

Stadt

Großräschen

Umweltbericht (Teil 2)

zum Bebauungsplan Nr. 50

„Erweiterung Dörrwalder Mühle“

Entwurf September 2025



Impressum

Plangeber

Stadt Großräschen

SG Bauplanung
Seestraße 16
01983 Großräschen

Planvorhaben

Bebauungsplan Nr. 50 „Erweiterung Dörrwalder Mühle“

Planverfahren

Regelverfahren

Planstand

Umweltbericht Teil 2 Entwurf September 2025

15.10.2025 (Arbeitsstand)

Planverfasser

Planungsbüro Wolff GbR
Carsten Wolff, Robert Wolff

Büro Potsdam
Friedrich-Ebert-Straße 88
14467 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
1.1 Inhalte und Ziele der Planung	5
1.1.1 Standort	5
1.1.2 Ziele der Planung	6
1.1.3 Inhalt des Bauleitplanes	7
1.1.4 Bedarf an Grund und Boden	8
1.2 Ziele des Umweltschutzes	8
1.2.1 Fachgesetze	8
1.2.1.1 Baugesetzbuch	9
1.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz	10
1.2.1.3 Bundesimmissionsschutzgesetz	11
1.2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz	11
1.2.1.5 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), Natura 2000	12
1.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziel des Umweltschutzes	12
1.2.2.1 Raumordnung	12
1.2.2.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oberspreewald-Lausitz	13
1.2.2.3 INSEK	13
1.2.2.4 Landschaftsplan	13
1.3 Sonstige Aspekte	15
1.3.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	15
1.3.1.1 Nicht geprüft Umweltaspekte	17
1.3.1.2 Zu prüfende Umweltaspekte	19
1.3.2 Verfügbare Datengrundlagen und Informationen	21
2 Umweltauswirkungen	22
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands	22
2.1.1 Immissionssituation	22
2.1.2 Schutzgut Pflanzen	22
2.1.3 Schutzgut Tiere	22
2.1.4 Schutzgut Fläche	23
2.1.5 Schutzgut Biologische Vielfalt	24
2.1.6 Schutzgut Boden	24
2.1.7 Schutzgut Wasser	25
2.1.8 Schutzgut Klima	25
2.1.9 Schutzgut Luft	25
2.1.10 Schutzgut Wirkungsgefüge	26
2.1.11 Schutzgut Landschaft	26
2.1.12 Erhaltungsziele / Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten	26
2.1.13 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung	27
2.1.14 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
2.1.15 Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	27
2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
2.3.1 Merkmale und Auswirkungen der zulässigen Vorhaben	29
2.3.2 Emissionen	29
2.3.3 Schutzgut Pflanzen	29
2.3.4 Schutzgut Tiere	30
2.3.5 Biologische Vielfalt	31
2.3.6 Schutzgut Boden	31
2.3.7 Schutzgut Fläche	32
2.3.8 Schutzgut Wasser	32
2.3.9 Schutzgut Luft	33
2.3.10 Schutzgut Klima	33
2.3.11 Schutzgut Wirkungsgefüge	33
2.3.12 Schutzgut Landschaft	34
2.3.13 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	34
2.3.14 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
2.3.15 Schutzgut Wechselwirkungen	35
2.3.16 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Gebiete	35



2.3.17	Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe.....	35
2.4	Maßnahmen.....	35
2.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	36
2.4.2	Besonderer Artenschutz	37
2.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	38
2.5	Alternativenprüfung.....	39
3	Zusätzliche Angaben.....	41
3.1	Merkmale der technischen Verfahren.....	41
3.2	Überwachungsmaßnahmen.....	41
3.3	Zusammenfassung	42
3.4	Referenzliste der Quellen	43



1 Einleitung

1. Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen (von wenigen Ausnahmen abgesehen) eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.
Dabei sind die von den zulässigen Vorhaben voraussichtlich verursachten erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Umweltwirkungen auf bestimmte Belange zu beschreiben und zu bewerten.
2. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. *Gegenstand der Abwägung*
3. Die Ergebnisse sind gem. § 2a BauGB im Umweltbericht, der selbstständiger Bestandteil der Begründung ist, unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a sowie 4c BauGB darzulegen. *Umweltbericht*
Ein fehlerhafter oder unvollständiger Umweltbericht ist als „beachtlicher Fehler“ im Sinne des § 214 BauGB anzusehen.

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

4. In diesem Punkt geht es um die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB.

1.1.1 Standort

5. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dörrwalde, situiert sich dort im Süden und bildet das letzte bebaute Grundstück an der Straße *Zur Mühle*. *Lage*
6. Das Plangebiet ist bereits mit einer historischen Mühle und zwei historischen Gebäuden sowie einem Parkplatz und einem Festpavillon bebaut.
7. Der Geltungsbereich liegt nur teilweise im Außenbereich. Dies betrifft die Flächen, die für die Erweiterung des Mühlengeländes vorgesehen sind. *Baurecht*
Die Mühle mit Speicher und Hofgebäuden liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.
8. Das Plangebiet liegt nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburg nach Scholz 1962 in der Region Niederlausitz im Hauptgebiet Lausitzer Becken und Heideland. *Naturraum*
Gemäß dem Atlas zur Geologie befindet sich das Plangebiet auf Hochflächen (Altmorenengebiet) – Südlicher Landrücken – Lausitzer Grenzwall.
9. Eine Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes der Umwelt ist die bestehende Realnutzung. *Art der Nutzung Plangebiet*
Das Plangebiet ist mit der Mühle und den ehemaligen Mühlennebengebäuden bebaut, die heute andere als die ursprünglich historischen Nutzungen aufweisen. Hier befinden sich ein Gastronomiebetrieb und eine Pension sowie verschiedene Verkaufsstände. Im südlichen Teilbereich befinden sich ein Festpavillon und ein Parkplatz. Auf dem Parkplatz steht ein Lagercontainer.
Das gesamte Gelände wird für Hochzeiten, Events und kulturelle Veranstaltungen genutzt. Darüber hinaus werden auf dem Gelände standesamtliche Trauungen durch das Standesamt durchgeführt.
Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Nutzungen keinem klassischen Baugebiet zugeordnet werden.
Vielmehr handelt es sich planungsrechtlich um eine Vergnügungsstätte bzw. Festhalle, die in einem Mischgebiet nicht mehr verträglich erscheint.

Die Veranstaltungen sind inhaltlich und auch wirtschaftlich darauf ausgerichtet, einen größeren Personenkreis und auch ein größeres Einzugsgebiet als die Ortslage anzusprechen. Die Nutzung dient damit nicht mehr nur der Versorgung des Gebietes. Dafür spricht auch die vorhandene Festhalle in Form des Pavillons. Er allein bietet Platz für bis zu 100 Personen. Der Mühlenspeicher bietet zusätzlich Platz für bis zu 50 Personen.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist in einen Nutzungsrahmen eingebettet, der eine andere Qualität und Quantität erfordert, die auch in die Umgebung ausstrahlt.

10. In der näheren Umgebung befindet sich nördlich angrenzend ein Wohngrundstück. Planungsrechtlich ist es unter Berücksichtigung der sonstigen Nutzungen im Umfeld als Mischgebiet einzustufen und deckt sich damit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Art der Nutzung Umfeld

Das weitere Umfeld stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar.

11.



Standort / Luftbild

© GeoBasis-DE / LGB

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

1.1.2 Ziele der Planung

12. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:
- Bestandssicherung des vorhandenen Festpavillons
 - Planungsrecht für Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen schaffen (die vorhandenen Nutzungen soll nicht erweitert werden).

Einzelheiten zu den Planungszielen siehe auch Punkt 2.1.

1.1.3 Inhalt des Bauleitplanes

13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen folgende Festsetzungen zur Art der *Nutzungen* baulichen Nutzung:
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Historische Holländermühle Dörrwalde“: dient der Erhaltung des historischen Mühlenstandortes und der denkmalverträglichen Erweiterung des Standortes und der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeits-, Kultur- und Veranstaltungen für einen erweiterten Personenkreis und für einen größeren Einzugsbereich soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.
Zulässig sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Fest- und Kulturveranstaltungen und sonstigen Veranstaltungen, Trauungen, Schank- und Speisewirtschaften. Sonstige Gewerbebetriebe und Freie Berufe sind zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung entsprechen oder diese ergänzen. Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Unterkünfte für Personal oder den Betriebsinhaber zulässig, die dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet sind.
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
14. Im Bebauungsplan sind darüber hinaus folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise: *weitere Inhalte*
- Standorte von Bäumen, die der GehölzSchVO LK OSL unterliegen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets, Sicherung durch städtebaulichen Vertrag
 - Hinweise darauf, dass Vorhaben nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht wird, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen
 - Dass das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, gemäß § 54 BbgWG schadlos zu versickern ist, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird
 - Die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz (Gehölz-SchVO LK OSL) vom 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S.12) zu beachten ist.
15. Folgende textliche Festsetzungen enthält der Bebauungsplan, die umweltrelevant sind: *Sonstige Festsetzungen*
16. *Das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" dient der Erhaltung des historischen Mühlenstandortes und der denkmalverträglichen Erweiterung des Standortes und der Unterbringung von Vorhaben vorwiegend für Hochzeits-, Kultur- und Veranstaltungen für einen erweiterten Personenkreis und für einen größeren Einzugsbereich soweit das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.* *Festsetzung Nr. 1*
- Zulässig sind die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Fest- und Kulturveranstaltungen und sonstigen Veranstaltungen, Trauungen und Schank und Speisewirtschaften. Sonstige Gewerbebetriebe und Freie Berufe sind zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung entsprechen oder ergänzen.*
- Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Unterkünfte für Personal oder den Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnet und untergeordnet sind, erlaubt.*
17. *Für das sonstige Sondergebiet "Historische Holländermühle Dörrwalde" wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.* *Festsetzung Nr. 2*
- Für die Sondergebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Erweiterung" wird festgesetzt, dass je Hauptgebäude die Grundfläche (GR) von 300 m² nicht überschritten werden darf.*
18. *Für die Baugebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Mühle" wird die Anzahl der Geschosse mit II festgesetzt.* *Festsetzung Nr. 3*



Für die Baugebietsteilfläche mit der Bezeichnung "Erweiterung" wird die Höhe der baulichen Anlagen (OK) mit 7,60 m über den Höhenbezugspunkt (HB) von 113,0 m üNNH festgelegt.

19. Für das Fällen von Bäumen sind Ersatzpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück, außerhalb der festgesetzten Baugrenzen vorzunehmen. Je angefangene 15 cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes (gemessen in 1,0 m Höhe über dem Boden) ist ein heimischer standortgerechter Baum, H, 2xv, StU 10 – 12 cm anzupflanzen. *Festsetzung Nr. 5*
20. Dächer von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Grundfläche größer als 15 m² sind im Sondergebiet „Historische Holländermühle Dörrwalde“ als steil-geneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszubilden. Die Verwendung von hochglänzenden oder spiegelnden Baumaterialien ist für die Dacheindeckung unzulässig. *Festsetzung Nr. 6*
Im Geltungsbereich sind für die Dächer nur Baumaterialien in Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig.
Abweichende Dachformen, Baumaterialien und Farben sind zulässig, wenn die untere Denkmalschutzbehörde zustimmt. Der vorhandene Pavillon ist von diesen Festsetzungen ausgenommen.
21. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Reihe von Maßnahmen, die der Vermeidung bzw. der Minderung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. von erheblichen Umweltwirkungen dienen. *Umweltmaßnahmen*
Das sind Folgende:
- Konkretisierung der Art der künftigen baulichen Nutzung des Baugebiets
 - Einordnung des Störgrads des Sondergebiets auf das eines Mischgebiets
 - Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf das erforderliche Maß und Beschränkung des Überbauungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen und einer Vielzahl von Bäumen
 - Beachtung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

22. Gemäß den Planungszielen werden im Plangebiet die vorhandenen Nutzungen und die bestehenden historischen Gebäude erhalten. Der Bebauungsgrad wird sich gegenüber dem Bestand nicht erheblich verändern. Die Festsetzungen zum Maß der Baulichen Nutzung orientieren sich am vorhandenen Überbauungsgrad.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

23. In diesem Punkt geht es gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB um die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden.
24. Im Rahmen der Umweltprüfung sind, bezogen auf jeweilige konkrete Planaufgabe bzw. den Geltungsbereich, die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

1.2.1 Fachgesetze

25. Wesentliche im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtende bzw. zu berücksichtigende einschlägige gesetzliche Vorgaben zum Umweltschutz finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie im einschlägigen Landesrecht.
26. Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz. Insbesondere ist Anlage 1 des Baugesetzbuches bei der Ausarbeitung des Umweltberichts zu beachten.
27. Es werden nur die Umweltschutzziele aufgeführt, die für das vorliegende

Bauleitplanverfahren von Bedeutung sind. Es werden auch die durch die Umweltschutzziele jeweils betroffenen Umweltbelange (schutzgutbezogen) aufgeführt.

1.2.1.1 Baugesetzbuch

- | | | |
|-----|--|---------------------------------|
| 28. | Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert: | <i>BauGB</i> |
| 29. | - die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten. | <i>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB</i> |
| 30. | Betrifft alle Schutzgüter. Im Umweltbericht erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung. Die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden beschrieben und die Auswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert. | |
| 31. | - die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen | <i>§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB</i> |
| 32. | Betrifft Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft- und Klima, Wasser. Im Bebauungsplan wird der Störgrad der Sondergebietsfläche gegenüber dem Umfeld festgesetzt. Es werden nur solche Nutzungen zugelassen, die gebietsverträglich sind. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die schädliche Emissionen erzeugen. | |
| 33. | - die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts | <i>§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB</i> |
| 34. | In der Planung werden die Darstellungen des Landschaftsplanes beachtet. Die Baugebietsausweisung im B-Plan deckt sich mit der Siedlungsflächendarstellung im Landschaftsplan. Die Zielstellungen zur Ortsrandeingrünung und der Schaffung von Gehölzstrukturen entlang von Wegen wird durch die Festsetzungen ebenfalls Rechnung getragen. | |
| 35. | - den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden | <i>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</i> |
| 36. | Betrifft Schutzgut Boden/Fläche, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Wasser. Die Festsetzung der GRZ bzw. der GR erfolgt unter Berücksichtigung des vorhandenen Überbauungsgrades im Plangebiet. Es werden Flächen von Überbauung freigehalten. Das Plangebiet liegt teilweise im Innenbereich der Ortslage von Dörrwalde. Es handelt sich um einen Plan der Ausnutzung von Innenbereichspotentialen. | |
| 37. | - landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden | <i>§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB</i> |
| 38. | Betrifft Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Klima und Luft. Es werden keine der benannten Flächen beansprucht. Das Plangebiet wird in seiner Gesamtheit bereits so genutzt, wie der Bebauungsplan das auch vorsieht. | |
| 39. | - die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind zu berücksichtigen. (nachfolgende Planungsebene, Abschichtung) | <i>§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB</i> |
| 40. | Betrifft alle Schutzgüter. es werden die sich aus der Eingriffsermittlung ergebenden Ausgleichs-, Kompensation- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan festgesetzt. Dazu wird im Umweltbericht eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung erarbeitet. Die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden beschrieben und die Auswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert. | |
| 41. | - Die Erfordernisse des Klimaschutzes sollen sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. | <i>§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB</i> |



42. Betrifft alle Schutzgüter. Im Bebauungsplan werden keine Maßnahmen zum Klimaschutz festgesetzt.

1.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz

43. Das Verhältnis zwischen BauGB und BNatSchG ist in § 18 BNatSchG geregelt. Bei der Planaufstellung, bzw. Änderung von Bauleitplänen nach § 3 BauGB sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. *BNatSchG*
44. Das Bundesnaturschutzgesetz im Verein mit dem Landesrecht (BbgNatSchAG) fordern 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.
45. - Schutz und Sicherung der biologischen Vielfalt durch Erhaltung einer lebensfähigen Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und Ermöglichung des Austauschs zwischen den Populationen und Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen *§ 1 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG*
46. Betrifft Schutzgut Tiere und Pflanzen. Planungsziel ist die Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und die Baurechtschaffung von baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf Flächen, die bereits überbaut sind. Die Nutzung bisher nicht baulich beanspruchter Flächen und damit Lebensräume und Lebensstätten relevanter Arten wird nicht vorbereitet.
47. - Schutz und Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter durch Schutz der prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen, Böden erhalten, damit sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder wenn nicht möglich, der Sukzession überlassen, Luft und Klima sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, *§ 1 Abs. 3 BNatSchG*
48. Betrifft Schutzgut Tiere und Pflanzen, Boden, Luft und Klima. Planungsziel ist die Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und die Schaffung von Baurecht für bauliche Erweiterungen auf bereits überbauten Flächen im Plangebiet. Die Nutzung bisher nicht baulich beanspruchter Flächen und damit Lebensräume und Lebensstätten wird nicht vorbereitet. Eine deutliche Erhöhung des Überbauungsgrades wird nicht vorbereitet.
49. - Schutz und Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft durch Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsener Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltungen, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen, bewahren und entwickeln von Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern, schützen die Zugänglichmachung von geeigneten Flächen, vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft. *§ 1 Abs. 4 BNatSchG*
50. Betrifft Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden. Die vorhandene Erholungsnutzung wird erhalten, ebenso wie die teilweise vorhandene „Wohnnutzung“ in der Pension. Die Nutzungen im Umfeld werden nicht beeinträchtigt und stehen der Erholung weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von festgesetzten Landschaftsschutzgebieten.
51. - Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. *§ 1 Abs. 5 BNatSchG*
52. Betrifft Schutzgut Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Planungsziel ist die Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und die Schaffung von Baurecht für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf bereits baulich

genutzten Flächen. Neue Flächenentwicklungen sind nicht geplant.

53. - die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz hat nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu erfolgen (Eingriffsbewältigung nach dem BauGB) § 18 Abs. 1 BNatSchG
54. Betrifft alle Schutzgüter. Im Umweltbericht erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung. Die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt werden beschrieben und die Auswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert. Daraus ableitend werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt, deren Umsetzung mit Festsetzungen oder durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.
55. - Landschaftsschutzgebiete dienen einem besonderen Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter § 26, § 28 BNatSchG
- Naturparke dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt
56. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von festgesetzten Landschaftsschutzgebieten und Naturparks. Die Änderungsfläche befindet sich auch außerhalb von sonstigen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.
57. - Gesetzlicher Schutz von geschützten Biotopen § 30 BNatSchG
58. Betrifft Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Die nach der Gehölzschutzverordnung geschützten Gehölze und Bäume werden als zum Erhalt festgesetzt bzw. nachrichtlich dargestellt.
59. - Schutz von besonders geschützten und bestimmten Tier- und Pflanzenarten nach nationalen, den europäischen Gesetzen und Richtlinien wie EU-Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, europäischer Vogelschutzrichtlinie, Bundesartenverordnung § 44 BNatSchG
60. Betrifft Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Dadurch, dass eine bestandssichernde Planung angeschoben wird und nur Flächen beansprucht werden, die bereits baulich geprägt bzw. versiegelt sind, sind drohende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

1.2.1.3 Bundesimmissionsschutzgesetz

61. - Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen § 1 BImSchG
62. Betrifft Schutzgut Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets mit einem Störgrad eines Mischgebietes sind erhebliche Immissionen auf das Umfeld ausgeschlossen. Besonders schutzempfindliche Nutzungen sind im Umfelde nicht vorhanden.
63. Die TA-Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist maßgeblich bei der Bauantragstellung und Zulassung konkreter Vorhaben. TA-Lärm
- Der Vorhabenträger wurde beauftragt sicherzustellen, dass sein Betrieb bei Veranstaltungen nachweist, dass er 45 dB(A) (Nachtwert) an der nördlichen Grundstücksgrenze einhält. Dieser Richtwert entspricht dem eines Mischgebiets: 60 dB(A) / 45 dB(A) (Tagwert / Nachtwert).

1.2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz

64. - Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens sowie Abwehr schädlicher Bodenveränderungen § 1 BBodSchG
65. Betrifft Schutzgut Boden/Fläche. Es werden nur geringfügig Flächen im Außenbereich genutzt; die übrigen Flächen liegen im Innenbereich.

1.2.1.5 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), Natura 2000

66. Die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie die Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. Die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie wollen ein europäisches Biotopverbundsystem schaffen und zur Sicherung der Artenvielfalt beitragen. Dazu werden entsprechende Schutzgebiete ausgewiesen (Schutzgebietssystem Natura 2000). Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen. *FFH-Richtlinie*
67. - Zu beachten sind beim Vorhandensein von Tieren oder Pflanzen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG. Die europarechtlichen Regelungen werden über das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das BauGB umgesetzt
68. Betrifft Schutz Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt. Mit großer Sicherheit kann das Vorkommen von relevanten Arten ausgeschlossen werden. Entsprechende Lebensräume fehlen im Plangebiet. Drohende Verbotstatbestände können auf Ebene der Vorhabenrealisierung durch konfliktvermeidende Maßnahmen abgewendet werden.

1.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachplänen festgelegten Ziel des Umweltschutzes

1.2.2.1 Raumordnung

69. Folgende, das Plangebiet betreffende umweltrelevante Planungen, die von den zulässigen Vorhaben berührt werden, sind vorhanden.
70. Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). *Landesplanung*
- Grundlagen sind aktuell:
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
71. Das Plangebiet liegt außerhalb des in der Festlegungskarte des LEP HR festgelegten Freiraumverbundsystems. *Festlegungskarte*
72. Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen *Ziele*
73. Folgende Grundsätze der Landesplanung sind im vorliegenden Fall umweltrelevant und zu beachten. *Grundsätze*
74. G 4.3 LEP HR 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.
75. G 5.1 Abs. 1 LEP HR Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.
76. § 6 (1) LEPro 2007 Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.
77. G 6.1 (1) LEP HR Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
78. G 8.1 (1) LEP HR Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.



79. Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind *Regionalplanung*
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
 - Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50
80. In der Festlegungskarte sind für das Plangebiet keine zu beachtenden Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung getroffen worden. *Festlegungskarte*
81. Sonstige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nicht zu beachten.

1.2.2.2 Landschaftsrahmenplan Landkreis Oberspreewald-Lausitz

82. Für den Landkreis Oberspreewald-Lausitz gibt es einen Landschaftsrahmenplan, der am 17.11.2010 genehmigt und am 09.12.2010 bekannt gemacht wurde. In der Begründung zum Landschaftsrahmenplan sowie in den Kartendarstellungen sind Bestandsangaben zu einzelnen Schutzgütern enthalten. Darüber hinaus sind dort Entwicklungsziele und umzusetzende Maßnahmen formuliert.
83. Der Landschaftsrahmenplan kann vorliegend nicht beachtet werden, da er nicht zur Verfügung steht und der Stadt Großräschen auch nicht vorliegt.

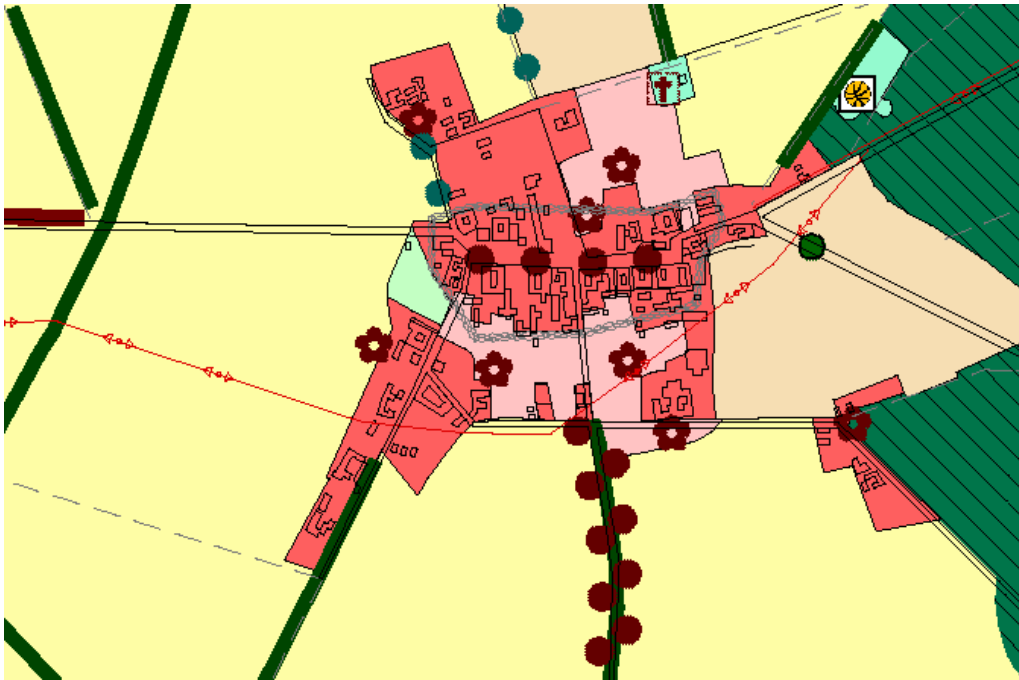
1.2.2.3 INSEK

84. Für die Stadt Großräschen gibt es ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), als Fortschreibung 2023 in der Fassung vom 26.02.2024 beschlossen. Das INSEK als konzeptionelles und strategisches Gesamtkonzept für eine zukunftsorientierte und vor allem nachhaltige Stadtentwicklung hat die Schwerpunkte der umzusetzenden Maßnahmen herausgearbeitet und beschrieben.
85. Im INSEK sind keine für die Planung relevanten Zielstellungen formuliert.

1.2.2.4 Landschaftsplan

86. Für die Stadt liegt ein Landschaftsplan in der Fassung vom Mai 2004 vor. *Landschaftsplan*
- Die Karte Biotop- und Nutzungsstruktur (Anlage 16) des Landschaftsplanes stellt für den Geltungsbereich vollständig eine Siedlungsfläche dar.

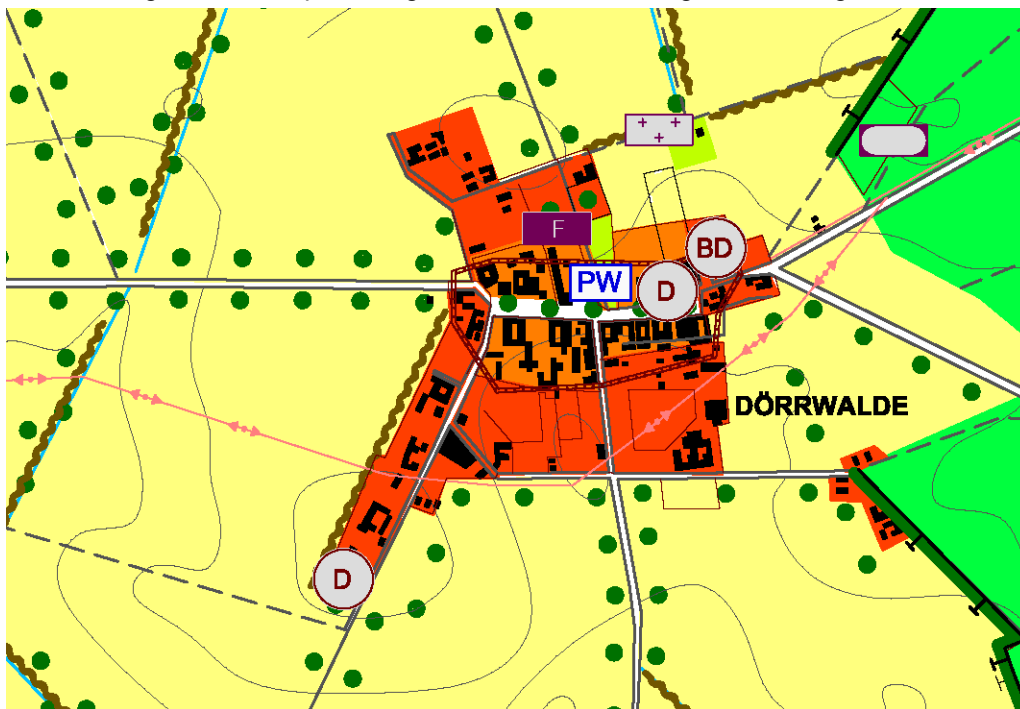
87.



Ausschnitt LP Anlage 16

88. Der Maßnahmenplan stellt für das Plangebiet weiterhin Siedlungsfläche dar. Zusätzlich wird eine Signatur zur Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen dargestellt. *Maßnahmenplan LP*

89.



Ausschnitt LP Anlage 17

Abb. 3 Ausschnitt Anlage 17 Karte Maßnahmen

90. Der Landschaftsplan formuliert für Dörrwalde folgende Zielstellungen:
- Beschränkung auf den bestehenden ländlichen Siedlungscharakter in der Bebauung und Verzicht auf Flächenausweisungen
 - Orientierung auf eine Revitalisierung und Verdichtung der geschlossenen Ortslage
 - Entwicklung von wegbegleitenden Gehölzsäumen innerhalb der Feldfluren um Dörrwalde

1.3 Sonstige Aspekte

91. Unter dieser Überschrift findet sich, neben Aussagen zu „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“, die „Dokumentation über die Umweltaspekte, die nicht zu prüfen sind oder angemessener Weise nicht verlangt werden können“ sowie eine „Übersicht über die verfügbaren Datengrundlagen und Informationen“.

1.3.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

92. Die plangebende Gemeinde legt gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Umweltprüfung (UP) fest, in welchem „Umfang und Detaillierungsgrad“ die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist. *Vorbemerkungen*
93. Der konkret erforderliche „Umfang und Detaillierungsgrad“ der Umweltprüfung richtet sich nach den Bedingungen des Einzelfalls.
Dabei sind zunächst die jeweilige „Planungsebene“ sowie „Inhalt und Detaillierungsgrad“ des Bauleitplanes maßgeblich.
Die Prüftiefe und die Ermittlung der jeweiligen Sachverhalte sind auch von der Ausprägung der natürlichen Gegebenheiten und der sonstigen Randbedingungen sowie von der zu erwartenden Betroffenheit des jeweiligen Umweltbelangs durch die zukünftig zulässigen Vorhaben abhängig.
Maßgeblich sind die betroffenen „Belange des Umweltschutzes“ nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB, die für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind.
94. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden kann. *Scoping*
Umfang und Tiefe der Umweltprüfung richten sich also auch danach, ob die zu erwartenden Erkenntnisse mit einem zumutbaren Aufwand gewonnen werden können.
Je stärker ein Umweltbelang durch die Auswirkungen der Planung betroffen ist, um so umfangreicher bzw. tiefergehend müssen die entsprechenden Aspekte im Rahmen der Umweltprüfung untersucht werden.
Maßgeblich sind die „Voraussehbarkeit“, die „prognostische Erheblichkeit“ und die „Abwägungsbeachtlichkeit“ der Umweltwirkung.
95. Für die konkret erforderliche Ermittlungstiefe ist die Bauleitplan-Kategorie von Bedeutung, für die die Umweltprüfung durchgeführt werden soll. *Inhalt und Detaillierungsgrad*
96. Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen so genannten „Angebots-Bebauungsplan“, der zwar langfristig aber relativ „vorhabennah“ mit begrenzten Spielräumen für die zulässigen Vorhaben angelegt ist. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kann sich entsprechend auf den gegebenen Einzelfall konzentrieren, muss aber längere Realisierungszeiträume in Betracht ziehen.
Es ergibt sich ein entsprechend begrenzter Prüfungsrahmen.
97. Es ergibt sich ein entsprechend begrenzter Prüfungsrahmen, insbesondere unter Beachtung der Planungsziele. Daraus folgt:
– die Umweltprüfung erfolgt global und generalisierend;
– es gilt ein begrenzter Prüfungsrahmen;
– eine Recherche vorhandener Umweltinformationen (Fachämter, Fachbehörden, Geoportale) ist ausreichend;
– eigene Erhebungen der Avifauna und der Biotop sind nicht erforderlich.
98. Anlagebedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von bereits baulich geprägten und versiegelten Flächen und der dauerhaften Aufgabe der bestehenden Nutzungen auf diesen Flächen. Der bestehende Lebensraum geht verloren. Durch den Festpavillon wurden bereits Flächen beansprucht, die für die Umsetzung von Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen aus der bestehenden Baugenehmigung zum Parkplatz vorgesehen waren. *Auswirkungen der zulässigen Vorhaben*
Betriebsbedingte Wirkungen treten nur in sehr geringem Maße (z. B. in Form von



Emissionen durch Verkehr, Anfall von Abfällen, ...) auf. Weitreichende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langzeitfolgen und ohne erkennbare Besonderheiten zu erwarten.

Zu beachten ist, dass die geplante Nutzung bereits im Bestand vorhanden ist. Es werden keine neuen, bisher nicht im Plangebiet vorkommenden Auswirkungen durch die Planung hervorgerufen. Die vorhandenen Wirkungen werden nicht erheblich intensiviert.

99. Eine besondere Empfindlichkeit der geplanten zulässigen Vorhaben gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht grundsätzlich. *Empfindlichkeit zu Klimawandel*
100. Es sind generell keine Vorhaben oder Planungen im Umfeld vorhanden, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären. *Kumulation*
101. Wirkungen der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen im Umfeld, die das Umsetzen der Planungsziele beeinflussen könnten, sind auszuschließen.
102. Im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung zum Nutzungsbestand erfolgte eine Festlegung durch die untere Bauaufsichtsbehörde zum Immissionsschutz gegenüber dem Umfeld. Der Betreiber hat ein Monitoringsystem zur Selbstkontrolle installiert, um nachzuweisen, dass bei Veranstaltungen nachts der Richtwert von 45 dB(A) außerhalb des Pavillons an der nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. *Immissionsschutz*
103. Für Mischgebiete enthält die DIN 18005 Orientierungswerte für Mischgebiete gegenüber Anlagenlärm tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A). *DIN 18005:2023-07*
104. Erhebliche Auswirkungen der zulässigen Vorhaben sind bei der hier gegenständlichen Planung hinsichtlich der folgenden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange nicht auszuschließen:
- Schutzgut Tiere und Pflanzen beim Vorkommen relevanter Arten und geschützter Biotope, Schutzgut Fläche und Boden.
105. Im vorliegenden Fall werden keine ökologisch wertvollen Lebensräume beeinträchtigt. Am bestehenden Nutzungsbestand erfolgen keine wesentlichen Änderungen durch die Planung. Es werden nur vorgeprägte Flächen beansprucht. *Bewertung*
106. Nachfolgend werden die sonstigen Umweltbelange geprüft. Dabei geht es um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Punkte e bis j aufgeführten und gegebenenfalls um weitere Aspekte. *sonstige Umweltbelange*
107. Durch den Bebauungsplan kommt es zu keiner Einschränkung oder Begünstigung einer umweltgerechten Wärmeversorgung von Gebäuden sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. *Umweltgerechte Energienutzung*
108. Gebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Punkt h BauGB zur Sicherung der Luftqualität werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Die Waldfläche als Kaltluftentstehungsgebiet wird erhalten. *Gebiete zur Sicherung der Luftqualität*
109. Den speziellen Anforderungen der Nr. 2 Buchstaben b Doppelbuchstabe aa) bis hh) der Anlage 1 zum BauGB kann auf Grund der konkreten planerischen Situation (Angebots-B-Plan) nur bedingt Rechnung getragen werden. *Emissionen*
- Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen relativ detaillierten vorhabennahen Angebotsbebauungsplan.
- Auf Grund
- der Festsetzungen des B-Planes und der gegebenen Naturausstattung und
 - des gegenwärtigen Wissensstandes
- ist mit geringen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu rechnen. Spezielle Untersuchungen sind nicht erforderlich.
110. Die Immissionssituation wird sich auf die Menschen weiterhin auswirken. Für die Bewohnenden im Umfeld werden sich keine erheblichen Veränderungen der bestehenden Umweltbedingungen ergeben. *sonstige Sachverhalte*
111. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen werden sich nicht

verändern. Das betrifft insbesondere des Wirkungsgefüges zwischen den Umweltgütern.

112. Schutzgebiete und sonstige Unterschutzstellungen nach dem Umweltrecht sind von der Planung nicht betroffen (siehe oben Punkt 1.2).

Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekte

Geschützte Biotope, Naturdenkmale u. a. Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht (nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises) sind im Geltungsbereich und im Wirkraum der Planung bekannt.

1.3.1.1 Nicht geprüft Umweltaspekte

Umweltaspekte, Schutzgüter und Belange

113. Umweltaspekte, Schutzgüter und Belange, die offensichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden, müssen im Rahmen der Bestandsaufnahme und bei der Ermittlung der Auswirkungen nicht tiefergehend geprüft werden, da sie in dieser Planungsebene nicht relevant sind und keine Prognostizierung notwendig ist.

114. Von den Umweltaspekten, die in Anlage 1 Nr. 2a und b BauGB aufgeführt sind, sind für die vorliegende Planung die nachfolgend aufgeführten nicht maßgeblich:

Umweltaspekte, die nicht zu prüfen sind

- die „Auswirkungen (der zulässigen Vorhaben) auf (externe) Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden“,
- der Bau, einschließlich Abrissarbeiten
- Emissionen (von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) sowie von Belästigungen
- die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- die Risiken für Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen
- die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ... in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz
- die eingesetzten Techniken und Stoffe (Anl. 1 Nr. 2b Punkt hh) BauGB)

115. Von den Belangen des Umweltschutzes die gem. Anlage 1 Nr. 2b (mit Verweis auf § 1 Abs.6 Nr. 7a bis i BauGB) zu prüfen sind, werden die nachfolgend aufgeführten von der Planung nicht berührt:

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den Erhaltungsziele/Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten im Sinne des BNatSchG
- die Darstellungen sonstiger Pläne, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

116. Darüber hinaus ist im vorliegenden Planungsfall

- unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG die Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d und i,

nicht relevant (Anlage 1 Nr. 2e BauGB).

117. Im Umweltbericht müssten weder bei der „Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)“ noch bei der „Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung“ oder bei der „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes“ Aussagen zu diesen Umweltaspekten

getroffen werden.

118. Die Gründe sind in den oben dargestellten speziellen Planungsbedingungen begründet.

Artenschutz

119. Die konkreten Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen hängen von deren Bestand, aber auch vom konkreten Vorhaben ab.

Für eine Anzahl der gem. Anh. IVa der FFH-Richtlinie bzw. der gem. Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützten Artengruppen kann unter Beachtung ihrer Lebensraumansprüche, auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens, davon ausgegangen werden, dass ihr Bestand im Plangebiet mit großer Sicherheit nicht relevant ist.

120. Das sind folgende Artengruppen gem. Anh. IVa der FFH-Richtlinie:

- alle Fische und Rundmäuler (keine Oberflächengewässer betroffen bzw. kein Eingriff in die Gewässer, vorhabenbezogene Betroffenheit nicht gegeben),
- alle Weichtiere (keine Oberflächengewässer betroffen, vorhabenbezogene Betroffenheit nicht gegeben),
- alle Gliederfüßer (mangels vorhandener Wirtspflanzen und Habitats) incl. wassergebundenen Insektenarten (keine geeigneten Oberflächengewässer betroffen),
- Säugetiere: Wolf, Feldhamster, Biber, ... (Lebensraumansprüche nicht vorhanden),
- Amphibien (keine Oberflächengewässer betroffen)
- Reptilien (keine geeigneten Habitats vorhanden)

121. Bei den nachfolgenden unter die Vogelschutzrichtlinie Anh. 1 fallenden Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie mangels eines geeigneten Lebensraumes bzw. vorhabenbezogen mit großer Sicherheit als Brutvögel nicht betroffen sind:

- Bodenbrüter mit Gehölzbindung,
- Bodenbrüter im Offenland,
- Röhrichtbrüter

122. Auch Hinweise auf einen Bestand an europäisch geschützten Farn- und Blütenpflanzen gem. Anh. IVa FFH-Richtlinie im Plangebiet bestehen nicht.

123. Die für Rastvögel erforderlichen Offenflächen und Rastgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für Rastvögel ist der Bereich nicht existenziell. *Rastvögel*

Abschichtungsregel

124. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 15 Abs. 4 UVPG bleiben Umweltaspekte, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden können, nicht unbeachtet. Das Verlagern der endgültigen Lösung eines Umweltkonfliktes von der Ebene der Bauleitplanung auf die nachfolgende Vorhabenzulassung ist grundsätzlich zulässig und gegebenenfalls sogar geboten. *Grundlagen*

125. Die Abschichtungsregel nach dem BauGB und dem UVPG ermöglicht es, konkrete Prüfinhalte von einer vorausgegangenen Ebene zu übernehmen, auf nachfolgende Verfahrensebenen zu verlagern oder auch auf eine vorangegangene Planungsebene zu übertragen.

Abschichtung von der Ebene der Bauleitplanung auf die nachfolgende Vorhabenzulassung ist also möglich. Die „Abschichtung“ muss dem unterschiedlichen Konkretisierungsgrad der Planung auf der jeweiligen Planungsebene entsprechen.

126. Eine vollständige Abschichtung von Prüfinhalten auf eine anschließende Planungsebene ist dagegen nicht zulässig.

127. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die Bewertungen der vorgelagerten Planungsebene (hier der Landschaftsplan und sonstigen Informationen) herangezogen. Die Ergebnisse der vorgelagerten Untersuchungen sind hinreichend aussagekräftig. *Vorhabenbezogen*

Wirkraum

128. Ob in die Umweltprüfung auch Flächen außerhalb des Geltungsbereiches einbezogen werden müssen, hängt einerseits von der Veränderung der Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet und andererseits von der Empfindlichkeit der Flächen außerhalb ab. *Wirkraum*
129. Im vorliegenden Fall ist räumlich im Wesentlichen nur der Geltungsbereich betroffen. Bereiche außerhalb des Plangebietes, die aus Umweltsicht voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, lassen sich auf Grund der Planungsziele und der Bedingungen im Umfeld nicht identifizieren.
130. Lediglich für das Schutzgut Tiere und Artenschutz sowie ggf. Mensch ist das nähere Umfeld einzubeziehen. Das Untersuchungsgebiet umfasst für diese Umweltaspekte eine Fläche größer als der Geltungsbereich.

1.3.1.2 Zu prüfende Umweltaspekte

131. Bei der vorliegenden Planung ist die Grundlage für die Umweltprüfung der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan sowie Hinweise aus Stellungnahmen und öffentlich verfügbaren Umweltinformationen aus Datenbanken und Geoportalen.

Bestandsaufnahme

132. Von den einschlägigen Aspekten des Umweltzustandes werden im Rahmen der Bestandsaufnahme die erfasst, die für die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes unter Berücksichtigung der Planungsziele auf die Umwelt von Bedeutung sind. *Umfang und Untersuchungstiefe Bestandsaufnahme*
133. Außerhalb des Geltungsbereiches sind (auch kumulativ betrachtet) keine „Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden“ erkennbar, die in die UP einzubeziehen wären.
134. Eine Bestandsaufnahme ist für folgende Umweltaspekte auf Grund der bestehenden Umweltsituation im Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen der zulässigen Vorhaben nicht erforderlich:
- Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete,
 - Luftqualität in Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB,
 - Immissionssituation (Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen),
 - Unfall- und Katastrophengefahren (Störfallbetriebe)

Das ist darin begründet, dass diese Aspekte durch die Planung nicht betroffen sind.

135. Für die Umweltaspekte
- Biotoptypen,
 - Fläche (Nutzungen, Flächenqualität),
 - Bodenverhältnisse,
 - Grundwasserverhältnisse
 - Mensch (Wohn- bzw. Erholungsfunktion des Raumes),
 - Kultur- und sonstige Sachgüter,
 - Klimaverhältnisse,
 - Wirkungsgefüge/Wechselwirkungen (Besonderheiten)

ist dagegen eine auf die Planungsebene angepasste Bestandsaufnahme erforderlich. Grundlage sind die vorhandenen frei zugänglichen Umweltinformationen (siehe RN151).

136. Die Aufstellung von zusätzlichen Gutachten ist nicht erforderlich. *Gutachten*

Artenschutz

137. Für die unter den Schutz des § 44 BNatSchG fallenden besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Rahmen der Planaufstellung spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfungen durchzuführen. *Artenschutz*

Für die Erfassung der unter den „besonderen Artenschutz“ fallenden Tier- und Pflanzenarten wird eine überschlägige Prognose zum Vorkommen auf der Grundlage der vorhandenen Habitate unter Beachtung der Planungsziele durchgeführt.

138. Eine vollständige Ermittlung der vorkommenden Arten ist nicht vorgesehen und wurde von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert. Die konkrete Ermittlung der vorkommenden relevanten Arten kann, sofern Eingriffe in den Lebensraum relevanter Arten geplant werden und Wirkungen prognostizierbar sind, auf die nachfolgende Planungsebene verschoben werden. Aufgrund des Planungsziels sind Auswirkungen auf den „besonderen Artenschutz“ fast ausgeschlossen, bzw. können im Zuge der Realisierung vermieden werden.
139. Unter Berücksichtigung der unter Punkt 1.3.1.1 ausgeschlossenen Artengruppen gem. Anh. IVa der FFH-Richtlinie sind noch folgende Artengruppen zu prüfen:
- Säugetiere: Fledermäuse
140. Bei den nachfolgenden unter die Vogelschutzrichtlinie Anh. 1 fallenden Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie aufgrund des Vorkommens von möglichen Lebensräumen mit großer Sicherheit als Brutvögel betroffen sein können:
- Vogelarten der baum- und strauchbrütenden Gilden sowie der Gilde der Nischen- und Höhlenbrüter

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

141. Bei der „Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung“ (Nullvariante) werden folgende Schutzgüter betrachtet:
- Mensch (Erholungs- und Wohnfunktion),
 - Biotoptypen, Tiere und Pflanzen,
 - Boden und Fläche (Nutzungen, Flächenqualität),
 - Kulturgüter/Landschaftsbild
142. Eine Beschreibung für einen langfristigen, weitreichenden Prognosezeitraum wäre nur mit einem unangemessen hohen und damit nicht zumutbaren Aufwand möglich.
Auch auf die Schutzgüter, für die keine erheblichen Änderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten sind, wird nicht tiefergehend eingegangen.
143. Sofern sich die wirtschaftliche Situation des Betreibers nicht ändert, werden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen ergeben. Das Plangebiet wird weiterhin wie bisher genutzt werden. In dem Fall, dass sich die wirtschaftliche Situation verschlechtert, könnte sich die bestehende Nutzung ändern, z. B. hin zu einer Wohn- oder anderweitigen gewerblichen Nutzung. *Mensch*
144. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich keine Änderungen. *Biotoptypen, Tiere und Pflanzen*
145. Für das Schutzgut Boden und Fläche kommt es ebenfalls zu keinen Änderungen, sofern die Nutzung erhalten bleibt. *Boden und Fläche*
146. Am vorhandenen Landschaftsbild ändert sich zunächst nichts. In dem Fall, dass sich die wirtschaftliche Situation des Vorhabenträgers verschlechtert, könnten die vorhandenen Baudenkmale nicht in dem Erhaltungszustand gesichert werden, wie er vorliegt. Mit zunehmenden „Verfall“ der baulichen Anlagen würde sich das Landschaftsbild verschlechtern. *Landschaftsbild*

Eingriffsbewertung

147. Offensichtlich nicht erhebliche Umweltwirkungen bleiben im Rahmen der prognostischen Ermittlungen „außen vor“ und sind „hinzunehmen“.
148. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und deren Funktionen sowie der Planungsziele ab.
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn:



- durch das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschritten werden,
 - gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind,
 - empfindliche Flächen beeinträchtigt werden,
 - mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden.
149. Im vorliegenden Fall zu prüfen sind gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB die erheblichen Auswirkungen auf die folgenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB Belange infolge
- des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben (Anl. 1 Nr. 2b Punkt aa) BauGB),
 - der Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Anl. 1 Nr. 2b Punkt bb) BauGB),
 - der Auswirkungen auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Anl. 1 Nr. 2b Punkt gg) BauGB).
150. Zu prüfen sind die nachfolgenden Umweltbelange gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB, die von der Planung betroffen sind, bzw. für die der FNP inhaltliche Ansätze beschreibt.
- 151.
- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
 - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
152. Gutachterliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen können mit den einschlägigen gesetzlichen Regelungen und zur Verfügung stehenden Informationen ermittelt und bewertet werden. *keine Gutachten*

1.3.2 Verfügbare Datengrundlagen und Informationen

153. Neben den Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen sind für die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen Daten und Informationen aus Geoportalen und Fachinformationsdatenbanken herangezogen. *Verfügbare Datengrundlagen und Informationen*
- Die im Rahmen der Umweltprüfung genutzten Unterlagen sind im Punkt 3.4 des Umweltberichtes zusammengefasst.

2 Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

154. In diesem Punkt geht es gem. Nr. 2a der Anl. 1 BauGB um die „Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“ *Vorbemerkungen*

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt separat für jedes Schutzgut.

155. Wesentlich sind hier die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis j BauGB

156. Schutzgüter und Belange, die offensichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden, müssen im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht tiefergehend geprüft werden. Das sind im vorliegenden Fall die im Punkt 1.3.1.1 ermittelten Belange. *Nicht zu prüfende Umweltbelange*

2.1.1 Immissionssituation

157. Im Bestand sind Vorhaben und Nutzungen vorhanden, von denen Emissionen (Lärm) ausgehen, die in das Umfeld wirken. Der Betreiber hat ein Monitoringsystem zur Selbstkontrolle installiert, um nachzuweisen, dass bei Veranstaltungen nachts der Richtwert von 45 dB(A) außerhalb des Pavillons an der nördlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. *Bestand Plangebiet*

Vorbelastungen auf das Plangebiet, ausgehend vom Umfeld sind nicht vorhanden.

158. Nach der DIN 18005:2023-07 sind bei der Planung folgende Orientierungswerte (Industrie- und Gewerbelärm/Freizeitlärm) für Mischgebiete relevant. *DIN 18005:2023-07*

60 dB(A)/45 dB(A) (Tagwert/Nachtwert)

159. Zu beachten ist, dass dem Sondergebiet der Störgrad eines Mischgebiets beige gemessen wird (durch Festsetzung gesichert).

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

160. Tiere und Pflanzen sind individuell und in ihrem Zusammenwirken in einem Lebensraum als Lebensgemeinschaft (Biotop) wichtige Bestandteile von Ökosystemen und damit der Umwelt. *Schutzgut Pflanzen*

161. Für das Schutzgut wurden keine speziellen Untersuchungen oder Kartierungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen und einer Ortsbegehung entnommen.

162. Bei den im Geltungsbereich bestehenden Lebensräumen handelt es sich um eine intensiv gepflegte Rasenfläche. Es gibt einen Bestand aus Solitäräumen aus Laubbäumen, überwiegend Obstgehölze verschiedenstes Alter, die sich lose über das Grundstück verteilen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gibt es eine lückige Gehölzpflanzung. Entlang der südlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wurden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Bau des Parkplatzes Gehölzriegel angelegt. *Plangebiet*

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

163. Das Umfeld ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. *Umfeld*

164. Vorbelastungen bestehen insbesondere aus der Anwesenheit des Menschen und durch die bestehenden Nutzungen durch vorhandene Lärmimmissionen. *Vorbelastungen*

165. Die Bedeutung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und Pflanzenarten ist in der Gesamtsicht, mit Blick auf den gesamten Naturraum, der Bedeutungsklasse „gering bis mittel“ zuzuordnen. *Bewertung*

2.1.3 Schutzgut Tiere

166. Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die nachfolgend abzuhandelnden geschützten Arten hinaus weitere wild lebende Tierarten und Artengruppen zu berücksichtigen. *Schutzgut Pflanzen*



167. Für das Schutzgut Tiere wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen entnommen. Die Erfassung von Arten wird auf die nachfolgende Planungsebene verschoben, wenn die konkreten Eingriffsorte und der Umfang der Eingriffe und der Zeitpunkt des Eingriffs bekannt sind.
168. Im Zusammenhang mit der Darstellung der Lebensgemeinschaften, Pflanzen und Tiere sind auch die Belange des „besonderen Artenschutzes“ zu betrachten. Deshalb werden nachfolgend standort- und vorhabenbezogen die Artengruppen behandelt, die entsprechend europarechtlich geschützt sind, die so genannten „relevanten Arten“.
- Dabei geht es um Tierarten gem. Anhang IVa der FFH-Richtlinie sowie um Vögel gem. Vogelschutzrichtlinie Anhang 1. Die betreffenden Arten und Artengruppen fallen unter den Schutz des § 44 BNatSchG.
169. Im Plangebiet sind, unter Beachtung der zu erwartenden Auswirkungen, auf Grund der vorhandenen Lebensräume (Bäume, ggf. Baumhöhlen, Sträucher) und Habitatelemente mit großer Wahrscheinlichkeit demnach nur die Artengruppen:
- Vogelarten der baum- und strauchbrütenden Gilden sowie der Gilde der Nischen- und Höhlenbrüter,
 - Säugetiere (Fledermaus ...)
- vorhabenrelevant.
170. Im Plangebiet und dem Umfeld sind im Wesentlichen, mit Blick auf die nicht geschützten Tiere, entsprechend solche Arten vorzufinden, die an diesen Lebensraum angepasst sind und sich vom Menschen nicht wesentlich gestört fühlen.
- Im Siedlungsbereich sind, hinsichtlich der nicht geschützten Arten, insbesondere die sogenannte „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) zu finden.
- Bei diesen Tierarten handelt es sich wahrscheinlich um Arten mit einem günstigen Erhaltungszustand, die an den Siedlungsbereich angepasst sind und die überwiegend nicht im Bestand bedroht sind.
171. Der Planbereich ist durch die intensive Nutzung durch den Menschen vorbelastet. *Vorbelastungen*
172. Viele der potenziell zu erwartenden Vogelarten sind Arten, die in Brandenburg im entsprechenden Lebensraum noch überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Dabei handelt es sich um Arten, die jährlich ihr Nest neu errichten. Für den Großteil der Brutvögel ist der Untersuchungsraum von geringer Bedeutung, sofern keine Lebensstätten (Nester, Höhlen) vorhanden sind.
- Lediglich die, die als „wertgebende Arten“ eingestuft sind, sind höher einzustufen.
- Für Nahrungsgäste und Durchzügler ist der Bereich von geringer Bedeutung.
173. Für die sonstigen im Gebiet vorkommenden, unter Schutz stehenden Arten ist der Bereich nur dort von Bedeutung, wo sich Fortpflanzungs- und Lebensstätten befinden.
174. Für die nicht geschützten Tierarten ist der Untersuchungsbereich von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung.

2.1.4 Schutzgut Fläche

175. Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“, insbesondere im Außenbereich, zu verstehen. *Schutzgut Fläche*
176. Die Gesamtfläche ist bisher bereits für Siedlungs- und Verkehrsanlagen in Anspruch genommen worden. Es handelt sich nur teilweise um Flächen im Außenbereich. *Ausgangslage*
177. Das Schutzgut Fläche ist auf Grund der teilweisen Lage im Außenbereich, der einen besonderen Schutz genießt, von hoher Bedeutung für die Umwelt. Es ist zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits entsprechend den Planungszielen genutzt wird, also keine neuen Flächen beansprucht werden. Die Fläche ist bereits mit einem Parkplatz bebaut.

2.1.5 Schutzgut Biologische Vielfalt

178. Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen zusammengefasst. *Schutzgut Biologische Vielfalt*
- Ein intaktes Ökosystem ist durch eine an den Randbedingungen gemessene, optimale biologische Vielfalt gekennzeichnet.
179. Für das Schutzgut wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen entnommen.
180. Das Plangebiet zeichnet sich auf Grund der bestehenden Nutzungen und vorhandenen Strukturelemente durch eine relativ geringe biologische Vielfalt aus. *Ausgangslage*
181. Aus der Sicht des Schutzgutes biologische Vielfalt ist der Untersuchungsraum insgesamt gesehen mit gering zu bewerten. *Bewertung*

2.1.6 Schutzgut Boden

182. Böden sind Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen. Der Boden übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Böden benötigen zur Bildung lange Zeiträume. Unter dem Begriff Boden sind weitgehend natürliche Böden, die bisher einer ungestörten Entwicklungsphase unterlagen, zu verstehen. *Schutzgut Boden*
- Der Boden ist ein wichtiger komplexer abiotischer Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Der Boden erfüllt darüber hinaus auch Nutzungs- und Archivfunktionen.
183. Für das Schutzgut wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen entnommen.
184. Am Standort herrschen eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden vor. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Sandböden (feinsandiger Mittelsand), vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss.
185. Naturnahe Böden sind nur im Bereich und in der Umgebung nicht vorhanden. *naturnahe Böden*
186. Der Boden ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen Lebensraum für Bodenlebewesen und Gehölze und Bäume. Die Intensität der Beeinflussung durch den Menschen ist im Vergleich durchschnittlich hoch. *Bodenfunktion*
187. Die sandigen Substrate weisen eine eher geringe Speicher- und Filter- bzw. Pufferkapazität auf. Die Grundwasserneubildung ist nur dort beeinträchtigt, wo Flächenversiegelungen durch die bestehenden Nutzungen vorhanden sind.
188. Die versiegelten Flächen bewirken, dass das Niederschlagswasser von den entsprechenden Flächen abfließt, was zu Bodenerosionen durch Niederschläge führen kann. Eine besondere Empfindlichkeit der Bodenverhältnisse gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.
189. Die Flächen im Plangebiet sind durch die bestehenden Nutzungen und die damit einhergehenden Flächenüberbauungen vorbelastet. *Vorbelastungen*
- Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.
- Die vorhandenen Böden sind aufgrund ihrer Durchlässigkeit empfindlich für Stoffeinträge.
190. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet, gemessen am weiteren Umfeld bzw. dem Naturraum, in der Gesamtsicht von geringer Bedeutung. *Bewertung*

2.1.7 Schutzgut Wasser

191. Wasser ist als abiotischer Faktor ein wesentlicher Parameter des Naturhaushaltes und damit Lebensgrundlage für alle Organismen. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und prägend für die Landschaft. Grundwasser dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und ist Lebensgrundlage der Pflanzenwelt. *Schutzgut Wasser*
192. Oberflächengewässer oder temporäre Gewässer sind nicht vorhanden. *Oberflächengewässer*
193. Nach der Auskunftsplattform Wasser wird für das Plangebiet ein Flurabstand von > 20 – 30 m unter Oberkante Gelände angegeben. Es ist von einer geringen Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge auszugehen. Insgesamt handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort. *Grundwasser*
194. Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt. Die Versickerung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung ist auf Grund der bestehenden Verhältnisse, trotz Versieglung, nicht beeinträchtigt. *Vorbelastung*
195. Die Grundwasserverhältnisse sind von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

2.1.8 Schutzgut Klima

196. Das Klima beschreibt den mittleren Zustand der Witterungsbedingungen. Es beeinflusst langfristig die gesamte Umwelt. *Schutzgut Klima*
197. Für das Schutzgut wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen entnommen.
198. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas.
199. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Belastungen der lokalklimatischen Verhältnisse vorhanden.
200. Die Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Klima sind für die Umweltqualität des Gebietes von geringer Bedeutung. *Bewertung*
201. Die vorhandenen Nutzungen sind gegenüber Umwelt-, insbesondere Klimaveränderungen wenig empfindlich. Die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind dagegen stark gefährdet. *Empfindlichkeit*
202. Mit den zu erwartenden Klimaveränderungen, insbesondere steigenden Temperaturen, veränderten Niederschlagsmustern und häufigeren Extremereignissen wie Stürmen oder Trockenperioden, steigt das Risiko:
- Der Temperaturanstieg führt zu längeren Vegetationsperioden, verändert aber zugleich das Anbauspektrum und verursacht Hitzestress bei Pflanzen und Tieren.
 - Mildere Winter fördern die Ausbreitung von Schädlingen, Pilzen und Krankheiten.
 - Durch häufigere Sommerdürrephasen sinkt die Bodenfeuchtigkeit und damit die Ertragssicherheit vieler Feldfrüchte.
 - Starkregenereignisse nehmen zu, was zu Bodenerosion und Verlust fruchtbarer Ackerfläche führt. Eine reduzierte Wasserspeicherung und verstärkte Verdunstung verschärfen den Wassermangel in trockenen Regionen.
 - Böden sind durch erhöhte Erosionsgefahr, Humusabbau und Nährstoffverluste bedroht.
 - Gebäude sind durch häufigere Extremniederschläge und Hitzewellen gefährdet.
 - Starkregenereignisse verursachen Überflutungen, Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung, vor allem bei älteren oder schlecht gedämmten Bauten.
 - Hitzeperioden führen zu stärkerer Aufheizung von Dächern und Fassaden, wodurch Energieverbrauch für Kühlung zunimmt.

2.1.9 Schutzgut Luft

203. Die Luftqualität bzw. die lufthygienischen Bedingungen sind ein wesentliches Element für das Leben des Menschen, für die Lebensgemeinschaften und andere Umweltaspekte. *Schutzgut Luft*



204. Für das Schutzgut wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen entnommen.
205. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Belastungen der Luft vorhanden. *Ausgangslage*
206. Die Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes Luft sind für die Umweltqualität des Gebietes von geringer Bedeutung. *Bewertung*

2.1.10 Schutzgut Wirkungsgefüge

207. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens ist insbesondere auch das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Naturschutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima) von Bedeutung, die in ihrer Gesamtheit wesentliche Ursache des Umweltzustandes sind. *Wirkungsgefüge*
- Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind die zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“, „Pflanzen/Tiere“ und „Klima“ von Bedeutung. Diese wirken sich insbesondere auf die Ausprägung der „biologischen Vielfalt“ und der „Lebensräume“ (Biotope) sowie der „Landschaft“ aus.
208. Im vorliegenden Fall sind zu diesen und weiteren Beziehungen keine besonderen Bedingungen zu erkennen. *Ausgangslage*
209. Die Ausprägung des Wirkungsgefüges ist von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

2.1.11 Schutzgut Landschaft

210. Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Schutzgut Landschaft*
211. Sie ist die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung. Der ästhetische und naturräumliche Aspekt der Landschaft wird durch die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft beschrieben.
- Die Landschaft ist auch auf Grund ihres eigenen Wertes als Element der Umwelt von Bedeutung.
212. Der Landschaftsraum stellt sich als Siedlungsfläche dar. Sichtbare kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Gebiet (Mühle mit ehemaligen Nebengebäuden) vorhanden. Zu beachten ist die Lage am Ortsrand. Das Grundstück ist mit Obstbäumen und Gehölzen bewachsen. Besonders charakteristische, markante und damit unverwechselbare Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Die Erlebniswirksamkeit ist als durchschnittlich bis hoch zu bewerten. *Ausgangslage*
213. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets.
214. Eine erholungsrelevante Infrastruktur ist in Form von Radwegen vorhanden. Für den Tourismus hat die Landschaft keine besondere Bedeutung, die Mühle dagegen schon. Der Landschaftsraum und die Mühle sind von den angrenzenden Straßen aus erlebbar. *Erholungs- und Freizeitfunktion*
215. Aufgrund der anthropogenen Überprägung kann die Bedeutung der Landschaft mit mittel eingestuft werden. Eine besondere ästhetische Qualität besteht allerdings am Mühlenstandort. Die Mühle ist eine Landmarke, die in die Landschaft wirkt. Die vorhandene touristische Infrastruktur am Mühlenstandort ist von hoher Bedeutung. *Bewertung*

2.1.12 Erhaltungsziele / Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten

216. Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet), FFH-Gebiet) sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und grenzt auch nicht an Natura-2000-Gebiete an.

2.1.13 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit / Bevölkerung

217. Der Mensch ist von der Qualität aller Aspekte der Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. *Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt*
- Es sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu ermitteln. Es geht um die Sicherung einer intakten Umwelt, insbesondere um den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen.
218. Für das Schutzgut wurden keine speziellen Untersuchungen durchgeführt (siehe Punkt 1.3.2). Die nachfolgenden Aussagen zum Bestand sind allgemein verfügbaren Quellen entnommen.
219. Für die Siedlungsfunktion spielt der Bereich eine untergeordnete Rolle. Eine Dauerwohnfunktion gibt es am Standort nicht. Wohnen findet in der Form von Gästezimmern/Pensionszimmern statt. Am Standort besteht eine Erholungsfunktion in Form von Nutzungen aus dem Kultur- und Veranstaltungssegment. *Ausgangslage*
- Sonstige schutzbedürftige Nutzungen im Außenbereich sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden. In Richtung der Ortslage sind Wohnnutzungen vorhanden.
220. Die Landwirtschaftsflächen dienen der Naherholung der Bevölkerung. Die Nutzung der Landschaft erfolgt praktisch über die bestehenden Wege.
221. Die bestehende Ausprägung der Umwelt ist für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung.

2.1.14 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

222. Kulturgüter sind Zeugnisse des menschlichen Handelns, die für die Geschichte von Bedeutung sind und sich im Raum lokalisieren lassen. Dazu gehören Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, Garten und Parkdenkmale sowie historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart. *Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter*
- Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.
- Im Rahmen der Umweltprüfung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu ermitteln.
223. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es gibt allerdings ein Baudenkmal in Form einer historischen Mühle mit seinen ehemaligen Nebengebäuden. Der Umgebungsschutz ist zu beachten.
224. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind von der Planung betroffen:
- Die bestehende Nutzung für Trauungen
 - Historische Mühle mit ehemaligen Nebengebäuden
 - Festpavillon
 - Obstbäume
 - Die vorhandene Infrastruktur
225. Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung. *Bewertung*

2.1.15 Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

226. Bei den Wechselwirkungen geht es um die übergreifenden Verhältnisse zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) und den übrigen Schutzgütern.
227. Im Ergebnis ist erkennbar, dass für die hier gegenständliche Planung keine speziellen Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion der Schutzgüter hinausgehen, bestehen.
228. Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut. *Bewertung*

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

229. Im Rahmen des vorangegangenen Abschnitts ist der gegenwärtige Umweltzustand untersucht worden. Im Nachfolgenden geht es gem. Anlage 1 Nr. 2a BauGB um eine „Nullvariante“ bei Nichtdurchführung bzw. Unterlassen der vorgesehenen Planung. *Vorbemerkungen*
230. Die „Nullvariante“ beschränkt sich auf der Grundlage verfügbarer Infos und wissenschaftlicher Kenntnisse auf die unmittelbar zu erwartenden Entwicklungen für die Umweltschutzgüter. *„Nullvariante“*
231. Für die überschaubare zukünftige Entwicklung lässt sich skizzieren, dass der dauerhafte Erhalt der bestehenden Nutzungen gesichert ist. Die Nutzung würde nur aufgegeben werden, wenn kein tragfähiges wirtschaftliches Konzept für den Standort umgesetzt werden könnte. *Szenario 1*
232. Kurzfristig werden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen ergeben. Ohne die Planung besteht für den Betreiber eine unsichere Zukunft. Die Entwicklung wirtschaftlich tragfähiger Konzepte zur langfristigen Nutzung des Grundstücks und zum Erhalt des vorhandenen Angebots könnten nicht umgesetzt werden, wodurch Investitionen in die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen ausbleiben und diese damit zunehmend verfallen könnten. *Mensch*
233. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen würden sich keine Änderungen ergeben. Das Plangebiet und sein Umfeld würden weiterhin von der Anwesenheit des Menschen geprägt sein. Ein störungsfreier Raum würde nicht entstehen. *Biotoptypen, Tiere und Pflanzen*
234. Positive Auswirkungen ergeben sich nur, wenn nach einer unwahrscheinlichen Nutzungsaufgabe die baulichen Anlagen zurückgebaut würden. *Boden und Fläche*
235. Am vorhandenen Landschaftsbild ändert sich nichts. Die Mühle würde erhalten bleiben aber ggf. beim Ausbleiben von wirtschaftlichen Investitionen verfallen. *Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter*

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

236. In diesem Punkt geht es gem. Nr. 2b Anl. 1 BauGB als Kern der Umweltprüfung um die Folgen der Planung für die Umwelt bei Durchführung der vorgesehenen Planung.
237. Es werden unter Beachtung des Detaillierungsgrades des Bauleitplanes die bau- und abrisssbedingten, die betriebs- und anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange beschrieben und bewertet, soweit sie für des jeweilige Schutzgut relevant sind.
238. Die Prüfung konzentriert sich auf die Schutzgüter, auf die sich die zulässigen Vorhaben erheblich auswirken können. Dabei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf gesetzliche Vorgaben zu prüfen, die nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbar sind.
239. Schutzgüter, die offensichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden, müssen im Rahmen der prognostischen Ermittlungen nicht geprüft werden.
240. Auch die Merkmale der Auswirkungen, wie direkte oder indirekte, etwaige, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurz-, mittel- oder langfristige, ständige oder vorübergehende, positive und negative, werden, soweit relevant, dargelegt.
241. Bei der Realisierung der Vorhaben, die der Bauleitplan zulässt, sind die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. *Vorbemerkung
Umweltschutzgüter*
242. Bei der Prognose finden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind, Beachtung (siehe Punkt „Inhalt und Ziele der Planung“). Die Maßnahmen reduzieren die möglichen Beeinträchtigungen der Umwelt.

2.3.1 Merkmale und Auswirkungen der zulässigen Vorhaben

243. Es liegen keine konkreten Angaben zur Bauausführung und Nutzung vor. Daher wird in der Wirkbeurteilung von den maximal möglichen „Eingriffen“ ausgegangen.
Folgende umwelterhebliche Wirkfaktoren können bei der Umsetzung von Baumaßnahmen prinzipiell auftreten:
- Flächeninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen
 - Lärmimmissionen auf das Umfeld

2.3.2 Emissionen

244. Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch die Aspekte „Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser“ zu untersuchen. *Vermeidung von Emissionen / Abfälle*
245. Durch den Betrieb entstehen Lärmemissionen, die auf das Umfeld wirken. Die Überschreitung von Richt- bzw. Orientierungswerten kann aber im Betrieb vermieden werden. Erhebliche Emissionen werden durch die zulässigen Vorhaben nicht hervorgerufen.
Lediglich in möglichen Bauphasen können Störungen und Belästigungen durch Schall, Staub etc. nicht ausgeschlossen werden.
Im Betrieb entstehen keine schädlichen Abfälle, nur typischer Hausmüll. Dieser wird satzungsgemäß entsorgt.
Im Rahmen der Pflege der Freiflächen anfallende Materialien sind als Abfall schadlos zu entsorgen. Sie können kompostiert und dem Stoffkreislauf wieder zugeführt werden.
Abwasser in Form von Schmutzwasser wird entsorgt. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

2.3.3 Schutzgut Pflanzen

246. Unter diesem Punkt werden neben dem Schutzgut „Pflanzen“ auch die Biotope behandelt. *Schutzgut Pflanzen Lebensgemeinschaften*
247. Bau- bzw. abrißbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrißbeding*
248. Anlagebedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von bereits vorgeprägten Flächen. Der Pavillon steht bereits und würde keine neuen Flächen überbauen, auch wenn das Baufeld größer ausgewiesen ist. Durch den Pavillon kommt es aber zu einer theoretischen Beanspruchung von Gehölzflächen, die für die Baumaßnahmen des Parkplatzes umgesetzt hätten werden müssen. Diese Maßnahmen sind an anderer Stelle auf dem Grundstück oder außerhalb zu ersetzen.
Die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen führt zu positiven Wirkungen auf das Schutzgut. *anlagebedingt*
249. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbeding*
250. Die bestehenden wesentlichen abiotischen Standortfaktoren (hier: Boden, Wasser, Mikroklima, Immissionssituation) bleiben bestehen. Veränderungen für die Lebensgemeinschaften ergeben sich ebenfalls nicht. *abiotische Standortfaktoren*
251. Durch das Vorhaben werden keine naturnahen Biotope dauerhaft betroffen oder beansprucht. Die vorhandenen Biotope fungieren weiterhin als Trittsteinbiotope. *Biotoptypen*
252. Die Lebensräume im Umfeld werden nicht negativ verändert. *Umfeld*
253. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. *Geschützte Biotope*
254. Hinsichtlich des Schutzgutes Lebensgemeinschaften/Pflanzen ergeben sich keine wesentlichen erheblichen nachteiligen Änderungen, mit Ausnahme der Beanspruchung der Ausgleichsmaßnahmenfläche aus der Baugenehmigung zum Parkplatz. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen führt zu positiven Auswirkungen. *Bewertung*

2.3.4 Schutzgut Tiere

255. Unter diesem Punkt werden neben dem Schutzgut Tiere auch der „besondere Artenschutz“ behandelt. *Schutzgut Tiere / Artenschutz*
256. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten:
– Erschütterungen, Schall, Staub, Geruch durch Abgase durch den Einsatz von Baumaschinen. *bau- und abrissbedingt*
257. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Einzig ein Baum befindet sich innerhalb des Baufeldes im Nahbereich des Pavillons. Dieser Baum ist nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises geschützt und wäre bei Verlust zu kompensieren. *anlagebedingt*
Durch die Umsetzung von Pflanzmaßnahmen kann es zu positiven Wirkungen auf das Schutzgut kommen, indem neue abwechslungsreiche Habitate und Strukturelemente in der Feldflur geschaffen werden.
258. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
Für alle Tierarten entstehen veränderte Lebensbedingungen bzw. bleiben dauerhafte erhalten durch folgende Wirkungen:
– Anreicherung, Veränderung der bisherigen Habitatstruktur,
– Temporäre Störungen für sensible Arten (durch Anwesenheit des Menschen, Immissionen, ...).
259. Es sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Flächen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere zu erwarten. *Umfeld*
260. Für die so genannten „Allerweltsarten“ z. B. Groß- und Kleinsäugetiere führen die Wirkungen zu keinen neuen Beeinträchtigungen, da diese im Plangebiet mit Sicherheit nicht vorkommen. Für Kleinsäugetiere können Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, um eine Barrierewirkung zu vermeiden. *nicht geschützte Arten*
261. Hinsichtlich der nicht unter Schutz stehenden Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Bewertung*
262. Mit der vorgeschalteten Relevanzprüfung (siehe Punkt 1.3 des Umweltberichtes) wurde untersucht, ob besonders oder streng geschützte Tierarten von der Planung betroffen sein könnten oder ob Artenvorkommen vollständig ausgeschlossen werden können.
263. Durch die zulässigen Vorhaben können auch Tiere, die unter den besonderen Artenschutz fallen, betroffen sein.
264. Für die aus Artenschutzsicht für die vorliegende Planung relevanten Tierarten wird nachfolgend geprüft, ob mit Konflikten hinsichtlich der „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. Im Hinblick auf Tiere sind das die folgenden Verbote: *Verbotstatbestände*
– Tötungsverbot (Nr. 1), also das signifikante Erhöhen des Tötungsrisikos (auch Nachstellen, Fangen, Verletzen)
– Störungsverbot (Nr. 2) während einer schützenswerten Zeitperiode (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) bzw. mit der Folge der Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population,
– Zugriffsverbot (Nr. 3), also das Risiko für den Verlust (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere
- Ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 und 3 liegt gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, soweit gesichert ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

265. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. Auswirkungen auf relevante Arten können vermieden werden, wenn vor dem Abriss von Gebäuden und Beginn der Bautätigkeit ein vorhabennahe Bestandserfassung erfolgt. Durch geeignete Maßnahmen können Auswirkungen und das Tötungsrisiko von Individuen während der Bauzeit oder bei Abrissarbeiten vermieden werden. Sofern z. B. das Vorkommen von Fledermäusen an Gebäuden oder baulichen Anlagen nachgewiesen werden, können durch geeignete Maßnahmen, z. B. durch Aufhängen von Fledermauskästen, verlustgehende Lebensräume ersetzt werden. *bau- und abrissbedingt*
266. Anlagebedingt kommt es zu keinen Auswirkungen auf relevante Arten. Bauflächen werden nicht auf relevanten Habitaten entwickelt, sodass Lebensräume wie Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht betroffen sind oder verkleinert werden. Es kommt nur zu einer Inanspruchnahme von Flächen die bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägt sind. *anlagebedingt*
- Einzig der Baum in der Nähe des Pavillons könnte Potenzial als Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungsstätte aufweisen, sofern Baumhöhlen, Spalten oder Ähnliches vorhanden sind. Verbotstatbestände können aber auch hier ausgeschlossen werden, wenn vorab eine Bestandsaufnahme erfolgt und ggf. Nisthilfen im Umfeld oder andere Ersatzlebensräume geschaffen werden.
267. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. Die Artengruppen, die im Plangebiet und seinem Umfeld bereits vorhanden sind, fühlen sich nicht durch die bestehenden Nutzungen beeinträchtigt. Durch die Planung kommt es zu keiner signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos von Individuen. *betriebsbedingt*
268. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können mit Sicherheit auch in Zukunft für alle relevanten Arten ausgeschlossen werden. *Bewertung*
- Im Zuge der Realisierung sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

2.3.5 Biologische Vielfalt

269. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
270. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. *anlagebedingt*
271. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
272. Die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten wird nicht nachteilig verändert, da keine der im Gebiet bereits lebenden Arten erheblich geschädigt wird. Die Strukturvielfalt wird nicht vermindert, da keine Gehölze oder wichtigen Habitatelemente beseitigt werden müssen, die nicht im Umfeld als Ausweichmöglichkeit auch zur Verfügung stehen oder neu geschaffen werden können. Der genetische Austausch zwischen Individuen des Raumes ist weiterhin gewährleistet.
273. Für die biologische Vielfalt ergeben sich auf der gesamten Fläche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. *Bewertung*

2.3.6 Schutzgut Boden

274. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig und temporär, ohne Langzeitfolgen zu erwarten: *bau- und abrissbedingt*
- Bodenverdichtung durch Einsatz von Baumaschinen, Lagerplatz
 - Gefahr von Stoffeintrag in den Boden durch Baumaschinen (Öl, Betriebsmittel ...)

275. Anlagebedingt kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf den Flächen, die neu überbaut werden und bisher unbebaute Flächen betreffen. Ein Großteil der Flächen ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägt, dennoch kann es zu einer zusätzlichen Überbauung von bisher nicht überbauten Flächen kommen (Flächen außerhalb des Parkplatzes). Der Umfang der Inanspruchnahme kann dem Anhang „Flächenbilanz“ entnommen werden. *anlagebedingt*
276. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
277. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden in besonderem Maße von der zulässigen Überbauung bzw. der „Versiegelung“ des Bodens beeinflusst. Die Voll- oder Teilversiegelung des Bodens beeinträchtigt in der Regel allgemein die folgenden Bodenfunktionen, die Lebensraumfunktion, die Ertragsfunktion, die Speicher-, Puffer- und Filterfunktion. Darüber hinaus kann der Boden durch Veränderungen der Topographie u. a. Maßnahmen beeinträchtigt werden. Der Grad der Beeinträchtigungen ist allerdings vom Zustand der Böden am Standort abhängig. *Wirkung auf Bodenfunktionen*
278. Auf den vollversiegelten Flächen geht im vorliegenden Fall die Lebensraumfunktion verloren. Das betrifft die Bauflächen außerhalb des Parkplatzes. Andererseits wird das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert. Die Ertragsfunktion spielt hier praktisch keine Rolle, da es sich nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Ertragsgartenflächen handelt. Die bestehenden Bodenfunktionen werden dagegen auf den nicht überbaubaren Flächen erhalten.
279. Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut, wie wesentliche Veränderungen der Topographie oder Kontaminationen sind nicht zu erwarten.
280. Die Eingriffe in Form von Bodenversiegelungen, die künftig über den Bestand hinausgehen werden, sind erheblich und müssen ausgeglichen bzw. kompensiert werden. *Bewertung*

2.3.7 Schutzgut Fläche

281. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
282. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. *anlagebedingt*
283. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
284. Der Eingriff in die Fläche als Schutzgut hängt unmittelbar mit der Lage, der Größe und Funktion des Plangebietes zusammen.
285. Im vorliegenden Fall werden zwar formell Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Allerdings existieren die vorhandenen Nutzungen bereits seit einigen Jahren. Es erfolgt de facto keine Umnutzung der Außenbereichsflächen in eine neue Baugebietskategorie. Im Plangebiet sind keine typischen Außenbereichsnutzungen vorhanden, die verloren gehen.
286. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Bewertung*

2.3.8 Schutzgut Wasser

287. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten:
- Gefahr von Stoffeintrag in den Boden durch Baumaschinen (Öl, Betriebsmittel ...)
288. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Das Anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert. *anlagebedingt*



289. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
290. Das Schutzgut Wasser wird, sofern keine Gewässer in Anspruch genommen werden, insbesondere durch die geänderte Nutzung der Flächen und die zulässige Bebauung beeinflusst. *Schutzgut Wasser*
291. Der Grundwasserschutz ist durch den hohen Flurabstand und die vorhandenen Bodenarten gewährleistet. Auch eine Gefahr der Verunreinigung ist bei der zulässigen Nutzung verhältnismäßig gering. Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung und damit auf den Grundwasserstand zu erwarten. Das Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort versickert. *Grundwasser*
292. Es sind mit der Planumsetzung keine nachteiligen Umweltwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

2.3.9 Schutzgut Luft

293. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten: *bau- und abrissbedingt*
- Staub, Geruch und Abgase durch den Einsatz von Baumaschinen
294. Anlagebedingt kommt es aufgrund der Planungsziele (Bestandssicherung) zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Die Waldflächen bleiben erhalten und werden nicht beansprucht. *anlagebedingt*
295. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
296. Das Schutzgut Luft wird durch die zulässigen Vorhaben nicht beeinflusst. Auch sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zulässigen Vorhaben zu erwarten. *Bewertung*

2.3.10 Schutzgut Klima

297. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
298. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Waldflächen als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet werden nicht beansprucht. *anlagebedingt*
299. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
300. Eine Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht. Mit der Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen kommt es zu einer Verschattung von Bodenflächen. Dadurch wird die Austrocknung gemindert. *Klimawandel*
301. Das lokale Klima wird durch die zulässigen Vorhaben nicht erheblich beeinflusst. *Bewertung*

2.3.11 Schutzgut Wirkungsgefüge

302. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
303. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. *anlagebedingt*

304. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
305. In das bestehende Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern, also die Beziehungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen incl. Biotope, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, wird mit der Umsetzung des Planes nicht eingegriffen.
306. Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu erkennen. *Bewertung*

2.3.12 Schutzgut Landschaft

307. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind immer dann gegeben, wenn das Empfinden des Betrachters (von öffentlich zugänglichen Positionen) durch das zulässige Vorhaben eingeschränkt oder negativ beeinflusst wird.
308. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
309. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Die Mühle bleibt als Landmarke erhalten. Bau-liche Anlagen dürfen nur eine Höhe entwickeln, die nicht weit in die Landschaft wirken. Durch die Gestaltungsvorgaben zur Dachgestalt und zu zu verwendenden Materialien wird sichergestellt, dass Gebäude sich einfügen. *anlagebedingt*
310. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
311. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keinen erheblichen Änderungen am Landschaftsbild. *Bewertung*

2.3.13 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

312. Für den Menschen als so genanntes „Schutzgut“ entstehen durch die zulässigen Vorhaben keine Auswirkungen durch Immissionen, Beeinträchtigungen der Erholung oder durch andere Wirkungen.
313. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten: *bau- und abrissbedingt*
- Erschütterungen, Schall, Staub, Geruch und Abgase durch den Einsatz von Baumaschinen.
314. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Die Umgebung und der Standort bleibt für die Erholungsfunktion erhalten. Durch die Planänderung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die bestehenden Angebote erhalten und qualitativ ausgebaut werden können. *anlagebedingt*
315. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
316. Innerhalb des Baugebiets sind keine Nutzungen vorhanden, die gegenüber Immissionen von außerhalb des Plangebiets empfindlich sind. *Gesundheit*
- Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht gesundheitsgefährdend. Die Obergrenzen für ein Mischgebiet können mit Sicherheit eingehalten werden.
317. Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt sind die Auswirkungen bei Realisierung der zulässigen Vorhaben unerheblich. Sie sind sogar positiv zu bewerten. *Eingriff unerheblich*

2.3.14 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

318. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
319. Anlagebedingt kommt es, aufgrund der Planungsziele (Bestandssicherung der Mühle), zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. Die bestehenden baulichen Anlagen, also Kultur- und Sachgüter können dauerhaft erhalten werden. *anlagebedingt*
- Eine Beeinträchtigung der historischen Mühle und der Umgebung wird ausgeschlossen. Neue Gebäude müssen sich der Mühle unterordnen. Durch Gestaltungsvorschriften ist gesichert, dass visuelle Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind und sich die neuen Gebäude in das Ensemble einfügen.
320. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
321. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. *Bewertung*

2.3.15 Schutzgut Wechselwirkungen

322. Bau- bzw. abrissbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nur kurzzeitig, ohne erhebliche Langzeitfolgen zu erwarten. *bau- und abrissbedingt*
323. Anlagebedingt kommt es zu keiner Inanspruchnahme von nicht bereits durch die vorhandenen Nutzungen vorgeprägten Flächen. *anlagebedingt*
324. Betriebsbedingte Wirkungen treten, neben den oben beschriebenen Wirkungen (Emissionen, Abfälle), nur in sehr geringem Maße auf, die die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten werden. Es kommt zu keinen betriebsbedingten Wirkungen, die nicht schon bereits im Plangebiet vorhanden sind. Eine Intensivierung erfolgt nicht. *betriebsbedingt*
325. In das bestehende Wirkungsgefüge bzw. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in ihrer Gesamtheit wird mit der Umsetzung des Planes nicht eingegriffen. *Schutzgut Wechselwirkungen*

2.3.16 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Gebiete

326. Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, weil sie zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt bewirken, sind nicht bekannt.

2.3.17 Auswirkungen durch eingesetzte Techniken und Stoffe

327. Unter dieser Überschrift sollen die Auswirkungen im Zuge der Einsetzung und Verwendung von Techniken und Stoffen beschrieben werden. Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen dazu. Es liegen auch keine konkreten Bauplanungen vor, um fundierte Aussagen treffen zu können.
328. Aussagen zu dieser Thematik können erst in der nachfolgenden Planungsebene gemacht werden.

2.4 Maßnahmen

329. In diesem Punkt geht es gem. Nr. 2c Anl. 1 BauGB um die "Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermeiden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen bzw. ersetzt werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen". *Vorbemerkungen*
330. Der § 15 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 18 BNatSchG sowie § 1a BauGB geben der Bauleitplanung Pflichten vor, die im Rahmen der Abarbeitung der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Das Vermeidungsgebot bzw. die Unterlassungspflicht zielen darauf ab, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die vermieden oder gemindert werden können, zu verhindern.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen und durch den Verursacher zwingend zu begründen.

331. Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung bzw. Minderung (d. h. auch der Verhinderung und Verringerung) von erheblichen nachteiligen Auswirkungen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Vermeidungs-, Minderungs- Ausgleichsgebot*

Er verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs bzw. des Ersatzes das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren.

Die Realisierung einer von der Gemeinde „auf den Weg gebrachten“ Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen deshalb nicht generell in Frage gestellt.

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

332. Das Vermeidungs- und Minderungsgebot ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

333. Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind, sind in der Einleitung zum Umweltbericht aufgeführt.

Das betrifft auch gegebenenfalls bereits festgelegte Regelungen eines städtebaulichen Vertrages, der entsprechende, notwendige Maßnahmen absichert.

Sie werden nachfolgend nicht erneut behandelt, da sie bei der Bestimmung der zu erwartenden Auswirkungen bereits mindernd berücksichtigt wurden.

334. Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen sind nur die Maßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung zusätzlich herausgearbeitet wurden.

335. Im vorangegangenen Abschnitt „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ sind die Schutzgüter und Umweltaspekte ermittelt worden, die durch die zulässigen Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können. *Betroffenheit*

336. Das sind zusammengefasst Folgende:

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Pflanzen (Inanspruchnahme der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmenflächen aus der Baugenehmigung)

337. Nachfolgend werden für diese Umweltaspekte die „Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen“ beschrieben, welche ohne die „auf den Weg gebrachte“ Planung in Frage zu stellen, wirkungsvoll umsetzbar sind.

2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

338. Vermeidungsmaßnahmen sind sinnvoll, weil sie frühzeitig dazu beitragen, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren. Durch eine geeignete, städtebaulich integrierte Standortwahl im Flächennutzungsplan können Eingriffe vermieden werden, was den späteren Ausgleichs- und Kompensationsbedarf reduziert. *Vermeidungsmaßnahmen*
Minderungsmaßnahmen

339. Eine wirksame Vermeidungsmaßnahme ist die Standortwahl. Es wird eine Fläche genutzt, die bereits baulich geprägt ist und für die vorgesehene Nutzung bereits genutzt und erschlossen ist. So wird vermieden, dass neue, bisher ungenutzte Flächen im Außenbereich beansprucht werden.

340. Weitere Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen, die nicht bereits festgesetzt sind, sind:

- Begrenzung der Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme
- keine Entwicklung neuer Baufläche über den Bestand hinaus
- Reduktion von Nebenanlagen und der Zuwegungen auf das Notwendige



- Nutzung versickerungsfähiger Beläge

341. Die Umsetzung der Maßnahmen kann die Stadt selbst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kontrollieren. *Maßnahmen zur Überwachung*

2.4.2 Besonderer Artenschutz

342. Nachfolgend werden spezielle artenschutzbezogenen Maßnahmen dargestellt. *Artenschutzbezogene Maßnahmen*
Im Rahmen der Vorhabenrealisierung kommen, um für die betroffenen relevanten Arten und Artengruppen Konflikte mit den Verbotstatbeständen zu vermeiden, folgende spezielle Maßnahmen in Frage.

343. Besondere Maßnahmen sind auf Ebene dieses Bebauungsplanes nicht umzusetzen. Sinnvoll sind Maßnahmen erst auf der nachfolgenden Planungsebene umzusetzen, wenn die konkreten Eingriffsstandorte und die möglichen Arten bekannt sind. Denkbar sind Folgende:

- Bauzeitenbeschränkung (betrifft die Baufeldfreimachung und die eigentliche Bauzeit), Maßnahme speziell für Brutvögel
- Erhalt und Schutz bestimmter Flächen, Lebensräume und Habitatemente vor einer Inanspruchnahme, Maßnahme speziell für alle relevanten Arten, Vogelarten
- baubedingt: Vermeidung erheblicher Beunruhigungen (Immissionen)
- Betriebsstopp bei Kollisionsgefahren
- Schaffung von Ausweichquartieren im Umfeld (Fledermäuse, in Höhlen oder in Spalten brütende Vogelarten)

344. Mit diesen Maßnahmen lässt sich der Großteil der möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungs- und das Störungsverbot, ausschließen.

345. Um die Funktionssicherung dauerhaft zu erreichen, sind erforderliche CEF-Maßnahmen rechtzeitig und dauerhaft zu sichern.

Die formale Sicherung kann optional durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- ein Grundbucheintrag,
- eine Festsetzung im B-Plan (gem. § 1a Abs. 3 BauGB),
- ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (zwischen der Gemeinde und den Vorhabenverantwortlichen)
- eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Genehmigungsplanung § 15 Abs. 2 BNatSchG).

346. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

347. Ohne die Umsetzung solcher Maßnahmen, sofern eine Betroffenheit der Arten im Zuge der Bautätigkeit wahrscheinlich ist, ist nicht gesichert, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Demnach sind „vorgezogene Funktionssicherungsmaßnahmen“ (so genannte „CEF-Maßnahmen“) durchzuführen.

348. Als CEF-Maßnahme kommen u. a. in Frage:

- Schaffung von Ausweichhabitaten im Umfeld
- Installation von neuen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (z. B. Niststätten), Maßnahme speziell für Brutvögel, Fledermäuse,
- Aufwertung bestehender Lebensräume, Maßnahme speziell für alle relevanten Arten.

349. CEF-Maßnahmen müssen vor Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden und durch ein Monitoring nachweislich wirksam sein.

350. Wenn die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. die CEF-Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenrealisierung durchgeführt werden, wird sich das Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöhen.



Auch Störungen können grundsätzlich und insbesondere während schützenswerter Zeitperioden vermieden werden.

Das trifft auch auf Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu.

351. Die Umsetzung der ggf. erforderlichen, artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann die Stadt selbst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kontrollieren. *Überwachungsmaßnahmen*

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

352. Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden müssen. Für das Beantworten dieser Frage ist die „Erheblichkeit“ einer Beeinträchtigung maßgeblich.
Nur für die Umweltaspekte, die unter Beachtung der im Plan bereits vorgesehenen bzw. der im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeiteten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden, ist ein Ausgleich erforderlich.
Welche Schutzgüter betroffen sind, ist im Punkt „Prognose“ herausgearbeitet:
- Schutzgut Boden
 - Schutzgut Pflanzen
353. Entsprechend sind auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeiteten zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach gegenwärtigem Kenntnisstand Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erforderlich, um eine vollständige Kompensation zu erreichen. *Schutzgut Boden*
354. Grundsätzlich bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Boden unterschiedliche Lösungsansätze für den Ausgleich der zulässigen erheblichen Eingriffe.
355. Es können als Lösungsvariante Flächen entsiegelt und anschließend renaturiert werden. Das Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche beträgt allgemein 1:1. *Bodenentsiegelung*
356. Alternativ können entsprechend geeignete, d. h. relativ minderwertige Flächen in anderer Weise aufgewertet werden. Das ist z. B. durch
- Verzicht bzw. Extensivierung der Bodennutzung (z. B. Umwandlung von Intensivacker in extensiv genutztes Dauergrünland oder Anlage von Ackerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 15 m),
 - Umwandlung von monotonen Forstflächen in Mischwald,
 - Regenerierung geschädigter Bodenflächen (z. B. durch eine Wiedervernässung von Niedermoorböden),
 - Anlegen einer flächigen Gehölzpflanzung (minimal 3-reihig bzw. mindestens 5 m breit mit einer Mindestgröße von 100 m², Verhältnis 2:1),
 - Anpflanzen von Solitäräumen oder Bäumen innerhalb von Gehölzpflanzungen (1 Baum je 50 m² Überbauung) möglich.
357. Die Maßnahmen können entweder auf dem jeweiligen Eingriffsgrundstück oder auf Flächen außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Vorliegend hat der Vorhabenträger eine Fläche außerhalb des Plangebiets im Umfeld des Eingriffs zur Verfügung gestellt.
Durch die Planung wird Baurecht geschaffen, um zusätzlich zum Bestand, 356 m² Fläche zu überbauen. *Verortung / Umfang*
358. Entsiegelungsflächen stehen im Plangebiet und dem Umfeld nicht zur Verfügung. Als Ausgleichsmaßnahmen wird daher eine mit Bäumen überschirmte flächige Gehölzpflanzung angelegt. Die Bäume sollen dabei entlang der Straße als Straßenbäume gepflanzt werden. Unter Beachtung eines Mindestabstands zwischen den Bäumen von ca. 15 m könnten in der Maßnahmenfläche 4 Straßenbäume angepflanzt werden. Hinter den Bäumen, im Übergang zur Landschaft könnte eine 312 m² große flächige Gehölzpflanzung angelegt werden. *Maßnahme konkret*
359. Die Umsetzung der ggf. erforderlichen, artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann die Stadt selbst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kontrollieren. Alternativ kann die Stadt städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenverantwortlichen abschließen. *Maßnahmen der Überwachung*

360. Hinsichtlich der Inanspruchnahme des vorhandenen Lebensraumes (hier nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahmen als Gehölzpflanzung aus der Baugenehmigung zum Parkplatz) und damit des Schutzgutes Pflanzen bestehen grundsätzlich folgende Ansätze für eine Lösung: Neuanlage eines vergleichbaren Lebensraumes auf einer bisher relativ minderwertigen Fläche angrenzend an das Plangebiet. *Schutzgut Pflanzen
Gehölzpflanzung aus Baugenehmigung*
361. Das Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche beträgt mindestens 1:1. Das Ausgleichserfordernis für den in Anspruch genommenen Lebensraum als Ganzes hängt im vorliegenden Fall unmittelbar damit zusammen, dass die überplante Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmenfläche aus der Baugenehmigung bisher nicht umgesetzt gewesen und die ökologische Funktion nicht vorhanden ist. *Flächenbedarf*
362. Es wäre für das Schutzgut Pflanzen also eine Fläche bereitzustellen, die voraussichtlich in der Größenordnung von 78 m² liegt. *Verortung / Umfang*
363. Als Ausgleich wird wieder eine flächige Gehölzpflanzung in der Größenordnung von 78 m² angelegt. Es ist eine mindestens 5 m breite 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. *Maßnahme konkret*
364. Zusätzlich zur Gehölzpflanzung aus der Baugenehmigung ist der mögliche Verlust eines nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises geschützten Baumes auszugleichen. Es wird sich an der Gehölzschutzverordnung orientiert. *Baumverlust*
365. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht für jedes einzelne Schutzgut separat realisiert werden. In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus. Sie können (und sollen) grundsätzlich miteinander kombiniert werden. Damit können der Aufwand und ggf. eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme reduziert werden. *Komplexmaßnahmen zulässig*
366. Die Maßnahmenfläche außerhalb des Plangebiets hat eine Größe von ca. 680 m². Mit der Anpflanzung von 4 Straßenbäumen wird der Eingriff für 200 m² Überbauung kompensiert. Mit der Anlage einer 312 m² großen, flächigen Gehölzanpflanzung könnten die übrigen 156 m² Überbauung ausgeglichen werden. *Bewertung*
- Um auch den Verlust der Gehölzpflanzungsmaßnahme aus der Baugenehmigung zu kompensieren, kann innerhalb der Ausgleichsmaßnahmenfläche auch noch weitere 78 m² flächige Gehölzpflanzung angelegt werden. In Summe wären das dann ca. 400 m².
- Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen kann der Eingriff in die Naturschutzgüter vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahme dient darüber hinaus dem Landschaftsbild und dem Schutzgut Tiere und Vielfalt.
- Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche beansprucht.
367. Nach § 135 a Abs. 1 BauGB sind die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB vom Vorhabenträger durchzuführen. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen kann die Stadt im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag sicherstellen. Das Grundstück ist für die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen dauerhaft dinglich zu sichern. Die Stadt kann im Rahmen des Vertrags eine Bürgschaft für die Umsetzung fordern. *Überwachung*

2.5 Alternativenprüfung

368. Standortalternativen sind im Geltungsbereich des Bauleitplanes zu prüfen. Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengrundstück. Eine Prüfung von alternativen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes ist nicht erforderlich. Die Alternativen beschränken sich daher auf den Geltungsbereich und auf Festsetzungsalternativen.
369. In diesem Abschnitt werden gem. Anl. 1 Nr. 2d BauGB „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“ dargelegt. *Vorbemerkung*
- Die entsprechende Prüfpflicht steht unter dem Vorbehalt der Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des jeweiligen Bauleitplanes sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

Zu betrachten sind also nur planzielkonforme, vernünftige Alternativen innerhalb des gegebenen Geltungsbereiches. Maßgeblich sind die hervorgerufenen erheblichen Umwelteinwirkungen. Die „sonstigen städtebaulichen Belange“ sind in diesem Zusammenhang nicht in die Betrachtungen einzubeziehen.

370. Die vom Plangeber verfolgten Ziele sind hinzunehmen und nicht Gegenstand der Alternativprüfung.
371. Die Stadt hätte als Baugebiet ggf. auch Mischgebiet festsetzen können, damit aber nicht die Planungsziele vollumfänglich sicherstellen können. Bei der vorgefundenen und auch künftig geplanten Nutzung handelt es sich (siehe Pkt. 5.4 Begründung B-Plan) um eine Nutzung, die in einen Nutzungsrahmen eingebettet ist, die eine andere Qualität und Quantität beansprucht, die auch in die Umgebung ausstrahlt und so nicht in einem Mischgebiet ohne Probleme umzusetzen wären. *Mischgebiet*
372. Festsetzungsalternativen sind nicht gegeben. *Bewertung*

3 Zusätzliche Angaben

373. Für die Phase Entwurf liegen keine speziellen Umweltfachbeiträge, Gutachten o. dgl. vor. Der vorliegende Umweltbericht wurde auf der Basis der bereits verfügbaren Informationen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und unter Beachtung der Planungsziele erstellt.

3.1 Merkmale der technischen Verfahren

374. Hier geht es gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB um die „Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse“ gem. Nr. 3a Anlage 1 BauGB.
375. Gem. der Nr. 3a Anlage 1 BauGB werden die im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten Verfahren, wie Methoden, Verfahren und Ermittlungen bei Fachgutachten und Untersuchungen, einschließlich der wichtigsten Merkmale der einzelnen Verfahren, beschrieben. Darüber hinaus werden Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Inhalte im Rahmen der Umweltprüfung getätigt.
376. Folgende technischen Verfahren wurden im Rahmen der Umweltprüfung verwendet und folgende Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung ergeben.
377. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte eine Einschätzung und Ermittlung der Eingriffe und des Ausgleichs unter Nutzung der HVE 2009. *Eingriffsregelung*
378. Die Bestandserfassung erfolgte auf Basis von frei zugänglichen Informationen und der Stellungnahmen sowie von Ortsbegehungen und Aussagen aus dem Vermessungsplan und dem Vorhabenträger. *Methoden der Bestandserfassung*
379. Der Umfang der artenschutzfachlichen Prüfung hängt von der Planungsebene sowie der Art und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes und den naturräumlichen Gegebenheiten ab. *Artenschutz*
380. Unter Beachtung der Planungsziele und der vorgefundenen Naturraumausstattung reicht eine überschlägige Prüfung nach den voraussichtlich betroffenen Artengruppen unter Berücksichtigung der Planungsziele aus. Eine Erfassung der vorkommenden Arten oder ein Artenschutzfachbeitrag als Potenzialanalyse ist vorliegend nicht notwendig. Es ist auch nicht klar, zu welchem Zeitpunkt konkrete neue Vorhaben durch den Vorhabenträger umgesetzt werden.
381. Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich. Das nähere Umfeld ist mit zu betrachten. *Untersuchungsraum*
382. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Bestandsermittlung und der Bewertung der Ergebnisse für die Abarbeitung der Eingriffsregelung aufgetreten, die sich auf das Ergebnis der Umweltprüfung erheblich auswirken können. *Schwierigkeiten bei der Ermittlung*

3.2 Überwachungsmaßnahmen

383. In diesem Punkt findet sich gem. Anlage 1 Nr. 3b BauGB eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring nach § 4c BauGB) gem. Punkt 3b der Anlage 1 BauGB.
384. Ziel der Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen ist es, die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln und entsprechende Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.
385. Allerdings sollen nicht sämtliche mögliche Umweltauswirkungen betrachtet werden, sondern nur mögliche erhebliche Auswirkungen, die in der Zukunft unerwartet eintreten können.

386. Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist gem. § 4c BauGB das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen durch die Stadt zu kontrollieren und zu sichern. Dazu gehören folgende Elemente: *Monitoring*
- Herstellungs- bzw. Vollzugskontrolle
 - Funktions- und Erfolgskontrolle
387. Die Herstellungskontrolle umfasst in Zusammenarbeit mit den zuständigen Genehmigungsbehörden die Leistungsfeststellung und Qualitätsprüfung der festgesetzten erstmaligen Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen, der vereinbarten Pflegemaßnahmen sowie die Endabnahme der Maßnahmen nach Ablauf der vereinbarten Entwicklungspflege durch die Verwaltung/Stadt mit einer entsprechenden Dokumentation der Endkontrolle (Abnahme der Maßnahmen). Dazu hat der Vorhabenträger nach Beendigung der Maßnahmen die Stadt zu informieren. *Herstellungskontrolle*
388. Bei der Erfolgskontrolle geht es darum, die erwarteten und insbesondere die unvorhergesehenen erheblichen Umweltfolgen infolge der Durchführung des Planes festzustellen. Zweck ist es, einerseits den Erfolg der festgelegten (d. h. der im Plan festgesetzten oder vertraglich vereinbarten) Maßnahmen zu dokumentieren. *Erfolgskontrolle*
- Das Ziel besteht darin, rechtzeitig durch das Festlegen von Abhilfemaßnahmen reagieren zu können, wenn unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen durch die zulässigen Vorhaben entstehen.
389. Im Rahmen der Erfolgskontrolle erfolgt spätestens fünf Jahre nach der Endabnahme der Maßnahmen eine neuerliche Begehung des Plangebietes durch die Verwaltung/Stadt. *konkret*
390. Bei einem festgestellten Bedarf im Rahmen der Erfolgskontrolle wird nachlaufend auf bisher nicht bekannte Wirkungen des Vorhabens reagiert und es werden notwendige Maßnahmen festgelegt.

3.3 Zusammenfassung

391. Der Punkt gibt die „allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage“ gem. Nr. 3c der Anlage 1 BauGB.
392. Die allgemein verständliche Zusammenfassung nach Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB braucht sich nur auf die wesentlichen Ergebnisse des Umweltberichts zu beschränken. Relevant sind vor allem die für die Abwägung wesentlichen Erkenntnisse zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bei Durchführung sowie zu den Maßnahmen.
393. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen geschaffen werden *Ziele der Planung* für:
- Sicherung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen,
 - Schaffung der Voraussetzung von Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, um eine Grundlage für eine langfristige wirtschaftliche Perspektive zu legen,
 - Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und Vegetationselemente
 - Sicherung des Erhalts des Baudenkmals und Schutz vor Beeinträchtigungen.
394. Mit dem B-Plan werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Historische Holländermühle Dörrwalde“ mit konkretisierenden Festsetzungen zur Art der Nutzung
 - Maßnahmenflächen als Grünfläche zum Umwelt- und Naturschutz
 - Die festgesetzte GRZ von 0,5 liegt unterhalb der Orientierungswerte; neue Hauptgebäude dürfen eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten; Zweigeschossigkeit bzw. Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen
 - Gestalterische Festlegungen zur Sicherung des Umgebungsschutzes des Baudenkmals
395. Festsetzungsalternativen sind nicht umsetzbar. *Alternativen*

396. Entsprechend der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung ergibt sich, dass auch unter Berücksichtigung der im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeiteten zusätzlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nach gegenwärtigem Kenntnisstand Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Boden erforderlich sind, um eine vollständige Kompensation zu erreichen. *Erhebliche Eingriffe*
397. Als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird eine flächige, mit Bäumen überschirmte Gehölzpflanzung angelegt. Dafür wird eine Fläche außerhalb des Geltungsbereichs gegenüber dem Vorhabengrundstück beansprucht, die gegenwärtig als Fläche für die Landwirtschaft (intensive Landwirtschaft) genutzt wird. *Maßnahmen*
Die Kompensation von verlustgehenden Bäumen erfolgt über die Regelungen der Gehölzschutzverordnung des Landkreises.
398. Drohende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Plangebiet mangelt es an geeigneten Habitaten für relevante Arten. Sollte dennoch im Zuge von Baumaßnahmen erkennbar werden, dass relevante Arten betroffen sind, können Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. *Artenschutz*
399. Die Umsetzung der ggf. erforderlichen, artenschutzrechtlichen Maßnahmen kann die Stadt selbst im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes kontrollieren. Alternativ kann die Stadt städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abschließen. *Überwachung*

3.4 Referenzliste der Quellen

400. Hier findet sich gem. Nr. 3d Anl. 1 BauGB die „Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden“.
401. Auf folgende Quellen wurde zurückgegriffen:
- 402.
- Landschaftsplan vom Mai 2004
 - Geoportal Forst Brandenburg, September 2025
 - Geoportal LGBR Brandenburg, September 2025
 - Geoportal „Kartenanwendung Naturschutzfachdaten“ Landessamt für Umwelt Brandenburg, September 2025
 - Geoportal „Auskunftsplattform Wasser“ Landesamt für Umwelt Brandenburg, September 2025
 - Stellungnahmen zum Vorentwurf, Landkreis