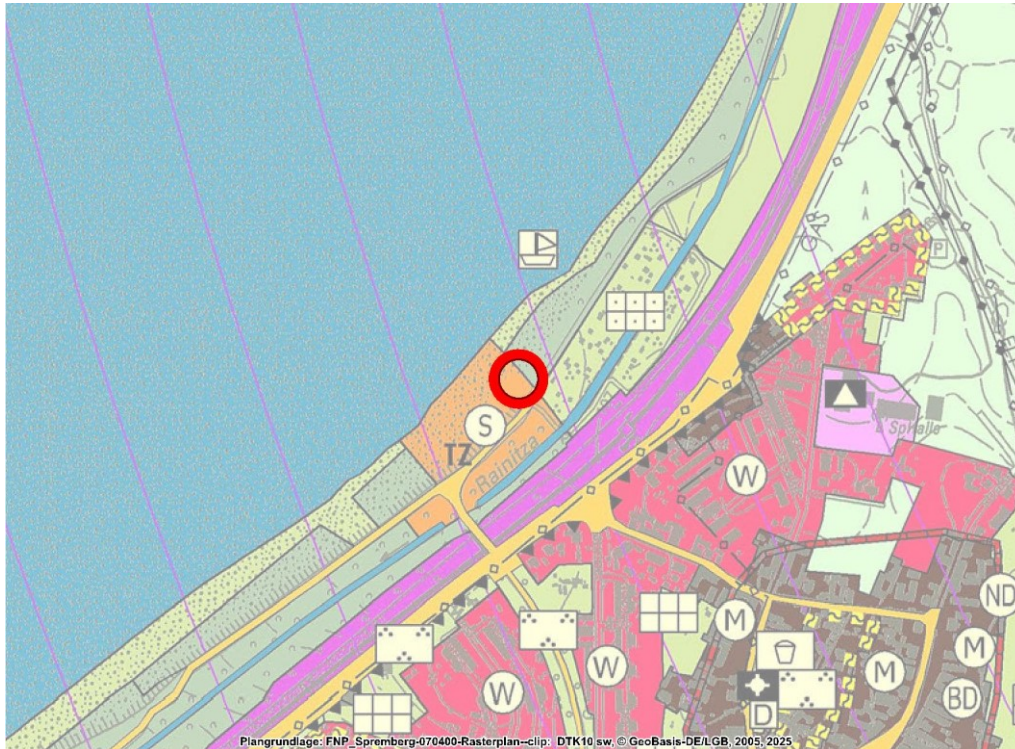
- 50 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Keine weiteren verbindlichen Vorgaben*

2.3 Formelle Planungen

- Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 51 Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. 04.05.2019.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

52



Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Touristische Zwecke‘“ dargestellt.

Es grenzt an die Darstellung einer (über-) örtlichen Hauptverkehrsstraße und eine Waldfläche.

Es befindet sich innerhalb eines Bauhöhenbeschränkungsbereichs.

53 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

54 Das Gebiet liegt vollständig innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „Meuro“. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Flurbereinigung

55 Bei der Realisierung von Vorhaben sind u. U. zum gegebenen Zeitpunkt wirksame, auf kommunaler Ebene greifende, Vorschriften wie z. B.

Sonstige Satzungen

- Stellplatzsatzung
- Spielplatzsatzung
- Gehölz- / Baumschutzsatzung
- Gestaltungssatzung
- Denkmalbereichssatzung
- Sanierungssatzung
- ...

zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall haben die bestehenden Vorschriften aber keine Inhalte, welche für die Aufstellung bzw. Inhalte von B-Plänen relevant sein können.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

56 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Umweltkonzepte

57 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort

- Rahmenplan Lausitzer Seenland 2021 / Flächenpotenziale Großräscher See / Ostufer Sedlitz: „Einziges Gewässerstandort mit unmittelbarer Bahnanbindung. Nicht für ruhige Erholung geeignet. Ansiedlungspotenziale für Ausflugsgastronomie, Jugendherberge o. ä.“

*Informelle Planungen
und Konzepte*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- Masterplan Großräschener See Nord-Ost 2014 / Vertiefungsbereich Sedlitzer Anleger: Stellt den „Anleger Sedlitz“ sowie einen „Bootsanleger“ dar. Landseitig daran angegliedert sind in Richtung Bahnstrecke ein Gedenkstein, Wasserbausteine, ein Bereich für Gastronomie und Information sowie Stellplätze und die Anbindung an die überörtlichen Verkehrswege.
- 58 Im Vorlauf bzw. parallel zur Aufstellung des B-Planes werden für das Projektgebiet weitere Fachplanungen erarbeitet: *parallele Fachplanungen*
 - Steganlage als Genehmigungsverfahren auf Grundlage des Wasserrechts
 - Erschließung und Außenanlagen als Zulassung auf Grundlage des NaturschutzrechtsDeren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.
- 59 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 60 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis *des Plangebers* durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*
- 61 Für den hier gegenständlichen Bauleitplan sind Planungen der Nachbargemeinden sind für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Standorteigenschaften

62



Standort

- 63 Das Untersuchungsgebiet besitzt kein ausgeprägtes Relief. Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe von ca. 106,30 m ü. NHN. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Es grenzt unmittelbar an eine Böschung an. Deren Gefälle führt vom Plangebiet in Richtung See und beträgt mit 6 m auf 21 m ca. 30 %.

- 64 Der Bereich befindet sich auf gewachsenem Boden. Der Tagebau hat diesen Bereich nicht erfasst. Im Plangebiet befindet sich aber eine Abraumkante.

In den Standsicherheitsuntersuchungen im Rahmen der Bergbausanierung wurde das Gelände am ehemaligen Tagebaurand grundsätzlich nicht als Baugrund für Massivbauten und Verkehrsanlagen betrachtet.

3.2 Umweltbedingungen

- 65 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*

Zusammenfassend besitzt die Funktionsausprägung der Schutzgüter eine durchschnittliche Bedeutung gesprochen.

*Bewertung
Umweltzustand*

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 66 Über die nächstgelegene Straße wird die B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz) erschlossen. *motorisierter Verkehr*
Im Geltungsbereich selbst sind keine befestigten Verkehrswege vorhanden.
- 67 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an folgende Eisenbahnstrecken angebunden: *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- Bahnstrecke Großenhain–Cottbus (Cottbus ↔ Dresden)
 - Bahnstrecke Lübbenau–Kamenz
- 68 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht in zumutbarer Entfernung an den Haltestellen „Sedlitz, Ost Bhf“, „Sedlitz, Bahnhof“ sowie „Sedlitz, Schule“. *ÖPNV*
- 69 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Er befindet sich unmittelbar an einem Radweg. *Radverkehr
Fußgänger*
Er befindet sich in zumutbarer Entfernung zu Siedlungsbereichen.

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 70 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik nicht erschlossen. *Stadttechnik*
Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze versorgt werden.
Die nebenan befindliche Kleingartenanlage wird mit einer Leitung in der Dimension DN 80 über das öffentliche Wassernetz versorgt.
Ein Anschluss daran muss für die Versorgbarkeit des Plangebiets hergestellt werden. Dem stehen keine grundsätzlichen Hürden entgegen.
- 71 Eine Anschlussmöglichkeit zur zentralen Schmutzwasserentsorgung besteht für das Gebiet hingegen nicht. Das anfallende Abwasser muss somit dezentral (bspw. über abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen) entsorgt werden.

3.4 Nutzung

- 72 Im Bereich selbst sind keine Nutzungen vorhanden. Es ist frei von Bebauung. *Plangebiet*
- 73 Das Umfeld ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Bahnstrecke verläuft entlang des Innenbereichs. Plangebietseitig gibt es in unmittelbarer Nähe eine Kleingartenanlage. *Umfeld*
Die dort befindlichen Baulichkeiten sind typisch kleinmaßstäblich auf dichter Parzellierung ausgeformt.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

4 Planungskonzept

- 74 Die Objektplanungen für das Projektgebiet liegen in der Phase „Entwurfsplanung“ vor und sind dementsprechend hinreichend genau darstellbar.

Für den hier Geltungsbereich dieses B-Plans sind die Planungen für das Multifunktionsgebäude sowie die Gestaltungs- und Funktionselemente der Freiraumplanung relevant, sofern sie sich im Plangebiet befinden bzw. daran angrenzen.

4.1 Nutzung

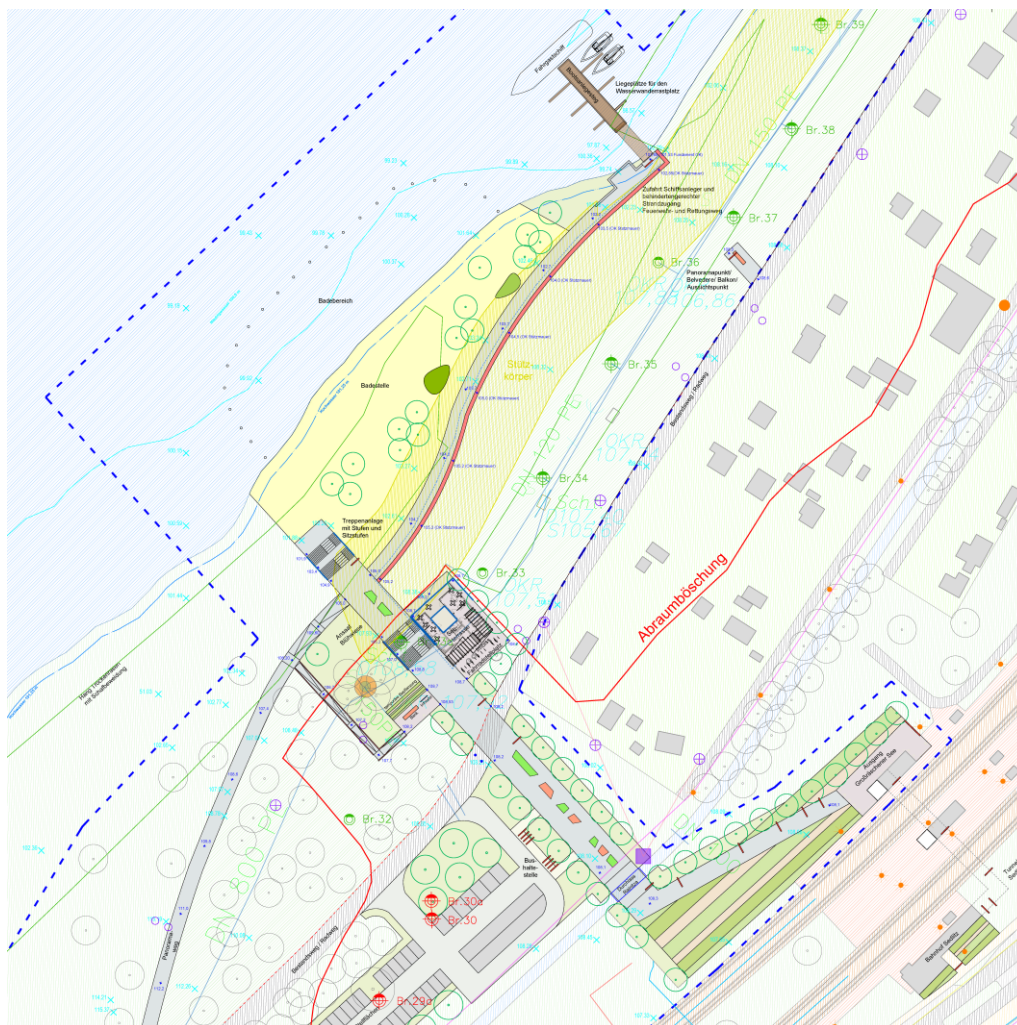
- 75 Zentrales Element der Gesamt-Konzeption ist eine in Nordwest–Südost-orientierte Erschließungsachse. Diese dient als Verknüpfung von Seeufer und Bahnhof und zugleich als Anknüpfungspunkt für weitere Nutzungen

Diese Achse wird seeseitig von einem Weg gekreuzt, welcher den Anleger / Steg im Norden mit einem Aussichtspunkt im Süden verbindet. Ebenso wird der bereits bestehende Radweg gekreuzt.

Zwischen diesen Kreuzungen ist das hier gegenständliche Multifunktionsgebäude platziert. Gegenüber davon ist ein größerer gestalteter Bereich vorgesehen, der durch ein Rampenbauwerk gerahmt wird. Das Gebäude und die Freifläche bilden somit ein Miteinander.

Südlich davon wird an den bestehenden Weg eine Bushaltestelle und eine Stellplatzanlage angebunden, welche fußläufig wiederum auch direkt an die Achse angeschlossen ist.

76



Ausschnitt aus dem
Lageplan für das
Gesamtprojekt

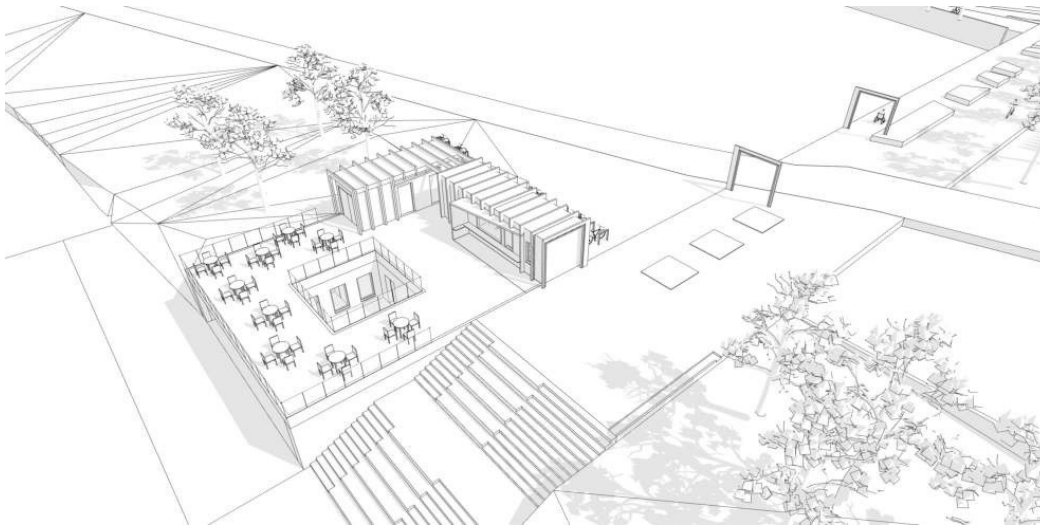
Subatzus & Bringmann
GbR, 10.03.2022

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein kleiner Teil der Erschließungs- und Freiraumelemente.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Der Großteil wird vom Multifunktionsgebäude beansprucht.

77



Isometrie Multifunktions-
gebäude
pahn ingenieure, April
2022

78 Dieses Gebäude besteht aus einem in den Hang eingeschobenen Geschoss. In diesem sind

- Versorgungsinfrastruktur für den Wasserwanderrastplatz (Aufenthaltsraum, Waschraum, Duschen)
- Sanitäreinrichtungen und Versorgungsinfrastruktur für den Wasserwanderrastplatz (WC, Wickelraum)
- Technische Ausrüstung (Lager, Haustechnik, Putzmittelraum)

untergebracht.

Auf diesem Geschoss befinden sich zwei Räume, die wie ein eigenständiges Bauwerk wirken. Diese sollen

- Imbiss (Küche, Verkauf, Lager, WC)
- Sanitärbereich
- Nebenflächen (Technikraum, Mülltonnenstellplatz, Lagerraum)

beherbergen. Die restliche Geschossoberfläche wird durch eine Terrasse und Fahrradstellplätze genutzt.

Somit umfasst das Gebäude insgesamt zwei Geschosse. Die reine Gebäude-Grundfläche beträgt ca. 235 m².

4.2 Umweltkonzept

79 Für das Projektgebiet ist ein Umweltkonzept erstellt worden. Der „Eingriffs-Ausgleichplan mit Artenschutzfachbeitrag“ zum „Schiffsanleger Sedlitz mit Erschließung und Umfeldgestaltung“ umfasst den gesamten Projektbereich und bilanziert den gesamten Eingriff.

Die Bilanzierung des Eingriffs ist dort bereits nach den einzelnen Planungsebenen aufgeschlüsselt worden.

Dementsprechend stellt dieses Konzept auch den Ausgleich im Komplex dar. Dieser Komplex besteht aus

- Entsiegelung von Wegen auf > 0,1 ha
- Anlegen eines Ufersaums auf 0,4 ha
- Anpflanzung von Sträuchern auf 1 ha im näheren Umfeld
- Pflanzungen von 21 Bäumen im näheren Umfeld
- Aufforstung von 0,8 ha Wald

80 Welchen Anteil der dieser B-Plan an der Gesamtbilanz aufweist, wird im Umweltbericht detailliert dargelegt.

Maßnahmen, welche im Geltungsbereich dieses B-Plans verortet wurden, werden, wenn es planungsrechtlich zulässig ist, Teil der Festsetzungen.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

82



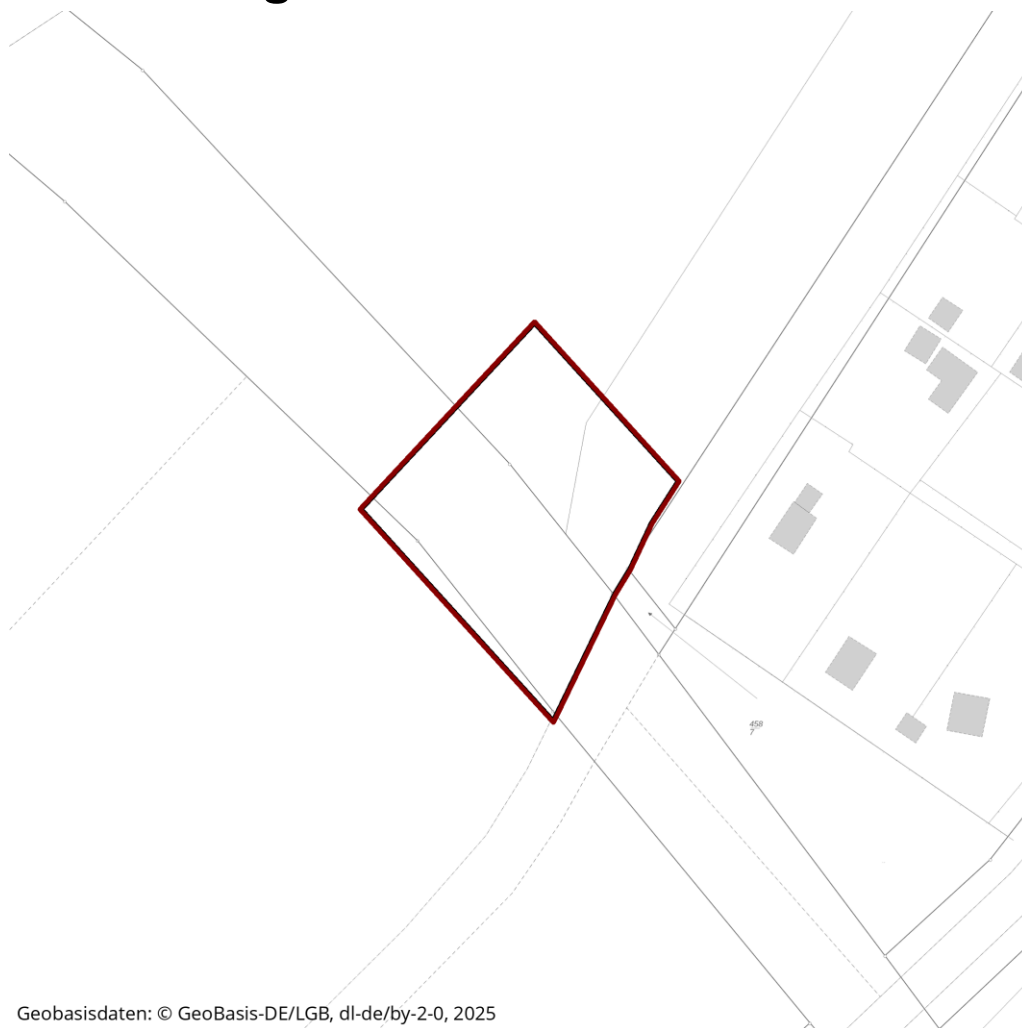
- Maße

Winkel, die sich nicht konstruktiv ergeben, betragen 90° , sofern es nicht gesondert angegeben wird.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

5.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich
Darstellung auf
Grundlage gültiger
Liegenschaftskarte



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2025

- 85 Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Bereich, welcher für das Multifunktionsgebäude vorgesehen ist sowie den daran angelagerten Teil der Erschließungsachse. *Geltungsbereich*
- 86 Er bildet sich ausgehend von einer neu zu bildenden Grenze, welche zugleich die nord-östliche Grenze des Geltungsbereichs ist. *Abgrenzung*
- Die 33 m dazu versetzte Parallele stellt die südwestliche Grenze dar.
- Unter Hinzunahme der gem. Flurneuordnungsverfahren neu zu bildenden gemeinsamen Grenze von Flurstück N.N. 1 mit N.N. 24 (Nordwesten) und N.N. 24 mit N.N. 23 (Südosten) wird der gesamte Geltungsbereich gebildet.

5.2 Verkehrsflächen

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.

- 87 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.

- 88 **Die Straßen und Wege im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Promenade“ festgesetzt.**

Die Zweckbestimmung nimmt einen allgemein verständlichen Begriff, um den Charakter der Fläche als Planungsziel zu charakterisieren. Gemeinhin beschreibt eine Promenade

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

eine recht großzügige Straße, auf welcher der Verkehr entschleunigt stattfindet, da sie gleichermaßen dem Fortkommen und dem Aufenthalt dient.

Dabei werden die Wege maßgeblich zu Fuß; vereinzelt auch mit dem Rad zurückgelegt. Ein Befahren mit KFZ findet i. d. R. nur atypisch; also bspw. zu Liefer- oder Wartungszwecken statt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in *Rechtsgrundlagen* Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

5.3.1 Sonstiges Sondergebiet

- 89 Die vorgesehene Nutzung im entsprechenden Gebiet lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Sonstiges Sondergebiet*

Der gewollte Festsetzungsgehalt lässt sich im Rahmen der „normalen“ Baugebiete auch unter Beachtung des Instrumentariums des § 1 BauNVO nicht verwirklichen.

Das Vorhaben enthält sehr unterschiedliche Nutzungen, die miteinander zu einem übergeordneten Zweck verbunden sind.

- 90 Deshalb müssen die entsprechenden Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt und dieses Gebiet definiert werden.

- 91 Der § 11 Abs. 2 BauNVO sieht bei „Gebieten für den Fremdenverkehr“ bereits die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets vor. Im vorliegenden Fall ist die touristische Nutzung thematisch prägend; es findet aber bspw. keine regelhafte und gewerbsmäßige Übernachtung statt.

Die vorgesehenen Nutzungen haben teils administrativen, teils gewerblichen, teils sozialen / gemeinschaftlichen Charakter.

Das Planungsziel entspricht keinem der in § 11 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebietstypen.

Es ist hier also ein „eigenes“ Sondergebiet definieren, indem die Zweckbestimmung und darauf aufbauend die allgemein oder die nur als Ausnahme zulässigen Nutzungen durch *den Plangeber* definiert werden.

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2–9 jeweils in Abs. 1 formuliert) charakterisiert das SO allgemein. Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist. *Zweckbestimmung*

- 92 Im vorliegenden Fall kann die Zweckbestimmung aus den Planungszielen abgeleitet werden.

Die Zweckbestimmung wird zeichnerisch mit „Rast- + Service“ festgelegt

Sie wird ergänzend durch Text wie folgt näher konkretisiert.

1. Das sonstige Sondergebiet „Rast + Service“ dient der Versorgung und Verwaltung angrenzender und nahegelegener touristischer Infrastrukturen, deren Angestellten und Nutzern.

- 93 Der Begriff ist anderen ähnlichen SO-Gebieten aus B-Plänen des ZVB LSB entlehnt.

„Rast“ stellt klar, dass es sich um einen Bereich der Ruhe und Regeneration handelt. Dies kann sich auf verschiedene Aspekte beziehen; sei es technischer (bspw. in Bezug auf Fahrzeuge), sozialer oder auch hygienischer Natur.

„Service“ stellt darauf ab, dass hier ein Ort geschaffen werden soll, an dem Dienst an Personen wie auch Sachen getan werden soll.

Damit sind die basalen Nutzungsabsichten bereits hinreichend genau abgesteckt.

- 94 Die beabsichtigten Nutzungen stehen auch in einem räumlichen Bezug zu anderen – bestehenden, geplanten oder auch künftigen, noch nicht absehbaren – Nutzungen. *angrenzend und nahegelegenen*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Dabei ist zunächst die Entfernung relevant, denn das Plangebiet soll keine Nutzungen aufnehmen,

„Angrenzend“ beinhaltet die Nutzungen, welche sich unmittelbar am und um das Plangebiet befinden; also benachbart sind. Ein nennenswerter Ortswechsel ist zu deren Erreichung nicht notwendig.

„Nahegelegen“ bezeichnet eine räumliche Distanz mindestens zweier Objekte untereinander, welche zwar noch ohne nennenswerten Aufwand überwunden werden kann, aber die Schwelle zur Benachbarung überschreitet.

Dieser Bezug ist bewusst nicht quantifiziert, sondern muss aus den tatsächlichen Gegebenheiten abgeleitet werden und kann sich u. U. auch aus der Wichtigkeit der „externen“ Nutzung, an die angegliedert wird, bemessen.

- 95 Der Störgrad bzw. die Störempfindlichkeit dieses SO-Gebietes kann als „nicht wesentlich störend“ beurteilt werden.

Störgrad
Störempfindlichkeit

Im Regelfall werden die Nutzungen diesen Störgrad nicht erreichen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dies bspw. in Folge von Besucherspitzen der Fall sein wird.

- 96 Die folgenden konkreten Nutzungen, „übersetzt in die Sprache der BauNVO“, bewegen sich innerhalb der Planungsziele und prägen damit die Zweckbestimmung für die Teilfläche.

Entsprechend sind folgende im SO-Gebiet unterzubringen

- Geschäfts- und Bürogebäude sowie -räume,
- Räume und Anlagen für den temporären Aufenthalt sowie für die Körperpflege und Hygiene,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Läden und weitere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

- 97 Die zulässigen Nutzungen, müssen in ihrer Art und ihren Eigenschaften der Zweckbestimmung des Baugebiets entsprechen; diesem also funktionell zugeordnet sein. Dies limitiert die zulässigen Nutzungen bereits von vornherein.

Zumindest die Ansiedlung eines Teils dieser Nutzungen ist unerlässlich, um der Zweckbestimmung zu entsprechen.

- 98 Unter Geschäfts- und Bürogebäuden wird im städtebaulichen Sinn ein weit gefasster Begriff verstanden, welcher sich durch ein breites Mögliches Nutzungsspektrum auszeichnet. Exemplarisch sei an dieser Stelle auf § 4a Abs. 2 Rn. 19 in Fickert / Fieseler „Baunutzungsverordnung – Kommentar [...]“, 13. Aufl. 2019 verwiesen, in der es heißt:

Geschäfts- und
Bürogebäude

» Geschäfts- und Bürogebäude dienen u. a. der Aufnahme von [...] Ausstellungsräumen, [...] Reiseagenturen, [...] als Sitz von Fachverbänden und [...] Organisationen im weitesten Sinne, [...] auch kleinere private und öffentliche Verwaltungen [...]

Das hier vorgesehene und perspektivisch denkbare Nutzungsspektrum sollte damit abgedeckt sein.

Entsprechend der hier festgesetzten Nutzungsart (s. „Störgrad“) wäre bei der Beurteilung von Baugesuchen eine Analogie zu den Geschäfts- und Bürogebäuden nach § 4a Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO anzulegen.

Eine u. U. bestehende bauordnungsrechtliche Definition / geläufige Handhabung des Begriffs kann davon mglw. abweichen und wäre hier nicht zutreffend.

„Temporär“ ist das Gegenteil von „dauerhaft“, welches bspw. im Zusammenhang mit Wohnnutzung auch im Kontext des Baurechts hinreichend erläutert und definiert ist. Es handelt sich dabei um eine rein zeitliche Zustandsbeschreibung, die „vorübergehend“ (wie bspw. in § 13a BauNVO verwendet) noch unterschreitet.

„temporärer Aufenthalt“

Praktisch niederschlagen wird sich diese Art der Nutzung in Räumen, welche von Laufpublikum zur Nahrungsaufnahme, zum Aufwärmen oder Trocknen, zum Warten oder Verabreden (v. a. mit anderen Touristen / Reisegruppen) aufgesucht werden können.

Bei dem Begriff „Laden“ handelt es sich dem allgemeinen Sprachverständnis nach um i. d. R. kleinere Räume mit einem beschränkten Warenangebot. Dies macht sie allein von der Begrifflichkeit her klar von „Einzelhandelsbetrieben“ abgrenzbar.

Läden

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Damit geht eine ‚natürliche‘ Verkaufsflächenbegrenzung einher, die aber quantitativ nicht normiert ist. Läden sind generell nicht geeignet, wesentliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder andere Einzelhandelsstandorte zu generieren.

Auf zusätzliche Festsetzungen quantitativer Art wird daher verzichtet.

5.3.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

- 99 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat und baugebiets-übergreifend behandelt werden.

Da diese gem. § 1 Abs. 3 BauNVO „Bestandteil des Bebauungsplans [werden], soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird“, wird nachfolgend darauf eingegangen.

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig.

Dies trifft auch hier zu, da von einer Ausschlussregelung kein Gebrauch gemacht wird.

Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach dem Regelfall des § 13 BauNVO nur in den Baugebieten nach §§ 2–9 BauNVO zulässig. Die hier getroffene Festsetzung zur Geschäfts- und Büronutzung schließt diese aber mit ein.

Gleichsam betrifft die Regelung für Ferienwohnungen im § 13a BauNVO die Baugebiete nach §§ 2–7 und 10 BauNVO; also alle Baugebiete mit Wohn- und Mischnutzung sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen.

Diese Nutzungen sind demnach in diesem B-Plan nicht zulässig.

Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind wiederum in allen Baugebieten zulässig.

Die dort genannten Anlagen werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, weshalb keine Abweichungen zum gesetzlich normierten Standardfall bestehen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

- 100 Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche unter Berücksichtigung der Erfordernisse möglichst optimal baulich genutzt werden. Dies erfordert bereits die geringe Baugebietsgröße.

5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

- 101 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

Die GRZ im SO beträgt 0,6.

- 102 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

eingerechnet.

5.4.2 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Daher ist eine entsprechende Festsetzung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 immer dann obligatorisch, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (aber auch anderer öffentlicher Belange) nicht ausgeschlossen werden kann.

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

103 **Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 5 m über dem Höhenbezug gesteuert.** Der vorgesehene Baukörper weist diese Höhe über dem Niveau der herzustellenden Verkehrsfläche auf. Durch diese Festsetzung können auch keine Missverständnisse aufgrund der Terrassierung auftreten.

104 Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude bezieht sich auf die oberste Kante der Gebäude oder der jeweils als maßgeblich bezeichneten Objekte, allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel aber auch Schallschutzwände, ...). Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen.

Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

105 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich: *Höhenbezug*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen beziehen sich auf eine Bezugshöhe von 108,7 m über NHN im DHHN2016

Die Höhe ist gemäß Vorhabenplanung der Wert für die Oberkante des Kellergeschosses bzw. der Verkehrsfläche in diesem Bereich. Er liegt 0,4 m über der momentan vorhandenen Geländeoberfläche.

Der Ort, an welchem der Höhenbezug nach Fertigstellung der Verkehrsfläche auch tatsächlich angetroffen werden kann, ist in der Planzeichnung verzeichnet.

5.4.3 Orientierungswerte der BauNVO

106 Von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO – hier konkret GRZ = 0,8, GFZ = 2,4, BMZ = 10,0 – wird im vorliegenden Fall abgewichen.

Die Lage zur Landschaft wie auch die vorgesehene Funktion erfordert kein derartiges Ausschöpfen der vom Gesetzgeber vorgesehenen baulichen Dichte.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.

Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

107 Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht in diesem B-Plan darin, die Bereiche, die bergbaubedingt beeinflusst waren, von der Bebauung auszusparen. *Baugrenze*

Die Baugrenze verläuft entlang der im Lage- und Höhenplan mit „ehem. O. A. nach Rutschung“ verzeichneten Linie.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

5.6 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.

Baurecht auf Zeit

Die nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässigen Festsetzungen können gem. § 9 Abs. 2 grundsätzlich befristet werden. Ausnahmen sind nicht vorgesehen.

Dieses Mittel kann nur in besonderen Fällen angewendet werden:

- 1 Anlagen oder Nutzungen sind nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig
- 2 Anlagen oder Nutzungen sind bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig (auflösende Bedingung)
- 3 Anlagen oder Nutzungen sind bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig ist (aufschiebende Bedingung)

Die Folgenutzung soll (für den ersten und zweiten Anwendungsfall) festgesetzt werden. Es sind auch mehrere Nachfolgenutzungen festsetzbar.

Bei aufschiebend bedingt festgesetzten Nutzungen (Fall 3) ist die Zwischennutzung festzusetzen.

Die Vor- oder Zwischennutzung darf die Nachfolgenutzung nicht unmöglich machen.

- 108 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 „aufschiebende Festsetzung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB.

2. Die Errichtung der im Plangebiet zulässigen Anlagen ist erst nach der Durchführung der erforderlichen naturschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen zulässig.

Die entsprechenden externen Maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

- 109 Durch die Inanspruchnahme von Wald kann eine Nutzungsänderung in den betroffenen Teilen des Plangebiets erst erfolgen, wenn die Waldumwandlung formal gesichert ist. *Waldumwandlung*

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

3. Die „Fläche für den Wald (Zwischennutzung)“ gilt, bis für diesen Bereich eine „Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten“ in erforderlichem Umfang formal gesichert ist.

Die Festsetzung als „Fläche für den Wald“ ist also die Zwischennutzung.

Dieser Bereich wird zeichnerisch festgesetzt.

Diese Festsetzung ist überlagernd bzw. additiv erfolgt. D. h. die Nachfolgenutzung bestimmt sich nach den restlichen Festsetzungen dieses Plans.

Der auslösende Umstand tritt ein, sobald der für diesen Bereich ermittelte Waldausgleich hinreichend verbindlich gesichert worden ist (also auf vertraglichem Wege) bzw. wenn der Waldausgleich bereits tatsächlich erbracht wurde.

Der erforderliche Umfang ist im Umweltbericht aufgezeigt.

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.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 110 Im Plangebiet bestehen Bereiche, die durch Altbergbau beeinflusst sind. Es handelt sich dabei ursächlich um den Tagebau Meuro, in welchem von 1858–1999 Braunkohle gewonnen wurde. *Bergbau
Altbergbau*

In Folge dessen sind im Gebiet zwei, sich teils überlagernde Bereiche besonderen Einflüssen unterzogen worden:

Der Bereich, welcher jenseits der Oberkante einer erfolgten Rutschung liegt, wird mit „OA“; Der Bereich, welcher mit einem Stützkörper unterbaut ist, mit „SK“ zeichnerisch gekennzeichnet.

Für die Bebauung im Plangebiet wird dringend empfohlen, die Oberkante Abraum durch Felduntersuchungen (Rammsondierungen) zu überprüfen.

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.

*Nachrichtliche
Übernahmen*

- 111 Durch das Gebiet verläuft eine DN 800-Leitung. Diese leitet Wasser aus dem Senftenberger Stadtgebiet in die Grubenwasserreinigungsanlage. *Bergbau*

Der Verlauf der unterirdischen Leitung wird auf zeichnerischem Weg nachrichtlich übernommen.

Für die Leitung ist eine Verlegung beabsichtigt.

- 112 Das gesamte Plangebiet ist von einem Abschlussbetriebsplan (ABP) des zuständigen Bergbausanierungsträgers erfasst.

1. Die Gebietszugehörigkeit zum Abschlussbetriebsplan „Tgb. Meuro“ wird auf textlichem Weg nachrichtlich übernommen.

Es bestehen keine Konflikte mit den dort getroffenen Festlegungen.

Für den Bereich des ABP liegt der zuständigen Behörde z. Zt. noch keine Abschlussdokumentation vor. Formal gelten die Gefahren aus früheren bergbaulichen Arbeiten somit als noch nicht beseitigt.

- 113 Nach Beendigung der Tagebautätigkeit besteht ausreichend Klarheit über die Landnutzungsverhältnisse. Die Liegenschaftsdaten stellen z. T. noch den Stand vor bzw. während der Bergbautätigkeit dar. *Flurbereinigung*

2. Die Lage innerhalb des Gebiets des Flurneuordnungsverfahrens 600303 „Meuro“ wird auf textlichem Weg nachrichtlich übernommen.

Das Verfahren besitzt eine hinreichende Reife. Der Plan berücksichtigt die dort getroffenen Festlegungen bereits.

5.7.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten.

- 114 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.7.2.1 Hinweise

- 115 **Auf die im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope wird zeichnerisch hingewiesen.** *Biotopschutz*

Gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zur Beeinträchtigung dieser Biotope führen können.

- 116 Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen des Trägers der Bergbausanierung. *Bergbauliche Anlagen*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Auf den Filterbrunnen 33a wird zeichnerisch hingewiesen.

Der Brunnen ist sicher verwahrt. Er liegt innerhalb der Verkehrsfläche, die Baugebietsgrenze ist 5,5 m entfernt.

Einige Brunnen im nahen Umfeld des Bebauungsplans sind nach dem Kenntnisstand der zuständigen Behörde noch nicht ausreichend verwahrt, weshalb die Gefahr eines von dort ausgehenden Tagesbruchs grundsätzlich besteht.

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

1. 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.

Vom der LMBV werden folgende Maßnahmen empfohlen.

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das geplante Bauvorhaben gemäß geltendem Landesbaurecht.
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BbergG) bei der LMBV (gegenwärtig Abteilung Bergschadensmanagement / Sperrbereiche (KF 1)).

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

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 Auswirkungen

Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

- 118 Die Verortung und die Inhalte der Darstellungen der Flächennutzungen im FNP decken sich mit den entsprechenden Festsetzungen des B-Planes.

Der B-Plan ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Senftenberg entwickelt.

6.2 Qualifizierter B-Plan

- 119 Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. *„Qualifizierter B-Plan“*

6.3 Landesplanung

- 120 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Gemäß Zielmitteilung der für die Landesplanung zuständigen Stelle stehen der Planung landesplanerische Ziele nicht entgegen.

- 121 Sie entspricht den eingangs angeführten relevanten Grundsätzen.

6.4 Bergbau / Bergrecht

- 122 Im vorliegenden Fall entspricht die im B-Plan vorgesehene Nutzung vordergründig nicht dem im ABP festgeschriebenen Ziel.

- 123 Im konkreten Fall betrifft dies gemäß Auskunft der LMBV vorrangig den Bereich der geplanten Parkplätze außerhalb des Plangebiets.

Für den hier gegenständlichen Bereich sind seitens der zuständigen Stellen (LMBV, LBGR) hingegen keine grundsätzlichen Einwände diesbezüglich hervorgebracht worden, sodass der Plangeber von einer herstellbaren Vereinbarkeit ausgehen kann. Dies gilt umso mehr, als dass das Gesamt-Vorhaben in enger Abstimmung mit allen relevanten Akteuren erarbeitet worden ist.

6.5 Alternativprüfung

- 124 Im Umweltbericht sind mögliche Alternativ-Betrachtungen in den Kapiteln

- „Prognose bei Nicht-Durchführung“ sowie
- „Alternativprüfung“

dargelegt. Diese können sich z. T. thematisch mit den städtebaulichen Alternativen überschneiden; betrachten aber auch zusätzliche Aspekte aus Sicht der Umwelt-Schutzgüter. Sie müssen ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen herangezogen werden.

- 125 Die Konzeption in Form des FNP weist den Standort bereits als geeignet aus. Die Umsetzbarkeit des Plans ist hinreichend absehbar. Eine Betrachtung weiterer, in Frage kommender Alternativstandorte kann demnach ausbleiben.

Standortalternativen

- 126 Sich aufdrängende Festsetzungsalternativen sind ggf. bei den jeweiligen Festsetzungen mit abgehandelt.

Allgemein bietet das konkrete Nutzungsspektrum (auch durch die Vorgabe aus dem FNP) sowie das kleine Plangebiet keinen Spielraum für sich wesentlich unterscheidende Ausführungsvarianten.

6.6 Umweltbelange

- 127 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

- 128 Möglichkeiten zur Innenentwicklung bestehen aufgrund der Anforderungen an die Lage der Nutzung (Schnittstelle zwischen Anleger, Bahnzugang, bestehender Radwege) nicht.

*Vorrang
Innenentwicklung*

- 129 Flächen mit der Nutzung

- Landwirtschaft,
- Wohnen,

werden nicht;

- Wald nur in Randbereichen

beansprucht.

Formal gesehen erfolgt eine Inanspruchnahme von Flächen nach dem Landeswaldgesetz.

Die vom Plangebiet erfassten Waldbereiche im Plangebiet sind ca. 70 (westlicher Teil) bzw. ca. 35 Jahre alt (östlicher Teil).

In § 1 Nr. 1 LWaldG sind die schützenswerten Belange des Waldes aufgeführt. Dies sind Allgemeinen

- dessen Bedeutung für die Umwelt (im Einzelnen hier weitestgehend den Schutzgütern der Eingriffsregelung entsprechend) sowie

*Umwidmungssperr-
klausel*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- dessen wirtschaftlicher Nutzen (Nutzfunktion).

Die Bedeutung für die Umwelt wird durch die Planung beeinträchtigt. Dies ist im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Zu einer tatsächlichen, zusätzlichen Beeinträchtigung der Nutzfunktion kommt es aufgrund der Planung hingegen nicht.

- 130 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

nicht entgegen.

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

6.6.1 Umweltprüfung

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine UP durchzuführen.

- 132 Sie ist dabei auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

- 133 Zur diesbezüglichen Ersteinschätzung werden allgemein zugängliche Informationen, Hinweise von Fachbehörden und ggf. von externen Sachverständigen ermittelt und schlussendlich durch den Plangeber bewertet. *Scoping*

Dieses als ‚Scoping‘ bezeichnete Verfahren wird im Umweltbericht (UB) dokumentiert und bildet den Untersuchungsrahmen – „Umfang und Detaillierungsgrad“ – für die Umweltprüfung, welchen der Plangeber abschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festlegt.

- 134 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Gegenstand der Abwägung*

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.

- 135 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen. *Umweltrelevante Informationen*

Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

6.6.2 Besonderer Artenschutz

- 136 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.

- 137 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung 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.

- 138 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
 - Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
 - ggf. Ausnahmeprüfung

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

6.6.2.1 Relevanzprüfung

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

- 141 In der Bestandsaufnahme des Umweltberichts sind die wertgebenden Arten aufgeführt. „relevante Arten“
Die weiteren dort aufgeführten Arten fallen nicht unter den besonderen Artenschutz.

6.6.2.2 Betroffenheit

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

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

- 143 Mit der Realisierung von Vorhaben ist i. d. R. unweigerlich die Veränderung bzw. der Verlust des bestehenden Lebensraumes verbunden. Das lässt sich nicht vermeiden. *Lebensraumverlust*

6.6.2.3 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.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

6.6.2.3.1 Vermeidung und Minderung

144 Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind auch im Rahmen des speziellen Artenschutzes geeignet, Verbotstatbestände abzuwehren.

145 Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, hat sich die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen.

Bauzeitenregelung

Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.

Zu beachten ist, dass für die unterschiedlichen Artengruppen unterschiedliche Zeitfenster gelten. Die Entscheidungen zu einer konkreten Regelung sind nach einer zeitnahen (in Bezug auf den Beginn der Vorhabenrealisierung) Erfassung des Bestandes zu treffen. Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder ihre Jungen aufziehen.

146 Im vorliegenden Fall kann anhand der erfolgten Untersuchungen von einem Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 31. August ausgegangen werden.

Die Realisierung von Vorhaben, also Baufeldfreimachung incl. Abrissarbeiten und Baumfällungen und die Errichtung baulicher Anlagen sollte deshalb nicht in diesem Zeitraum erfolgen.

Dabei muss auf einen kontinuierlichen Bauablauf geachtet werden, um eine zwischenzeitliche Wiederbesiedlung zu verhindern.

147 **Die Umsetzung aller vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern.**

Ökologische Baubegleitung

Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist es, bei allen Maßnahmen, die einen direkten Einfluss auf den Landschaftsraum, einzelne Biotope oder vorkommende Tier- und Pflanzenarten haben, die Einhaltung der naturschutzfachlichen Auflagen zu überwachen und zu dokumentieren. Sie weist den Baubetrieb vor der Baudurchführung hinsichtlich der einzuhaltenden rechtlichen und fachlichen Vorgaben ein. Die ökologische Baubegleitung muss über alle umweltrelevanten Maßnahmen unterrichtet und in Entscheidungsprozesse einbezogen werden.

148 **Das Baufeld ist unmittelbar vor Baubeginn bzw. vor Baufeldfreimachung auf das Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL zu überprüfen.**

Dies beinhaltet insbesondere die Kontrolle des zu fällenden Gehölzes auf Brutvögel, falls die Baufeldfreimachung innerhalb der Brutperiode erfolgt. Weiterhin müssen die Bäume vor Entnahme erneut auf Fledermauspotenzial überprüft werden. Sollte es zu einer Gehölzentnahme mit fledermausrelevanten Strukturen (Baumhöhlen oder Rindenspalten) kommen, müssen diese vorab auf ein Vorhandensein der Artengruppe fachgerecht untersucht werden.

149 Als Vermeidungsmaßnahme kommen weiterhin in Betracht:

- Festlegung von tageszeitlichen Baubeschränkungen

6.6.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

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

150 Trotz der im Plan getroffenen Regelungen i. V. m. mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können drohende Verbotstatbestände nicht hinreichend sicher abgewendet werden.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind für die Vollziehbarkeit der Planung erforderlich.

6.6.2.3.3 CEF-Maßnahme

CEF-Maßnahmen zielen darauf ab, die Funktionalität von Lebensstätten der jeweiligen geschützten Art zu erhalten. Sie gelten als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ und sind demnach zu erbringen, bevor ein naturschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird.

151 Die im Umweltbericht beschriebene Herstellung der Ersatzhabitate kann den Ausgleich für in Anspruch genommene Habitate erbringen.

*CEF-Maßnahme
Reptilienschutz*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Eine Beräumung von potenziellen Habitatstrukturen wird in der Aktivitätszeit der Amphibien und Reptilien (April–Juli) vorgenommen, damit keine Exemplare in ihren potenziellen Winterquartieren getötet werden.

In ausgewählten Ersatzhabitaten werden im Winterhalbjahr vor dem Beginn der Umsiedlung der Amphibien und Reptilien (Oktober–Februar) in Anlehnung an vorhandene Strukturen Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt (Winterquartiere).

Um das Einwandern von Amphibien und Reptilien ins Baufeld zu verhindern, wird ab Februar ein Amphibien- / Reptilienschutzzaun am Baufeldrand fachgerecht errichtet.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird ein Abfang von Amphibien und Reptilien innerhalb des Baufeldes bzw. der Sperrzäunung durchgeführt.

Nördlich des Plangebiets werden im Zuge der Holzungsmaßnahmen (Oktober–Februar) in Anlehnung an vorhandene Vegetationsstrukturen Stubben / Totholzwälle errichtet.

Auch hier obliegt die Überwachung der Ökologischen Baubegleitung.

6.6.3 Sonstige bindende Umweltbelange

- 152 Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Auf Antrag kann eine Ausnahme von den Verboten, die zugunsten des Schutzes von Biotopen gelten, zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). *Biotopschutz*

- 153 Die geplante Inanspruchnahme eines Teilbereichs des geschützten Biotops führt im vorgesehenen Umfang nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung.

Da dieses aber aufgrund einer bergrechtlichen Kompensationsmaßnahme entstanden ist, wird es in der Eingriffsregelung dennoch berücksichtigt, um die Belange Dritter nicht zu beeinträchtigen.

6.6.4 Eingriffsbewältigung

Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

Maßnahmen

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.

Delegierung in Vorhabenplanung, Realisierung und Betrieb

- Die endgültige, konkrete Lösung der Niederschlagsentwässerung.
- Den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Erschließung und Verkehrslenkung zur Bauzeit.
- Bodenschützende Maßnahmen vor und während der Vorhabenrealisierung.

- 154 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden umweltrelevanten Informationen umfangreiche Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet worden.

Maßnahmenvorschläge

Diese haben Eingang in den B-Plan gefunden, sofern sie

- mit den Zielen des B-Plans vereinbar sind,
- auf gesetzlicher Basis überhaupt festsetzungsfähig sind und / oder
- einen sog. „Bodenbezug“ aufweisen.

Die Vorschläge können im konkreten Fall vollständig und ohne Abstriche in den B-Plan übernommen werden.

- 155 Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Für Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen hat die Bewältigung der eingriffsrechtlichen Anforderungen allein nach den Vorschriften des Städtebaurechts zu erfolgen. Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB. Der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt somit nicht auf der Grundlage des § 15 BNatSchG sondern nach den Regelungen des BauGB.

städtebauliche
Eingriffsregelung

Die planerische Eingriffsregelung verfolgt eine andere Zielsetzung als die in der Einhaltung des Status Quo von Natur und Landschaft und insoweit an eine möglichst umfänglichen Realkompensation ausgerichtete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.

Die Realisierung der Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden können, wird vertraglich abgesichert.

156 Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

6.7 Sonstige Umweltbelange

Waldinanspruchnahme

157 Die Waldinanspruchnahme ist zur Erreichung der planerischen Ziele erforderlich und die Waldumwandlung damit gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 Hs 1 LWaldG Zulässigkeit

» Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, [...]

zulässig. Die mit der Waldinanspruchnahme verbundenen städtebaulichen Belange gehen dem Schutz der betroffenen Waldflächen vor.

Auf die damit gem. Hs. 2 verbundenen

» [...] erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

wird hinsichtlich Erfordernis und Umfang in diesem Kapitel ebenso eingegangen.

In Anspruch genommener Wald soll flächengleich wiederhergestellt werden, um den landesrechtlichen Bestimmungen („Erhalt“) nachkommen zu können. Umfang

158 Wenn, wie im vorliegenden Fall, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB –eine Nutzungsartenänderung im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG festgestellt wird, steht dies einer Waldumwandlungsgenehmigung ebenfalls gleich; einer speziellen Umwandlungserklärung wie nach anderen Landesrechten bedarf es dazu nicht.

Eine Waldumwandlung soll nur dann versagt werden, wenn eine oder mehrere der in § 8 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 LWaldG genannten Versagungsgründe erfüllt sind.

Das ist hier nicht der Fall.

159 Die im B-Plan getroffene Festsetzung stellt zunächst lediglich sicher, dass die Erlangung von Baurecht an eine erfolgte Waldumwandlung gebunden ist. Der Weg dahin kann unterschiedlich beschritten werden.

Für die Waldumwandlung besteht sowohl die Möglichkeit der Lösung im Bauleitplanverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren.

160 Externe und sonstige Maßnahmen, auch solche, die im Plan z. B. aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges, nicht festgesetzt werden können, sind zu deren Sicherung bzw. Einhaltung und Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln. Der entsprechende Vertrag muss vor Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

161 Im vorliegenden Fall kann der Waldausgleich im Rahmen des B-Plans gemäß der Angaben im Umweltbericht erbracht werden. Waldumwandlung im
Bebauungsplan

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

6.8 Weitere Städtebauliche Belange

6.8.1 Bevölkerung

162 Auf die Belange

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- allgemeine Anforderungen an die Sicherheit (auch die Vermeidung von Hochwasserschäden)
- Wohnbedürfnisse
- sozial stabile Bewohnerstrukturen
- Eigentumsbildung
- Anforderungen kostensparenden Bauens
- Bevölkerungsentwicklung
- 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.

163 Für die Bauleitplanung sind mit Blick auf den vorbeugenden Immissionsschutz insbesondere die Grundsätze des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB von Bedeutung. *Trennungsgrundsatz*

Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes liegt ein besonderer Fokus auf einer in diesem Sinn harmonischen Gebietsabstufung.

Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o. g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

164 Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden nach dem Stand der Technik ausgeführt werden. So ist bereits gewährleistet, dass die Nutzungen keine unverhältnismäßig hohen Emissionen aufweisen.

Zusätzlicher Verkehr wird über die zentrale Stellplatzanlage südlich des Plangebietes abgefangen. Motorisierter Durchgangsverkehr ist nicht Teil des Gesamtkonzepts, in welches diese Planung eingebettet ist.

165 Die Planung wird auch die bestehenden Lärmverhältnisse in dem Bereich nicht weiter verschlechtern. Dazu ist die hier vorgesehene Nutzung nicht in der Lage.

6.8.2 Wirtschaft

166 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, wie

Wirtschaft

- Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Verbrauchernahe Versorgung
- mittelständische Struktur
- Land- und Forstwirtschaft
- Sicherung von Rohstoffvorkommen

sind nicht betroffen bzw. beachtet.

167 Die Planung soll indirekt einen Beitrag zu den Belangen

- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- mittelständische Struktur

leisten.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

6.8.3 Infrastruktur

168 Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. *Infrastruktur*

169 Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine 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.

170 Die festgesetzte Verkehrsfläche endet ca. 20 m vor der nächstgelegenen gewidmeten Straße. *Verkehr*

Diese Lücke kann als eine notwendige Ergänzung des bestehenden Straßennetzes i. S. v. § 6 Abs. 7 BbgStrG qualifiziert werden, weshalb zu dieser „unerheblichen Verlegung oder Ergänzung“ einer bestehenden Straße keine förmliche öffentliche Widmung durch Bekanntmachung erforderlich ist. Die Widmung tritt, sofern die allgemeinen Voraussetzungen erfüllt sind, mit der Verkehrsübergabe ein.

Die Erschließung für die in diesem Plan zulässigen Vorhaben kann also gesichert werden.

Das betrifft auch die stadttechnischen Medien.

6.8.4 Stadtplanerische Auswirkungen

171 Auswirkungen auf die stadtplanerischen Belange

- Ortsentwicklung
- Baukultur
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

sind nicht erkennbar.

172 Der Bebauungsplan sichert die Ziele eingangs erwähnter informeller Konzepte und Planungen. Er ist somit ein Baustein gesamtstädtischer bis regionaler Entwicklungs- und Zielvorstellungen. *Informelle Konzepte*

6.8.5 Sonstige Belange

173 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

174 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.9 Auswirkungen auf Private

175 Durch das Überführen in den Geltungsbereich eines B-Plans wird die Außenbereichseigenschaft aufgehoben. Die durch § 35 BauGB erfolgten Privilegierungen für bestimmte bauliche Anlagen entfallen.

176 Von den Nachbargrundstücken ist die im Osten gelegene Kleingartenanlage berührt. *Nachbarn*

Die durch die Gesamtplanung veränderte Wegeführung kann – zumal die hier gegenständliche Planung auch als zentraler Anlaufpunkt für bestimmte touristische Nutzungen dienen soll – ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit sich bringen.

Dies muss – angesichts der zu erwartenden Geschwindigkeiten und Fahrzeugarten – keine wesentlichen Emissionen bedeuten; wohl aber ist ein erhöhtes Maß an empfundener ‚Unruhe‘ möglich.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Gleichwohl kann die dort bestehende Erholungsfunktion durch die im Plangebiet zusätzlich geschaffenen Angebote profitieren: Diese bemisst sich nicht ausschließlich und pauschal aufgrund von ‚Ruhe‘, sondern kann bspw. auch durch Einrichtungen zur aktiven Freizeitgestaltung positiv geprägt sein.

- 177 Die Erholungsfunktion der Kleingärten wird nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ein Großteil der bestehenden Anlage wird

In der Gesamtschau kann die Planung die Lagegunst der Anlage ggf. sogar erhöhen, da im Nahbereich zusätzliche Angebote für die Freizeitgestaltung geschaffen werden.

Konkrete Maßnahmen zur Verfestigung der Erholungsfunktion sind im Rahmen des Gesamtprojekts bereits vereinbart worden:

- Der derzeitige Parkplatz auf der Südwestseite der Gartensparte wird auf die Nordostseite verlegt. Die südwestlich angrenzenden Parzellen erhalten eine naturnahe Zuwegung.
- Die südöstliche Zuwegung wird im Querschnitt verringert.
- Ungenutzte, stark verwachsene Wege werden zurückgebaut.
- Entsiegelte Flächen werden begrünt.

Im Vollzug der Planung sollten zur Aufrechterhaltung der Erholungsnutzung verkehrsleitende Maßnahmen ergriffen werden.

7 Umweltbericht

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

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

- 179 Wird eine UP für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Bauleitplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Abschichtung

- 180 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.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In ihm sind die Ausgangslage, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt.

Umweltbericht

- 181 Nachfolgend werden die gegenwärtig vorliegenden bzw. gewonnenen Kenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.

- 182 Ein Bebauungsplan (B-Plan) legt im erforderlichen Maß die Bodennutzung rechtsverbindlich fest; d. h. dessen Inhalte wirken unmittelbar und geben den Rahmen für nachfolgende Vorhaben. Themenkomplexe, welche im B-Plan abschließend zur Klärung gelangt sind, gelten für nachgelagerte Verfahren als abgearbeitet.

- 183 Bei der vorliegenden Fassung des Plans handelt es sich um ein vorläufiges Arbeitsergebnis. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein.

Das betrifft insbesondere die Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 184 Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den vorliegenden Stellungnahmen aus vorangegangenen Beteiligungen (s. „Referenzliste der Quellen“) und sonstigen Kenntnissen des Plangebers.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan aufgestellt werden, *Ziele des Bauleitplanes* welcher die Errichtung eines touristisch genutzten Multifunktionsgebäudes zulässt.

7.1.1.2 Standort

185



*Räumliche Einordnung
Plangebiet*

Der Untersuchungsbereich befindet sich unmittelbar am Seerundweg (an dieser Stelle Teil des Fernradweges „Niederlausitzer Bergbautour“ und der „Seenland-Route“). Östlich befindet sich die Kleingartensparte „Bergmannsfreud“, südlich die Rainitz und der Bahnhof Sedlitz-Ost, westlich ruderaler Baumbewuchs und nördlich das Ufer des Großräschen-ner Sees.

- 186 Die „Niederlausitzer Tagebaulandschaft“, in welcher dieses Gebiet verortet ist, gilt als schutzwürdige Landschaft mit Defiziten. *naturräumliche Einordnung*
- 187 Der Bereich ist unmittelbar von der Braunkohle-Tagebau-Tätigkeit in der Lausitz erfasst. Die dem Projektgebiet namensstiftende Kohlegrube „Anna-Mathilde“ befand sich ca. 1 km westlich des Gebiets; die gleichnamige Werkssiedlung war ca. 600 m entfernt. Das

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Plangebiet markiert die Lage der Straße von Sedlitz dorthin. Bilder aus den 1950er Jahren zeigen, dass das Plangebiet unmittelbar an einer offenen Tagebaugrube gelegen war.

Der großflächige Aufschluss des Tagebaus Meuro nahm diese Bereiche vollständig in Anspruch. Die Tagebaukante des aktiven Tagebaus führte um das Jahr 1990 unmittelbar am Plangebiet vorbei.

Bis etwa zur Höhe der Gartensparte ist eine Inanspruchnahme durch das Tagebauvorfeld zu erkennen.

- 188 Die derzeit anzutreffende Situation entstand im Zuge des Tagebaus und hat sich aufgrund von Sukzession und Rekultivierung weiterentwickelt.

Der Untersuchungsbereich ist deutlich anthropogen überprägt; das Plangebiet selbst stark verdichtet.

7.1.1.3 Regelungen im Bauleitplan

- 189 Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Verkehrsflächen

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

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
- Koppelung der tatsächlichen Inanspruchnahme an Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen im B-Plan

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

- 190 Grundsätzlich sind mit ggf. in diesem Bereich künftig zulässigen Vorhaben sog. anlagebedingte Wirkungen wie

- Beeinträchtigung der Avifauna,
- Verluste und Beeinträchtigungen von Biotopen und Lebensräumen,
- Bodenversiegelungen sowie

baubedingte Wirkungen wie

- Störungen der Fauna,
- Emissionen von Geräuschen und Stoffen,
- Beeinträchtigungen bestimmter Tierarten,
- Verlust von Biotopen und Lebensräumen

zu erwarten.

Betriebsbedingte Wirkungen, welche das derzeit vorhandene Maß übersteigen, sind nicht zu erwarten.

- 191 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.

- 192 Im Bereich von bis zu 1 km um das Plangebiet befinden sich keine Betriebe, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig waren.

Unter diesen befinden sich keine als sog. ‚Störfall-Betrieb‘ bezeichneten Betriebsformen.

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.

- 193 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind die weiteren Planungen des Projektgebiets.

zu erwartende Auswirkungen der zulässigen Vorhaben

Unfälle / Katastrophen

Kumulation

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Von dort sind insbesondere folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten (gerundet auf Zehnerstelle):

- Fläche: Nutzungsänderung auf ca. 2,3 ha
- Boden: Inanspruchnahme von 5.690 m² für bauliche Anlagen
- Biotop: Verlust allgemeiner Biotopfunktionen auf 9.470 m², Verlust geschützter Biotope auf 670 m², Verlust von 5 geschützten Gehölzen, Verlust von 5.960 m² Wald
- Tiere: Verlust von Habitaten für Brutvögel (Höhlenbrüter), Fledermäuse, Reptilien, Amphibien

Die kumulative Betrachtung wird daher nur zu diesen Schutzgütern erfolgen.

Für das Gesamtgebiet beträgt der Eingriff in diese

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.

- 194 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele 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*

- 195 Die Bauleitpläne sollen gem. 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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

- 196 Das BNatSchG im Verein mit den jeweils landesrechtlichen Bestimmungen (Naturschutzausführungsgesetze) fordern allgemein 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, dass

BNatSchG

- 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.

- 197 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.

*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 vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 198 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. Nr. 4 hinaus zunächst nicht.
- Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.
- 199 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*
- 200 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.
- 201 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.
- 202 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. *„Erhaltungszustand lokale Population“*
- 203 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 204 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 vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 205 Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). *Wald*
Zweck des Waldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt (insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung) als Lebens- und Bildungsraum, sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.
- 206 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.
- 207 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.
- 208 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) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*
Mit einer möglichen Gewerbe- oder Industrienutzung wird grds. auch die Zulässigkeit von Betrieben ermöglicht, die dem Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV, 12. BImSchV) fallen können und ggf. der Einhaltung von Schutzabständen unterliegen. *Störfallverordnung*
- 209 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. *Schutzgut Mensch*
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 Lärmminde- rung bewirkt werden soll.
- 210 Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. *DIN 18005*
Orientierungswerte DIN 18005

Baugebiet	Tagwert [dB(A)]	Nachtwert [dB(A)]
– Reine Wohngebiete (WR)	50	40 / 35

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

– Allgemeine Wohngebiete (WA)		
– Kleinsiedlungsgebiete (WS)		
– Wochenendhausgebiete	55	45 / 40
– Ferienhausgebiete		
– Campingplatzgebiete		
– Friedhöfe		
– Kleingartenanlagen	55	55
– Parkanlagen		
– Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
– Dorfgebiete (MD)		
– Mischgebiete (MI)		
– Dörfliche Wohngebiete (MDW)	60	50 / 45
– Urbane Gebiete (MU)		
– Kerngebiete (MK)	60	53 / 45
– Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
– Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45–65	35–65
– Industriegebiete (GI)	—	—

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

Im konkreten Fall sind sonstige schutzbedürftige Sondergebiete betroffen.

7.1.2.2 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“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

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

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

- 212 Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) vor.

Einzelheiten sind jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

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

- 214 Das Plangebiet beinhaltet im Norden ein geschütztes Biotop. *sonstige Schutzobjekte*

- 215 Im Planbereich sind keine geschützten Arten, mit Ausnahme der, die unter den besonderen Artenschutz fallen, bekannt.

- 216 Einzelheiten sind jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

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

- 218 Das Plangebiet beinhaltet einen Teil Wald nach dem Waldgesetz.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

7.1.2.3 Wasserrecht

- 219 Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

7.1.2.4 Bodenrecht

- 220 Auf der Fläche sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

7.1.2.5 Denkmalrecht

- 221 Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

7.1.2.6 Sonstige

- 222 Weitere sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.7 Umweltplanungen und –konzepte

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

7.1.2.7.1 Landesentwicklungsplan

- 224 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*

Die umweltrelevanten Grundsätze

- G 6.1 Freiraumentwicklung und Landwirtschaft
- G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien
- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel
- G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

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

7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

- 226 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.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt **der** Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

- 227 Da im vorliegenden Fall
- die Fläche vorgeprägt ist
 - der Bereich durch angrenzende Nutzung beeinflusst ist
 - umfangreiche Untersuchungen für das Projektgebiet bereits vorliegen
- kann der Umfang der Untersuchungen für den B-Plan gering gehalten werden.
Im vorliegenden Fall sieht **der Plangeber** folgendes Erfordernis:

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

228 Für die Schutzgüter

- Fläche
- Klima
- Luft
- Biologische Vielfalt
- Landschaft

sind keine besonderen Beeinflussungen erkennbar. Grundsätzlich kann gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB von einer weiteren Betrachtung gänzlich abgesehen werden.

Dennoch wird eine Bestandsbeschreibung anhand allgemein zugänglicher Informationen vorgenommen.

229 Aufgrund der allgemein verfügbaren Informationen kommt **der Plangeber** zu der Einschätzung, dass eine erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

- Boden
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere

nicht ausgeschlossen kann.

230 Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, schutzgutweise dargelegt. Die Beschreibung der Auswirkungen fokussiert sich auf jene, welche voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

231 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*

Die Schutzgüter

- Boden
- Fläche
- Pflanzen
- Tiere

werden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern

- Wasser
- Klima
- Luft
- Biotop
- Biologische Vielfalt
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

muss zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen werden.

7.3 Umweltwirkungen

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

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

7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

7.3.1.1 Naturgüter

7.3.1.1.1 Boden / Fläche

Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die *Nähe* sowie die Qualität seiner

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

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

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

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.

- 233 Unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich ausgewiesene Kippenbereiche. Hier ist der Boden erheblich gestört.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich größtenteils um gewachsene Böden.

Nach der Bodengeologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) finden sich vorherrschend Regosole u. Lockersyroeme.

Sie sind größtenteils als Sand ausgeprägt.

- 234 Die Böden sind nicht bis gering versiegelt.

Vorbelastung

Es handelt sich um gewachsene, aber veränderte Profile ohne technogene Beimengungen.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von mittlerer Bedeutung für die Umwelt.

Bewertung

7.3.1.1.2 Wasser

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

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Wasser*

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

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.

- 235 Oberflächengewässer sind mit dem Großräschner See und der Rainitz in der Umgebung vorhanden; sie befinden sich außerhalb des Wirkraums des Plangebiets. *Oberflächengewässer*

- 236 Der Untersuchungsraum liegt über dem Grundwasserkörper „Schwarze Elster“.

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.

Das flächenbezogene gewichtete Mittel der Grundwasserneubildungsrate liegt für Brandenburg bei ca. 48 mm / Jahr. Der Untersuchungsbereich liegt mit +13 mm / Jahr dabei im unterdurchschnittlichen Bereich. *Grundwasserneubildung*

- 237 Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das der Fall ist. *Grundwasserstand*

Für die Böden im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass sie ohne Nässeinfluss sind; d. h. mit Grund- und Stauwasser ist erst in einer Tiefe von mehr als 80 cm unter Geländeoberkante zu rechnen.

- 238 Die Flächen des Vorhabens liegen innerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung.

Diese resultiert aus dem ehemals aktiven Tagebau und wird nicht mehr aktiv betrieben; der Grundwasserwiederanstieg ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Nutzungseinschränkungen an der Oberfläche sind im Regelfall nicht zu erwarten.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 239 Der mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird mit schlecht eingestuft. Diese Einschätzung begründet sich mit Belastungen aus dem Bergbau und der Änderung des Grundwasserstandes oder -volumens. *Vorbelastung*
- Das Grundwasser gilt somit als stark anthropogen beeinflusst. Dessen Neubildung findet im Untersuchungsbereich statt, aber nur in geringem Maße.
- Auf Grund mittleren Quantität und schlechten Qualität des Grundwassers sowie der der Vorbelastungen besitzt das Schutzgut eine geringe Bedeutung für die Umwelt. *Bewertung*

7.3.1.1.3 Klima / Luft

Zur grundsätzlichen Bewertung werden Strukturen in Be- bzw. Entlastungsräume eingeteilt.

Die sog. Belastungsräume können stark oder mäßig belastet ausgeprägt sein. Ausschlaggebend dafür ist vor allem der Versiegelungsgrad.

Als nicht belastet gelten im Allgemeinen der Außenbereich, Parks und Grünanlagen

Zur Entlastung können große, geschlossene Waldgebiete und offene Flächen wie Gewässer und sonstige zusammenhängende Freiflächen dienen:

- Wälder ermöglichen die Frischluftentstehung. Sie besitzen eine kühlende und puffernde Funktion, filtern Luft und bremsen Wind.
- Der Kaltluftentstehung sind zusammenhängende Freiflächen zuträglich. Hierbei sind die Eigenschaften der Oberfläche, wie Feuchtigkeit bzw. die Fähigkeit zu deren Speicherung sowie Art und Umfang des Bewuchses ausschlaggebend für die qualitative Einordnung.

Die frische bzw. kalte Luft wird gemäß der natürlichen Konvektion durch Luftaustauschbahnen (Kalt- und / oder Frischluftschneisen) transportiert. Hierbei handelt es sich um lineare / gerichtete Strukturen, die aufgrund ihrer topografischen und topologischen Eigenschaften (Hindernisfreiheit, Geländehöhe ggü. der Entstehungsfläche, ...) diesen Abtransport ermöglichen können.

Anderenfalls staut sich die kalte Luft in einem bestimmten Gebiet und kann nicht oder erst bei Erreichen einer bestimmten Schichtdicke ausströmen.

Grün- und insbesondere Gehölzflächen besitzen somit eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

- 240 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. *Ausgangslage*
- Dieses Klima ist durch eine Jahresmitteltemperatur von ca. 9°C und einen mittleren Niederschlagswert zwischen ca. 550 mm gekennzeichnet. Die dominante Windrichtung im Jahresmittel ist Südwesten und Westen, ein Nebenmaximum kann bei östlichen Winden auftreten.

- 241 Die offenen Wasserflächen (hier insbesondere angrenzend der Großräschener See) haben aufgrund ihrer hohen Wärmekapazität eine ausgleichende Wirkung auf das Temperaturverhalten der bodennahen Luftschichten. Zudem tragen die Wasserflächen zur nächtlichen Kaltluftbildung bei. Dies beschränkt sich meist auf den direkten Gewässerbereich und wirkt sich kaum auf benachbarte Flächen aus. Durch das Feuchtigkeitsdargebot ist eine erhöhte Nebelbildung zu beobachten.

- 242 Die in der Nähe befindlichen Siedlungsflächen beeinflussen das Klima der bodennahen Luftschichten. Die verlangsamte und verminderte nächtliche Abkühlung führt zur Ausbildung von Wärmeinseln und demzufolge zu Temperaturunterschieden. *Vorbelastung*
- Eine Klimaveränderung ist merklich spürbar, relevante Indikatoren entsprechen aber noch teilweise dem natürlichen Grundzustand. *Bewertung*
- Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von mittlerer Bedeutung.

7.3.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den *Vorbemerkungen*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

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.

- 243 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 Gefährdungsstatus

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 um solche, die eine Vielzahl von Lebensräumen besiedeln können und auf jene im Plangebiet nicht zwingend angewiesen sind und einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen.

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.

Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.

Ausgangslage
Lebensraum
Biotoptypen

- 244 Im Geltungsbereich sind insgesamt fünf verschiedene Biotope erfasst worden.

Davon

- 071031 – Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte überwiegend heimischer Arten mit hoher;
- 071323 – Hecke von Bäumen überschirmt (> 10 % Überschildung) geschlossen, überwiegend nicht heimische Baumarten
- 08340 – Robinienforst / -wald
- 11170 – Findlinge (> 1 m³)

mit mittlerer sowie

- 12651 – unbefestigter Weg

mit geringer Bedeutung.

- 245 Die Vorbelastungen bestehen auch hier in der anthropogenen Überprägung vieler Biotope.

In der Gesamtschau bestehen hier in der Zahl viele Biotope auf kleinem Raum, welche auch flächenanteilig nicht extrem ungleich verteilt sind.

- 246 Im Plangebiet und dessen Umgebung wurde ein potenzielles Vorkommen folgender, im Rahmen der Bauleitplanung als wertgebend geltenden, Arten ermittelt.

Ausgangslage Tiere
allgemein

Dazu ist ein gesonderter Fachbeitrag erarbeitet worden.

- | | | | |
|-----|---------------------|------------|--------------|
| 247 | <i>Castor fiber</i> | Biber | (Großsäuger) |
| | <i>Lutra lutra</i> | Fischotter | |
| | <i>Canis lupus</i> | Wolf | |

Für diese Arten kommt das Plangebiet bzw. dessen Umgebung als Wanderungsraum in Betracht.

Fledermäuse können das Gebiet als Jagdrevier beanspruchen. Quartiere sind angesichts mangelnder Strukturen nicht wahrscheinlich.

(Fledermäuse)

- | | | |
|-----------------|---------------|---------|
| Sylvia communis | Dorngrasmücke | (Vögel) |
| Sitta europaea | Kleiber | |

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Für alle Reptilien bietet das Plangebiet optimale Lebensbedingungen. Konkret erfasst (Reptilien)
wurden im Nahbereich des Plangebiets Individuen der Arten

<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter
----------------------------	---------------

<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse
-----------------------	--------------

angetroffen. Ein Vorkommen zumindest der Zauneidechse ist auch im Plangebiet sehr wahrscheinlich.

Die Habitatstruktur bietet (Amphibien)

<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte
-------------------------	----------------

<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte
----------------------	------------

<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte
---------------------	--------------

potenziellen Lebensraum.

248 Für weiterwertgebende Arten aus den Gruppen

- Fische
- Weichtiere
- Insekten

konnte kein Potenzial erkannt werden.

249 Das Artenspektrum ist mäßig beeinträchtigt. Gefährdeten Arten werden in geringer Dichte Bewertung
erwartet. Die Lebensräume sind kurzfristig (1–15 Jahre) regenerierbar. Das Plangebiet
besitzt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

7.3.1.1.5 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.

Die ‚Prüfsteine‘ für das Landschaftsbild lassen sich aus § 1 Abs. 4 BNatSchG herleiten.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Ein weiterer hier zu betrachtender Aspekt ist die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft.

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.

Die Ausgangslage lässt sich zusammenfassend ... beschreiben, dass Eigenschaften, Ausgangslage
welche für diese Landschaft als typisch gelten, in ihren Grundsätzen vorhanden und ablesbar sind; durch untypische Eigenschaften anthropogenen Einflusses stellenweise verdrängt / geprägt sind.

250 Das Plangebiet besitzt eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut. Bewertung

7.3.1.1.6 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.

251 Nennenswerte Ausprägungen im Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

7.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

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.

- 252 Eine Wohn- und Arbeitsfunktion ist im Planungsraum nicht gegeben. *Ausgangslage*
Das Untersuchungsgebiet bietet eine mittlere Bedeutung für die Erholung. Überörtliche Radwege verlaufen hier, und auch zur Naherholung wird der Bereich aufgesucht.
In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Fläche mit kleingärtnerischer Nutzung. Diese zielt unmittelbar auf die Erholungsfunktion ab.
- 253 Das Gebiet ist von Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr beeinflusst. *Vorbelastung*
Die Kartierung des Eisenbahn-Bundesamtes weist als Lärminde^x Nacht 50–54 dB (A) bzw. Tag-Abend-Nacht 55–64 dB (A) aus.
Die Straßenlärmkartierung des LfU stellt im Plangebiet einen Lärminde^x Nacht von 45–50 dB (A) bzw. Tag-Abend-Nacht von 55–60 dB (A)
- Für das Schutzgut ist der Standort von mittlerer Bedeutung. *Bewertung*

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, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung.

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.

- 254 Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. *Ausgangslage*
- 255 Die Überformung durch den Tagebau hat alle Kultur- und Sachgüter beseitigt, stellt aber selbst ein Zeugnis der Kulturgeschichte dar. Dieses ist aber nur mittelbar erkenn- und erfahrbar. *Vorbelastung*
- Für das Schutzgut ist der Standort von geringer Bedeutung. *Bewertung*

7.3.1.3 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.

- 256 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.
- 257 An den Planungsraum grenzen Gehölzbestände an. Sie tragen durch den Beitrag zu geringeren Verdunstungsraten und Windgeschwindigkeiten sowie höhere Bodenfeuchte und mehr Taubildung zur Verbesserung des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes bei *Ausgangslage*

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

- 258 Für die Boden-Wasser-Verhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor, welche über die recht grobe Maßstabsebene der öffentlich zugänglichen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) hinausgehen.

Der Bereich konkret ist (aufgrund der hohen Maßstäblichkeit des Materials i. V. m. der unmittelbar nebenan befindlichen Nutzung als Gewässer bzw. ehemalige Tagebau) nicht davon abgedeckt.

Das Plangebiet selbst befindet sich aber noch auf gewachsenem Boden, weshalb für die nachfolgenden Aussagen auf die Informationen zu benachbarten Bereichen zurückgegriffen wird.

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

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.

Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden wird mit 100– < 300 cm / d in 1 m Tiefe als sehr hoch angegeben.

Aus den pedo- bzw. geologischen Verhältnissen lässt sich kein erhöhter natürlicher Schutz des Grundwassers schließen.

Die mittlere Sickerwasserrate wird mit über 201 mm / Jahr angegeben, wie sie aber auch knapp 1/4 der Fläche Brandenburgs aufweist. Dies entspricht einer überdurchschnittlichen Versickerungsfähigkeit (3/4 der Fläche Brandenburgs liegt darunter).

*Niederschlags-
wasserabfluss*

- 260 Vorbelastungen der bestehenden Wechselwirkungen sind gekennzeichnet durch ihre möglichen Einflüsse auf mehrere Schutzgüter.

Vorbelastung

Altlasten bspw. sind zwar oftmals im Boden gelagert und beeinflussen dieses Schutzgut unmittelbar; jedoch können die Auswirkungen auf andere Schutzgüter mindestens ebenso erheblich sein, weshalb solche komplex wirkenden Vorbelastungen an dieser Stelle abgearbeitet werden.

- 261 Im Bearbeitungsgebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) Vorbelastungen in Form von

- Altlasten oder
- Altlastverdachtsflächen oder
- Kampfmitteln

nicht festgestellt worden.

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

Die Böden sind ausreichend versickerungsfähig.

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

Bewertung

7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 263 Wenn – unter Beibehaltung der Prämisse, dass die restlichen Planungen vollzogen werden – der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume nur teilweise erhalten bleiben.

Die Verkehrsfläche würde dennoch errichtet. Die zu erwartenden Eingriffe würden sich in der Qualität nicht ändern, lediglich stellenweise geringer ausfallen.

Es würden sich für alle Schutzgüter keine wesentlichen Änderungen ergeben; allerdings könnten Quartiere von Tieren, welche nur im Plangebiet heimisch sind, betroffen sein, was dann u. U. Auswirkungen auf die Gesamt-Population im Untersuchungsraum hätte.

- 264 Eine Nicht-Umsetzung hätte allerdings den Nachteil, dass ein zentraler Anlauf- und Verknüpfungspunkt für die touristische Infrastruktur nicht existieren würde.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Man müsste diesen Bedarf an anderer Stelle decken. Diese würde mglw. nicht die hier anzutreffende Lagegunst aufweisen und entsprechend weniger wirksam sein.

Positive Effekte wären bei einer Nicht-Umsetzung hingegen kaum zu erwarten: Die Fläche ist viel zu klein, um die Effekte des Gesamtvorhabens in diesem Falle aufzufangen.

Punktuell ist vermehrter Gehölzaufwuchs zu erwarten. Die Natur wäre ohnehin den Beeinträchtigungen aus dem Zielverkehr unterlegen; dieser würde sich ggf. nur etwas in der Fläche verteilen.

7.3.3 Prognose bei Durchführung

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

7.3.3.1 Naturgüter

7.3.3.1.1 Boden / Fläche

Beeinträchtigungen des Bodens sind in der Regel vor allem mit einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen verbunden. Es werden nahezu alle Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen beeinträchtigt.

Versiegelung

Beeinträchtigungen der Fläche zeigen sich darin, dass der in Anspruch genommene Bereich einer ‚Nutzung‘ durch die Natur nicht oder eingeschränkt zur Verfügung steht.

Verfügungsentzug

265 Die Nutzungen werden auf der gesamten Fläche geändert.

Auswirkungen

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die gem. GRZ überbaubaren Grundstücksflächen voll versiegelt werden.

Lediglich dadurch, dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickern kann, geht die Grundwasserbildungsfunktion nicht verloren.

266 Die hier geplante Nutzung ist gegenüber dem Eingriff kumulierender Vorhaben und Planungen nicht empfindlich.

Kumulation

Zum kumulierten Eingriff trägt dieser B-Plan nur in geringem Umfang bei:

Zur Flächeninanspruchnahme trägt dieser < 5 % bei; zur Bodeninanspruchnahme beträgt hingegen bereits über 10 %.

Beide Werte liegen aber nicht in einem Bereich, der über Erheblichkeit oder Unerheblichkeit der Gesamteingriffe Ausschlag geben würde.

267 Auf Grund des Umfangs und der verhältnismäßig schwierigen Reversibilität der Eingriffe sind die Eingriffe in das Schutzgut erheblich.

Eingriff erheblich

Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.3.3.1.2 Lebensraum / Tiere

268 Die Umgestaltung innerhalb des Plangebiets führt zu einem Verlust von Lebensräumen und Quartieren insbesondere für die Zauneidechse.

Auswirkungen

Die notwendige Entnahme von Gehölzen umfasst auch wertgebende naturschutzfachliche Biotoptypen.

269 Die hier geplante Nutzung ist gegenüber dem Eingriff kumulierender Vorhaben und Planungen nicht empfindlich.

Kumulation

Der anteilige Beitrag in die Lebensraumstrukturen kann wie folgt beziffert werden:

- Biotope allgemein: < 3 %
- Biotope, geschützt: 12 %
- Wald: < 4 %

Einzelgehölze sind nicht durch den Plan betroffen.

Auch hier vermag der B-Plan nicht, die Erheblichkeitsschwelle der kumulierenden Betrachtung wesentlich zu beeinflussen.

Lediglich der Anteil der in Anspruch genommenen geschützten Biotope ist verhältnismäßig hoch; hat jedoch noch nicht eine Dimension erreicht, welche geeignet ist, die restlichen gleichartigen Strukturen nachteilig zu beeinflussen.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Die Auswirkungen auf die Tiere werden im Wesentlichen nicht durch den B-Plan getragen, wie die eingangs aufgezeigten Artengruppen zeigen. Eine Ausnahme bilden hier die Reptilien: Dieser B-Plan trägt maßgeblich dazu bei, dass die kumulative Betrachtung eine Gefährdung dieser Artengruppe aufweist. Der Eingriff durch diesen Plan ist also auch kumulativ erheblich.

- 270 Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich. *Eingriff erheblich*
Diese Eingriffe können nicht verträglich mit den zulässigen Vorhaben vermieden bzw. gemindert werden.
Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.3.3.2 Wechselwirkungen

- 271 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind *Auswirkungen*
keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.
Die Verschiebungen innerhalb des Gefüges wirken nicht wesentlich auf die einzelnen Schutzgüter.
- 272 Hinsichtlich des Wirkungsgefüges bzw. der Wechselwirkungen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.3.4 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.
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 Ein erheblicher Eingriff wurde nur in die Schutzgüter Boden, Biotop und Tiere festgestellt. Eine Prüfung der Festsetzungsalternativen muss daher auf die Festsetzungen beschränkt bleiben, die diese Erheblichkeit beeinflussen. Aufgrund der hier bereits sehr detaillierten Vorhabenplanung ist davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme des Bodens bereits hinreichend genau am Bedarf orientiert ist, die Höhe also nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden muss. Sie wäre an jedem anderen Ort mindestens genau so hoch; bei nicht gegebener Böschungslage könnte sogar eine Einschossigkeit in doppelter Höhe der hier vorgesehenen Grundfläche erforderlich werden.
Die Betroffenheit der Schutzgüter Biotop und Tiere richtet sich nach dem Standort. Hier könnte mit einer Verschiebung ggf. Einfluss auf die möglichen Auswirkungen genommen werden. Der Geltungsbereich bietet dazu jedoch keine wirkliche Möglichkeit. Die Lage der Verkehrsfläche ist durch andere Planungen vorgegeben, was die Lage des Baugrundstücks ebenso einschränkt wie die Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung der vorgesehenen Nutzung.
Der sehr genau abgegrenzte Geltungsbereich ist bereits das Ergebnis übergeordneter Untersuchungen.

7.3.5 Maßnahmen

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.
Neben den artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind weitere erforderlich, um Auswirkungen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.
Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

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.

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.

7.3.5.1 Vermeidung / Minderung

275 Zur grundsätzlichen Vermeidung und Minderung der erheblichen Eingriffe trägt der B-Plan mit folgenden Maßnahmen bei:

- Begrenzung der Versiegelung
- Die Zweigeschossigkeit in der Böschungslage ermöglicht ebenerdigen Zugang zu jeder Nutzungsebene bei gleichbleibender Boden-Inanspruchnahme

276 Der B-Plan bietet aufgrund seines Zuschnitts keine Möglichkeiten zur weiteren Minderung. Die gesamte Fläche ist für bauliche Vorhaben vorgesehen.

7.3.5.2 Ausgleich

7.3.5.2.1 Kompensationsbedarf

277 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter

- Boden
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere

*Verbleibende erhebliche Eingriffe
schutzgutbezogen*

Der zulässige Eingriff in das Schutzgut Boden bemisst sich nach der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet und der zu erwartenden Inanspruchnahme innerhalb der Verkehrsfläche. Sie beläuft sich auf insgesamt

Boden

$$\begin{aligned}\text{Sondergebiet mit } 640 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 &= 390 \text{ m}^2 \\ \text{Verkehrsfläche mit } 420 \text{ m}^2 \times 0,8 &= 340 \text{ m}^2 \\ &= 730 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Die Beeinträchtigung der Biotope beträgt in Summe

Lebensraum

$$\begin{aligned}\text{hohe Wertigkeit auf} &79 \text{ m}^2 \\ \text{mittlere Wertigkeit auf} &462 \text{ m}^2 \\ &= 541 \text{ m}^2\end{aligned}$$

278 Für die Schutzgüter

- Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

7.3.5.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

279 Maßnahmen zur Kompensation wurden bereits im Fachbeitrag für das Projektgebiet festgelegt.

Nachfolgend wird der Anteil dieses B-Plans daran anteilig dargelegt.

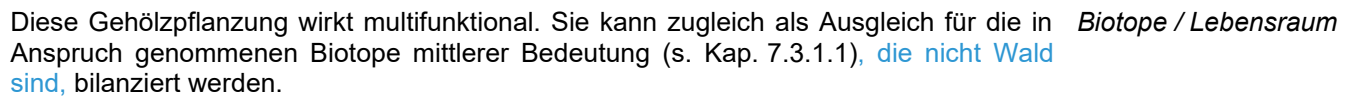
280 Der festgestellte Eingriff kann ausgeglichen werden, indem auf mehreren Teilflächen im Vorhabenumfeld Gehölzstrukturen; z. T. als Waldrandbepflanzung zu neu errichteten Wegen, hergestellt werden.

Boden

Um den Eingriff in den Boden auszugleichen, muss die Pflanzfläche doppelt so hoch angesetzt werden wie der Eingriff:

$$776 \text{ m}^2 \times 2 = 1552 \text{ m}^2$$

Dazu sind folgende Flächen in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsraum verfügbar:

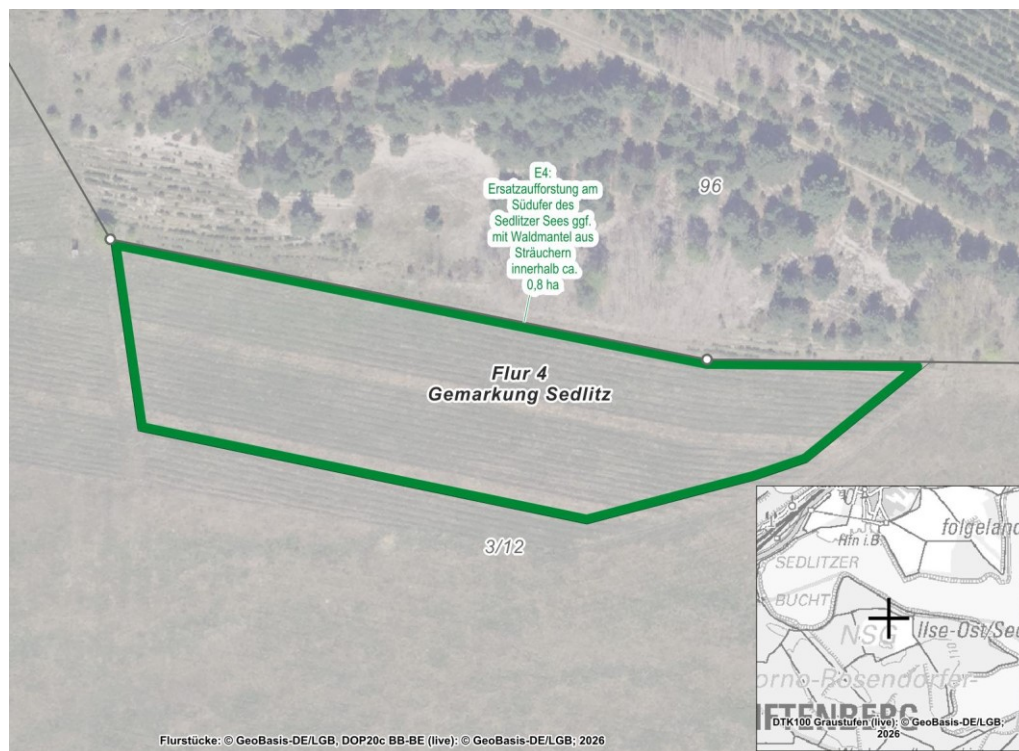


Die Flächeninanspruchnahme geschützter Biotope kann ebenfalls dort kompensiert werden. Hierzu ist aufgrund der hohen Wertigkeit des Eingriffs-Biotops die 4-fache Fläche als Ausgleich zu erbringen:

Dies bedeutet ein Ausgleichsvolumen von insgesamt 567 m³. Der Eingriff in die Gehölz-Biotope kann vollständig ausgeglichen werden.

Flächen dazu sind knapp 2 km südlich des Plangebiets verfügbar.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

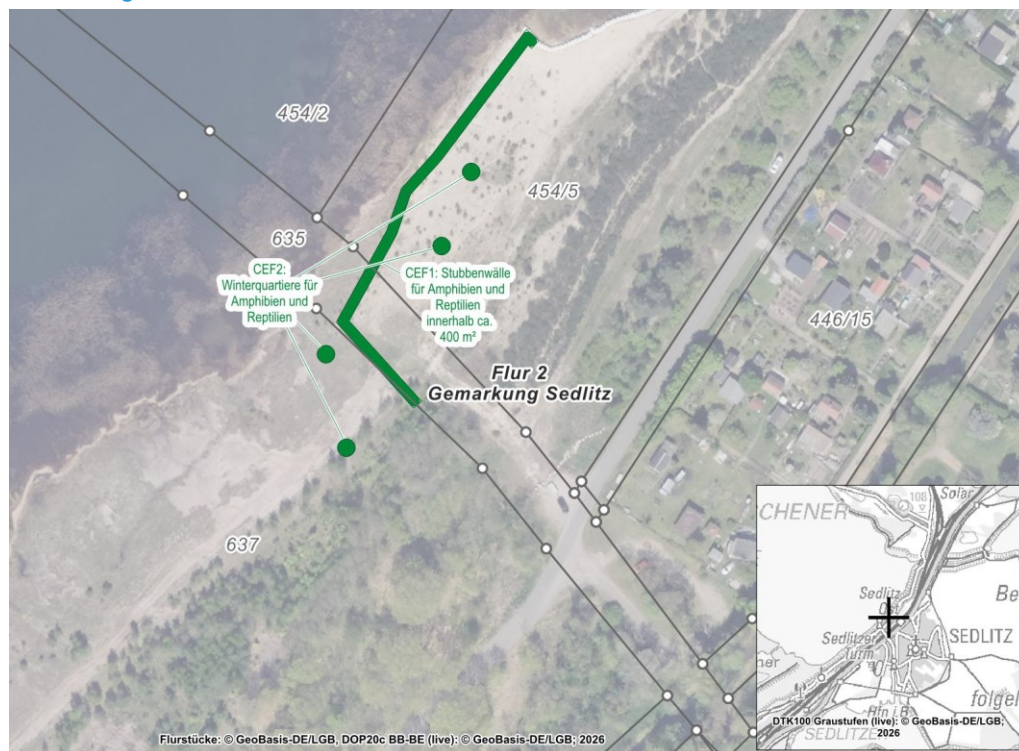


Die hier benötigte Ausgleichsfläche geht in der Gesamt-Maßnahme von knapp 8.000 m² auf.

Nördlich des Plangebiets werden insgesamt 95 lfd. m (285 m²) Ersatzhabitate sowie Winterquartiere errichtet, welche die Möglichkeit des Ausweichens und der Revitalisierung der lokalen Population insbesondere für die Zauneidechse ermöglichen, aber auch Teilhabitate für alle potentiell betroffenen Amphibien und Reptilien bieten.

Tiere / Lebensraum

Flächen, die diese Maßnahme mit aufnehmen können, bieten sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an:



Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Technische Verfahren

7.4.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

281 Die Umweltprüfung erfolgte durch die Auswertung von Fachbeiträgen, die für das Gesamtvorhaben erstellt wurden.

Die für diesen B-Plan relevanten Eingriffe und Auswirkungen wurden von dort übernommen und hier detailliert dargestellt, da aufgrund der Flächenverhältnisse und der verschiedenen Verfahrensarten nur ein Teil der dort enthaltenen Informationen Relevanz für diesen B-Plan besitzt.

Der Anteil dieses B-Plans an den Ausgleichsmaßnahme wurde davon abgeleitet und rechnerisch und sachlich aufgeschlüsselt dargestellt.

282 Die Ergebnisse dieser ‚Detailauswertung‘ sind in zwei Umweltbeiträgen (einer für die Eingriffsregelung, einer für den Artenschutz) zusammengefasst.

Die Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt fünfstufig (sehr gering–sehr hoch).

283 Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorkommenden Biotope durchgeführt.

Neben den bereits vorliegenden Daten zum Gesamtvorhaben ist auch eine Kontrollbegehung vorgenommen worden.

Genauere Informationen sind auf S. 8 des Fachbeitrags beschrieben.

Tiefer gehende Untersuchungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

7.4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

284 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.4.2 Referenzliste der Quellen

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

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (EAB) für den B-Plan
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den B-Plan

286 1: „Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung im Zuge des Planverfahrens „B-Plan Nr. 36 Multifunktionsgebäude am zukünftigen Wasserwanderrastplatz „Anna-Mathilde“, Ingenieurbüro PROKON, Juli 2026

Mit Aussagen zu

- Bestandserfassung von Natur und Landschaft
- Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Konfliktanalyse / Eingriffsermittlung
- Landschaftspflegerische Maßnahmenplanung
- Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
- Maßnahmen im Rahmen der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz Konflikt- und Maßnahmenplan

287 2: „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Zuge des Planverfahrens „B-Plan Nr. 36 Multifunktionsgebäude am zukünftigen Wasserwanderrastplatz „Anna- Mathilde“, Ingenieurbüro PROKON, Juli 2026

Mit Aussagen zu

- Eingrenzung der relevanten Arten (Relevanzprüfung)
- Bestand und Betroffenheit von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten nach

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Anhang IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

- Maßnahmen zur Vermeidung
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und kompensatorische Maßnahmen (FSC-Maßnahmen)

Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom August 2025 vor:

Stellungnahmen zum Vorentwurf

288 Landkreis Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu

- Biotop- und Gehölzschutz,
- Schützenswerten Nutzungen im Nahbereich,
- Kampfmittelbelastung,
- Abarbeitung der Eingriffsregelung und
- Abfallbehandlung.

289 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Aussagen zu bergbaulich beeinflussten Grundwasserverhältnissen.

290 Landesamt für Umwelt mit der Aussagen zu schützenswerten Nutzungen im Nahbereich.

291 Forstamt Oberspreewald-Lausitz mit Aussagen zu

- Waldbetroffenheit und
- Waldersatz bzw. Waldumwandlung.

292 Gewässerverband „Kleine Elster-Pulsnitz“ mit Aussagen zur Gewässerbetroffenheit.

293 Wasserverband Lausitz mit Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung.

Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom Februar 2026 vor.

Stellungnahmen zum Entwurf

294 Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungs-GmbH mit Aussagen zu

- Geotechnik
- Rekultivierung / Ökologie
- Hydrologie

295 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände mit Aussagen zu

- Betroffenheit von Wald
- Betroffenheit von geschützten Biotopen
- Vorkommen von Reptilien

7.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

296 Das Plangebiet soll künftig ein Mehrzweckgebäude aufnehmen. Dieses dient als Bindeglied zwischen Radweg, künftigem Schiffs-Anleger, Parkplätzen und dem Zugang zum Bahn- und Busverkehr. *Planungsziele*

297 Das Plangebiet befindet sich auf einer ‚Zunge‘ aus gewachsenem Boden die in ehemalige Tagebaufläche hineinragt. *Ausgangslage*

Es ist bislang nicht baulich genutzt; ein touristischer Radweg führt daran vorbei.

Der nähere Bereich ist bereits durch Rekultivierungsmaßnahmen aufgewertet worden. Einige dieser Maßnahmen reichen bis in das Gebiet hinein.

Im Plangebiet befinden sich technische Anlagen, die in Folge der bergbaulichen Nutzung begründet worden sind.

298 Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Ein geschützter Biotop wird zu einem Teil überplant.

299 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.

300 Eingriffe sind insbesondere für folgende Schutzgüter nicht zu vermeiden

- Boden
- Lebensraum

Ein Teil des Schutzguts Lebensraum wird rechtlich als Wald eingestuft.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

301 Zusätzlich zu den im Entwurf bereits vorgesehenen sieht die Umweltprüfung folgende weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vor:

- Gehölzpflanzungen im näheren Umfeld
- Ersatzhabitate für Reptilien im näheren Umfeld
- Erstaufforstung von Wald im weiteren Umfeld

Diese Maßnahmen werden außerhalb des Plangebiets verortet.

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

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

7.4.4 Überwachungsmaßnahmen

Ziel von Überwachungsmaßnahmen („Monitoring“) 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, die sich beim Vollzug der Planung ergeben. *Ziele*

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

7.4.4.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

304 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.

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

306 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*

307 Zu kontrollieren sind z. B. *Eingriffsregelung*

- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
- Sicherstellung der Versickerung

308 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B. *Besonderer Artenschutz*

- Einhalten der Bauzeitenregelung
- Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
- Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen

Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind *CEF-Maßnahmen*

- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
- Das Kontrollverfahren
- Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

7.4.4.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Wirkungen

Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehen Auswirkungen.

- 309 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.

Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.

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.

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

Sofern notwendig, werden durch **den Plangeber** (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.

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

- 311 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind. *Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

- 312 Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. *Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

- 313 Aufgrund der Nähe zum Naturraum, welcher als Rückzugsort für zahlreiche Tierarten dient, wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind. *Insektenfreundliche
Außenbeleuchtung*

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

- 314 Das Landesbergamt weist im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen auf die bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz) hin. *Hinweispflichten nach Lagerstättengesetz*

- 315 Nicht das Plangebiet selbst, aber die unmittelbar angrenzenden Kippenbereiche gelten aufgrund der bergbaulichen Nutzung und des Grundwasseranstiegs als risikobehaftet und bedürfen einer besonderen Betrachtung. *Risikobaugrund*

Bodenveränderungen wie Setzungen und Sackungen; auch eine Bodenverflüssigung liegen dort im Bereich des Möglichen.

Baumaßnahmen in diesen Bereichen erfordern eine gutachterliche Bewertung auf Grundlage einer detaillierten Baugrunderkundung sowie Standsicherheitsberechnungen durch einen von der zuständigen Behörde gelisteten und anerkannten Sachverständigen für Geotechnik (SfG).

Bei der hier vorliegenden Lage am Tagebaurand ist ein erhöhter Erkundungsumfang erforderlich.

- 316 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. *Kampfmittel*

- 317 Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. *Bodenschutz allgemein*

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

- 318 Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. *Mutterbodenschutz*

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

- 319 Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen. *Abfallbehandlung*

- 320 Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. *Erschließung*

8.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz		<i>Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich</i>
	Fläche (m²)	Anteil* (%)	Fläche (m²)	Anteil* (%)	Fläche (m²)		
Sonderbaufläche	0	–	640	60	+640		
Verkehrsfläche	520	49	420	40	-100		
Gehölzfläche	330	31	0	–	-330		
Wald	210	20	0	–	-210		

Änderungen ggü. der vorherigen Fassung sind im Dokument mit blauer Farbe gekennzeichnet.

Summe	1.060	± 0
--------------	--------------	------------

8.3 Abkürzungsverzeichnis

ABP	Abschlussbetriebsplan (Bergbau)
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ASB	Artenschutzbeitrag
B-Plan	Bebauungsplan
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz (Höhenbezugssystem)
DTK	Digitale Topografische Karte
FNP	Flächennutzungsplan
GOP	Grünordnungsplan
GOK	Geländeoberkante
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
NN	Normalnull (Nullniveau; veraltet)
NHN	Höhe über Normalhöhen-Null (Nullniveau im DHHN)
OK	Oberkante
OT	Ortsteil; i. S. d. Kommunalrechts administrative Einheit einer Gemeinde
RP	Regionalplan
SAP	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
SBP	Sonderbetriebsplan (Bergbau)
UB	Umweltbericht
(s)UP	(Strategische) Umweltprüfung

(weitere siehe Punkt Rechtsgrundlagen)

8.4 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	zuletzt geändert durch
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 I 3634	Art. 3 G. v. 20.12.2023 I Nr. 394
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786	Art. 2 G. v. 3.7.2023 I 2023 Nr. 176
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 I 58	Art. 3 G. v. 14.6.2021 I 1802 Nr. 33
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg v. 5.3.2024 I/24 Nr. 10 S. , ber. [Nr. 38]	
GKGBbg	Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg v. 10.7.2014 I/14, [Nr. 32] S. 2	Art. 3 G v. 5.3.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. 77)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 15.11.2018 I/18 Nr. 39	G v. 28.9.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])