

Stadt Lebus



GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„Tagespflege / Betreutes Wohnen /
Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in
Lebus“

Stand: 01. Oktober 2024

Exemplar für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Auftraggeber:

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abteilung Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Auftragnehmer:

Schirmer – Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Zillestr. 105
10585 Berlin

Tel. 030/64478302

Seite**Inhalt**

1	Einleitung	4
1.1	Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	5
1.2.1	Angaben zum Standort.....	5
1.2.2	Art des Vorhabens, Ziele des Plans	7
1.2.3	Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	8
1.3	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung	8
1.3.1	Fachgesetze	8
1.3.2	Fachplanungen.....	10
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	13
2.1.1.1	Potenzielle natürliche Vegetation	13
2.1.1.2	Biotoptypen.....	13
2.1.1.3	Biotopverbund	14
2.1.1.4	Tiere.....	14
2.1.2	Schutzgut und Boden	18
2.1.3	Schutzgut Wasser	19
2.1.3.1	Oberflächengewässer.....	19
2.1.3.2	Grundwasser	19
2.1.4	Klima / Luft.....	20
2.1.5	Landschaftsbild.....	21
3	Konfliktanalyse	22
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
3.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	22
3.1.2	Schutzgut Boden	24
3.1.3	Schutzgut Wasser	25
3.1.4	Schutzgut Klima/Luft.....	26
3.1.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	27
4.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	28
4.1.2	Schutzgut Boden	29
4.1.3	Schutzgut Wasser	29
4.1.4	Schutzgut Klima/Luft.....	29
4.1.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	29
5	Grünordnerische Festsetzungen	30
5.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	30
5.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30

5.3	Maßnahmen zum Artenschutz.....	32
6	Quellen	33

Anhang

- Karte „Biotoptypen und Konflikte“

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ vom 28.04.2022 wurde das Büro Schirmer-Partner mit der Bearbeitung eines grünordnerischen Fachgutachtens beauftragt. Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) ist der beabsichtigte Bau einer Wohnanlage für ältere Menschen / Senioren. Für die Wohnanlage ist ein breites Spektrum an speziellen / bedarfsgerechten Wohnformen angedacht und reicht vom betreuten Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zum Wohnen in Wohngemeinschaften in einer Pflegeeinrichtung.

Neben dem Bau von einzelnen, locker angeordneten Wohnhäusern für das o. g. betreute Wohnen in den Randbereichen des Plangebietes, ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung angedacht, die zusätzlich zur stationären Betreuung von demenzerkrankten Personen auch einen teilstationären Tagespflegebereich besitzen wird. Für die Pflegeeinrichtung ist ein Gebäudekomplex im Zentrum der Wohnanlage geplant.

Da für das Plangebiet bereits eine Konzeption des Bauvorhabens mit konkreten Vorstellungen zur Nutzung und zur Bebauung durch einen Vorhabenträger vorliegt und die Initiative zur Schaffung von Baurecht von diesem Investor ausgeht, soll das notwendige Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erreicht werden. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) wird entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB erarbeitet.

Das im „Regel- bzw. Normalverfahren“ begonnene Bauleitplanverfahren für den vBP „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ der Stadt Lebus wird für den Planentwurf und die formellen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 BauGB weitergeführt.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten /vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB im Bebauungsplan dargestellt. Der vorliegende Fachbeitrag untersucht auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme die Auswirkungen der Planung und erarbeitet Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um die umweltschützenden Belange im Planverfahren und bei der Abwägung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einen Ausgleich für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

BauGB und Naturschutzgesetzgebung

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung bewertbarer Unterlagen zur Sicherung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich aus:

- den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).

- der Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz nach § 1 a BauGB sowie
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ziel ist es, eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Entwicklung planerisch vorzubereiten und abwägungsfähige Unterlagen bzgl. der Belange von Naturschutz und der Umweltvorsorge für das Bebauungsplanverfahren bereitzustellen.

Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen im Wesentlichen denen eines Grünordnungsplanes.

Die Biotopkartierung wurde auf der Grundlage der Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ sowie der Biotoptypenliste, Stand März 2011 durchgeführt.

Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung ist ein Umsetzungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In einer gestuften Planungshierarchie konkretisiert sie die für den Vollzug der Naturschutzgesetzgebung räumlich und sachlich notwendigen Erfordernisse. Die jeweilige Planung hat sich dabei auf die übergeordneten Planungen zu beziehen. Für die Stufe des Grünordnungsplans ist dies der Landschaftsplan. Er formuliert die örtlichen Erfordernisse und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den Landschaftsplan werden regionale und landesplanerische Fachvorgaben eingearbeitet und örtlich konkretisiert. Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eigener Erhebungen auf der Grundlage des aktuellen Vermessungsplan sowie den im Internet verfügbaren Geobasisdaten des Landes Brandenburg.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Lebus und umfasst die Flurstücke 439 und 452, Flur 001 der Gemarkung Lebus mit einer Fläche von rund 3,06 ha.

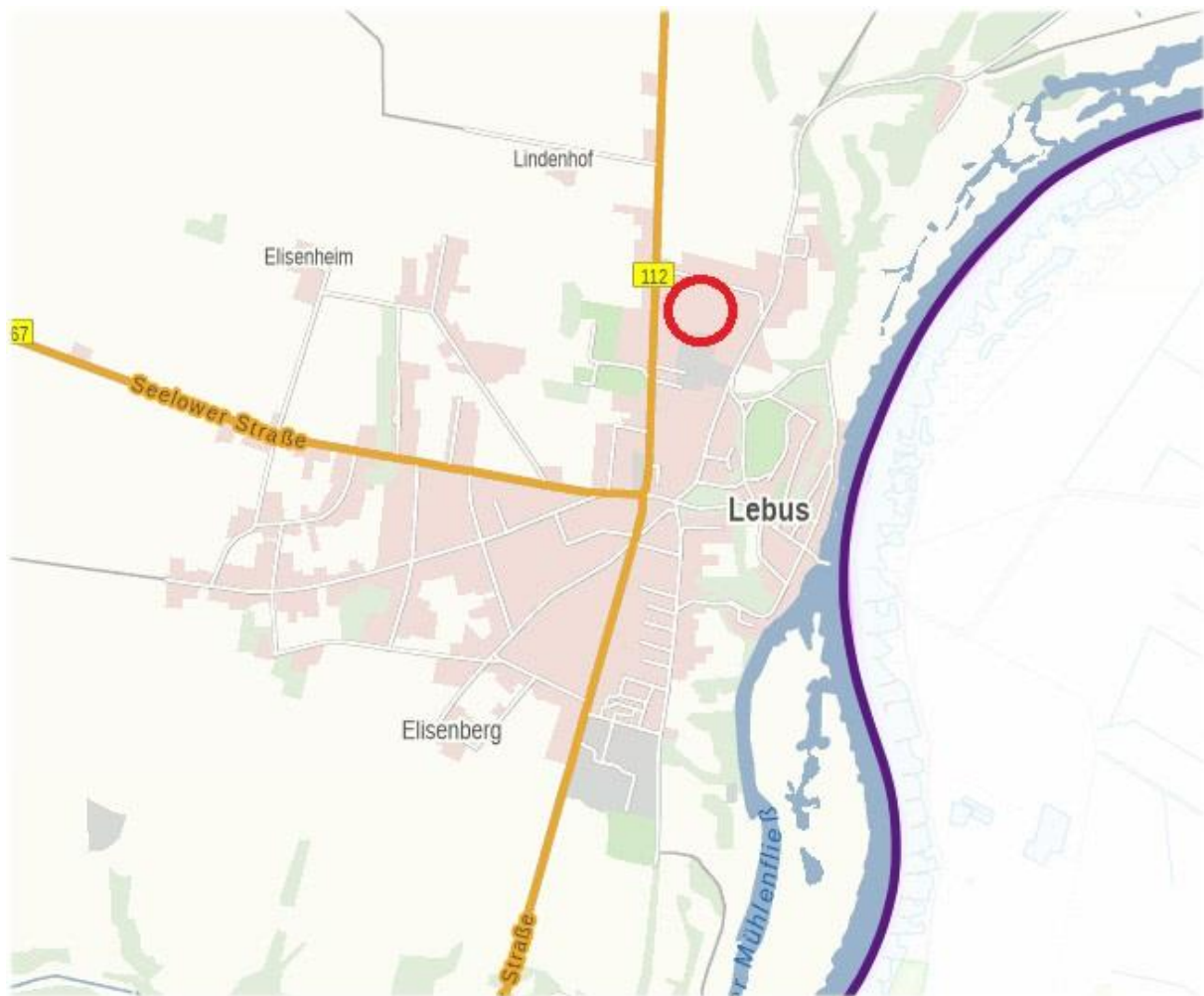


Abb. 1 Lage des Plangebietes in Lebus (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-, eigene Ergänzung)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden durch die Grenzen der Flurstücke: 440, 438, 430, 302, 296, 295, 291, 290, 287, 286 und 93 (Birnenallee)
- im Osten durch Ackerfläche (Grenzen der Flurstücke: 320 und 194)
- im Süden durch Grenzen der Flurstücke 392 und 382,
- im Westen durch die Grenzen der Flurstücke: 451, 450, 449, 448, 447, 445, 444, 443 und 442

Allgemeines Wohngebiet - WA 2	2 Geschosse max. 57,5 m über NHN
Allgemeines Wohngebiet - WA 3	2 Geschosse max. 57,5 m über NHN
Mischgebiet - MI	2 Geschosse max. 59,0 m über NHN

1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3,06 ha (30.635 qm) auf und weist folgende Flächenkategorien aus:

- Allgemeine Wohngebiete	21.044 qm	Anteil 68,8 %
- Mischgebiet	4.155 qm	Anteil 13,7 %
- Öff. Straßenverkehrsfläche	58 qm	Anteil 0,3 %
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.267 qm	Anteil 17,2 %

1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Bebauungsplanverfahren ist der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses gründenordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Beachtlich sind insbesondere die Bewertung der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nach §14 BNatSchG sowie die sich aus § 18 BNatSchG ergebende Verpflichtung, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (also im Bebauungsplanverfahren) zu entscheiden. Darüber hinaus sind im Planverfahren die sich aus § 44 des BNatSchG ergebenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) zu beachten.

Artenschutz nach BNatSchG

In § 44 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten,
3. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,

4. Standorte wildlebender Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen der Pflanzen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Die Berücksichtigung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird aufgrund der vorhandenen Bestandsituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Oder-Neiße Ergänzung“, Gebietsnummer DE 553-308 liegt in östlicher Richtung rund 530 m entfernt. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet können aufgrund der geplanten Nutzung und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Lebus ausgeschlossen werden.

Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Oderniederung“, DE 3453-422 (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) befindet sich rund 350 m östlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet können aufgrund der geplanten Nutzung und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Lebus ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG¹ gesetzlich geschützten Biotope.

Berücksichtigung:

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Lebus und den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ausgeschlossen werden.

¹ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

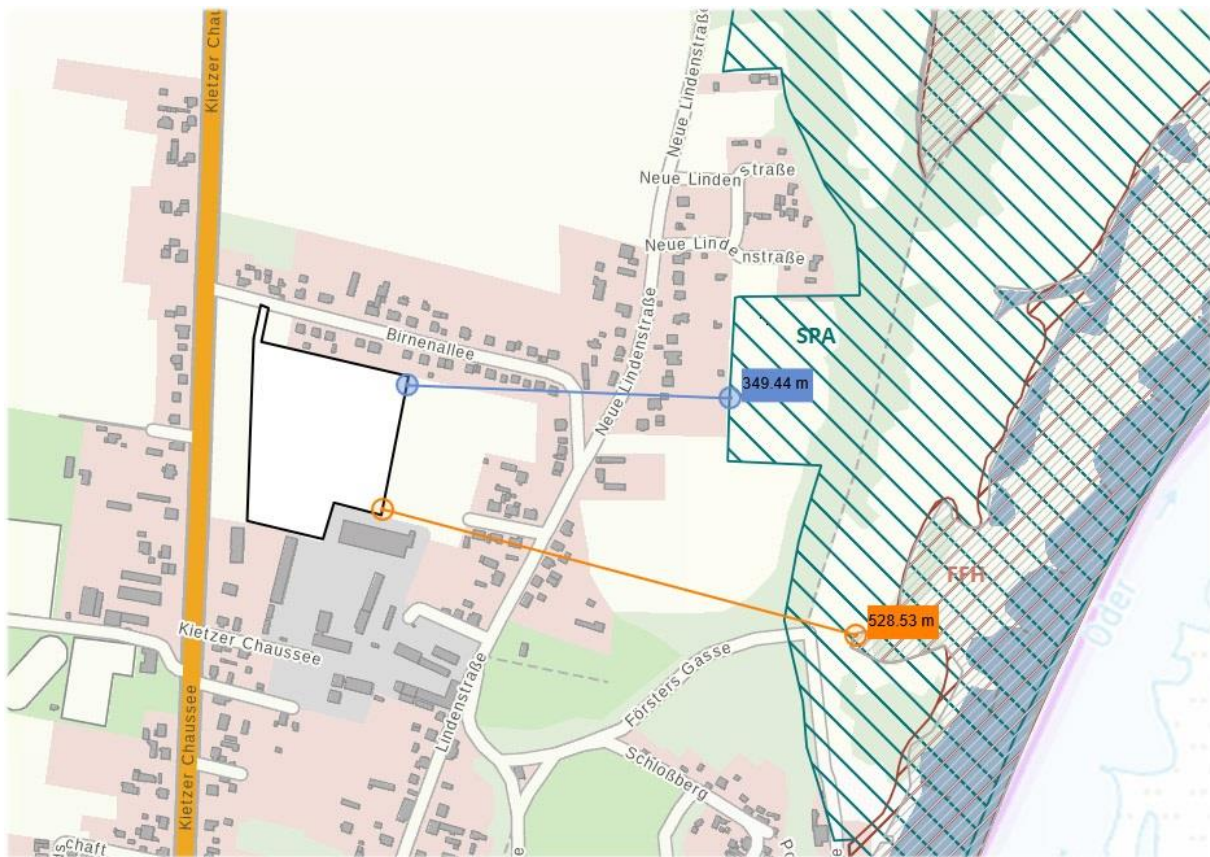


Abb. 3 Abstand des Plangebietes zu Natura 2000-Schutzgebieten in Lebus (Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32#>, eigene Ergänzung)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)²

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

1.3.2 Fachplanungen

Landschaftsplan der Stadt Lebus

Der Landschaftsplan liegt als Vorentwurf aus dem Jahr 1997 vor und ist als veraltet anzusehen. Er stellt das Plangebiet ebenso wie der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** (Stand: 1. Änderung 12.06. 2006) als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr.9a des BauGB dar.

² Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

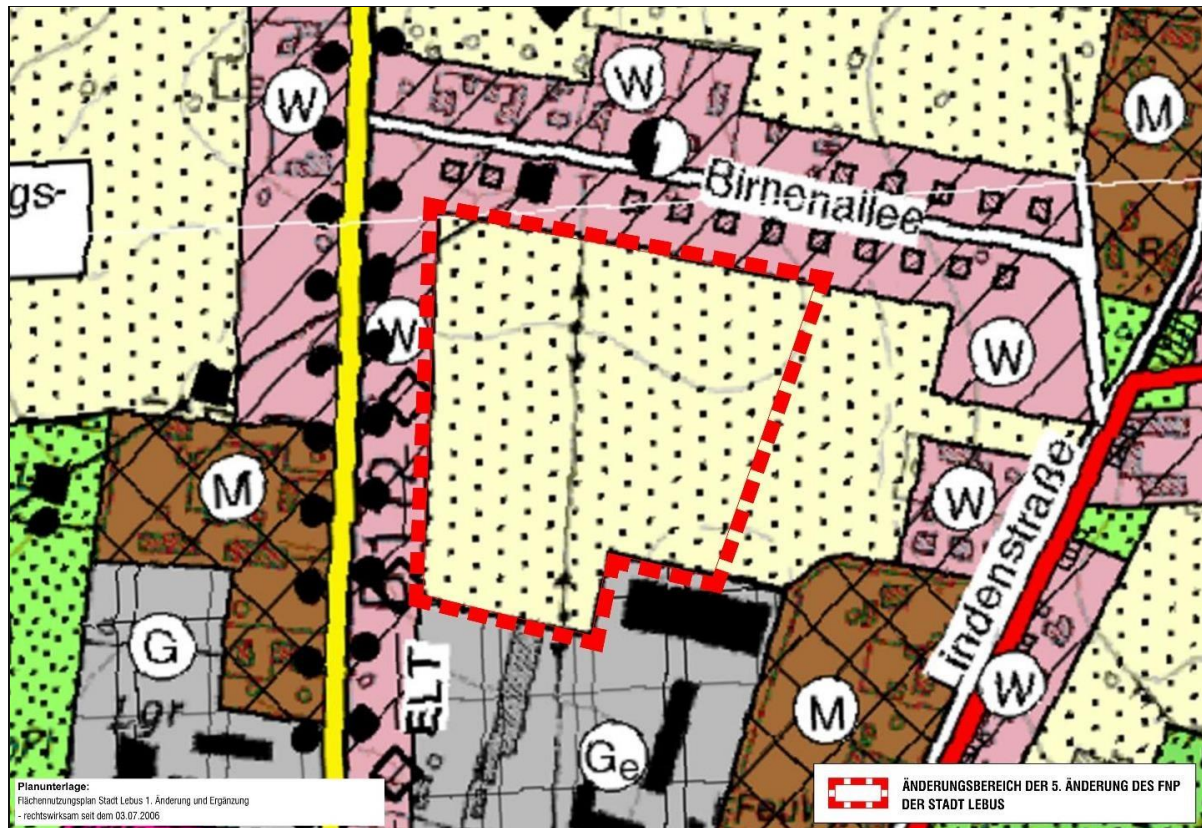


Abb. 4 Auszug aus der Planzeichnung zum FNP Lebus mit Eintragung Plangebiet (rote Umgrenzung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit nicht aus dem FNP entwickelbar. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sind entsprechend anzupassen.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Märkisch-Oderland

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans befindet sich aktuell im Aufstellungsverfahren.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Im Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (MLUR 2000) werden schutzgut-bezogene Zielkonzepte entwickelt und dargestellt:

- Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet keinen ausschließlich konservierenden Naturschutz, sondern beinhaltet die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ziel ist eine nachhaltige, an der langfristigen Tragfähigkeit des Naturhaushaltes ausgerichtete Entwicklung. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.
- Über den Schutz der vorhandenen Werte und Funktionen hinaus ist durch die Minderung bzw. Beseitigung eingetretener Schäden ein beeinträchtigter Zustand einzelner Naturgüter bzw. des Naturhaushaltes insgesamt nachhaltig zu verbessern.
- Die Naturgüter sind sparsam zu nutzen und nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie ihre Regenerations- und Regulationsfähigkeit langfristig erhalten bleibt.

Zu naturschutzfachlichen Erfordernissen in der naturräumlichen Region Barnim und Lebus enthält das Landschaftsprogramm folgende Aussagen:

- Besonders an den Randhängen zum Odertal gehören kontinentale Trockenrasen, -wälder und -gebüschgesellschaften, die in dieser naturräumlichen Region ihren Verbreitungsschwerpunkt in Norddeutschland haben, sowie Vorposten- oder Grenzstandorte für eine Reihe östlich verbreiteter Pflanzenarten wie die sibirische Glockenblume, das Frühlings-Adonisröschen, das Waldwindröschen oder die Steppen-Fahnenwicke, zu den Schwerpunkten des Arten- und Biotopschutzes.

Berücksichtigung:

Den Leitziele des Landschaftsprogramms steht die vorliegende Planung, da ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs in Anspruch genommen werden, nicht entgegen.

Allerdings ist es erforderlich, zusätzliche Eingriffe durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden und zu minimieren.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)³. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (bereits vorhandene Erschließung und Bebauung) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Teil eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten und die für die Eingriffskompensation vorgesehenen Flächen alle außerhalb des Plangebietes liegen.

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standorts- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation, zu erwarten wäre. Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation ein subkontinentaler „Traubeneichen - Hainbuchenwald“ aus Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, selten Buche und Hänge-Birke entwickeln (Landschaftsprogramm Karte G 6.01).

2.1.1.2 Biotoptypen

Das Plangebiet ist einheitlich durch eine intensiv genutzte Ackerfläche geprägt. Nur an den Grundstücksrändern befinden sich schmale ruderal geprägte Gras- und Staudenfluren. Gehölze fehlen im Plangebiet vollständig, Sträucher und Einzelbäume sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Bei einer Begehung im August 2023 wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet festgestellt, der Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg) zugeordnet und auf der anliegenden Karte dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung enthält Biotoptypen und Landnutzungen innerhalb des Plangebietes. Kartierung und Zahlencode entsprechen der Biotopkartierung Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg 2011):

3 MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
032001	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzaufwuchs	gering	nicht gefährdet
09130	Intensivacker	gering	nicht gefährdet
10272*	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	mittel	nicht gefährdet
12260*	Einzelhausbebauung mit Ziergärten	gering	nicht gefährdet
12330*	Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr)	sehr gering	-
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke*	fehlend	-

* Lage außerhalb Plangebiet

Bewertung

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungskategorie (Schwellenwertverfahren).

Das Plangebiet hat nach diesen Kriterien eine insgesamt nur geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

2.1.1.3 Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen vorhanden, die eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund haben.

2.1.1.4 Tiere

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Kartierung⁴ vor. Zwischen Anfang März und Ende Juli 2023 wurden Brutvögel und Zauneidechsen kartiert. Für Vorkommen anderer geschützter Artengruppen lagen keine Hinweise vor. Dauerhaft geschützte Lebensstätten in Gebäuden und Altbäumen (Baumhöhlen) für Brutvögel und Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen im Umfeld wurden insgesamt 12 Brutvogelarten mit 38 Brutpaaren kartiert. Insgesamt 35 Reviere wurden auf Flächen außerhalb, angrenzend an den Geltungsbereich nachgewiesen. Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt nur 3 Reviere von Bluthänfling, Feldlerche und Schwarzkehlchen kartiert.

Von den kartierten Arten stehen zwei Arten auf der Roten Liste Brandenburgs (Bluthänfling, Feldlerche). Zwei Arten, die nicht im Plangebiet selbst brüten sind auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Brandenburgs aufgeführt (Feldsperling, Girlitz).

⁴ Naturbeobachtung Brunkow: Erfassung (Brutvögel, Reptilien) in Lebus Flur 1, Flst. 439 und 452 im Jahr 2023 Birnenallee/Bundesstraße 112

Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

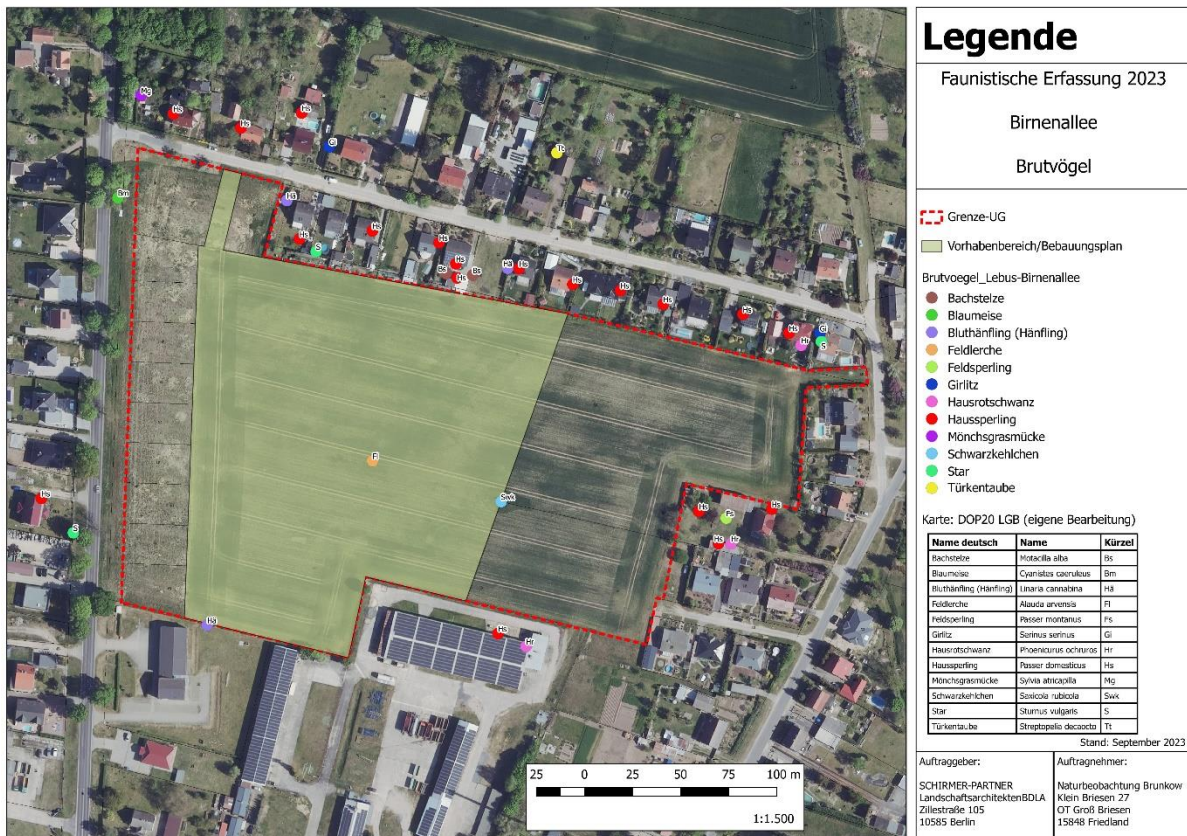


Abb. 5 Brutreviere im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen

Im Rahmen der durchgeführten Erfassungen der Reptilienfauna konnte die Zauneidechse als einzige Reptilienart im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden (s. Abb. 6). Insgesamt wurden acht Zauneidechsen nachgewiesen, wovon sich fünf direkt an der Untersuchungsgebietsgrenze aufhielten und drei knapp innerhalb des Plangebietes. Diese teilen sich insgesamt auf sechs adulte, eine subadulte und eine juvenile Zauneidechse auf. Bis auf die Randbereiche zu den im Norden und Süden angrenzenden Grundstücken ist das Plangebiet durch Zauneidechsen nicht besiedelt.

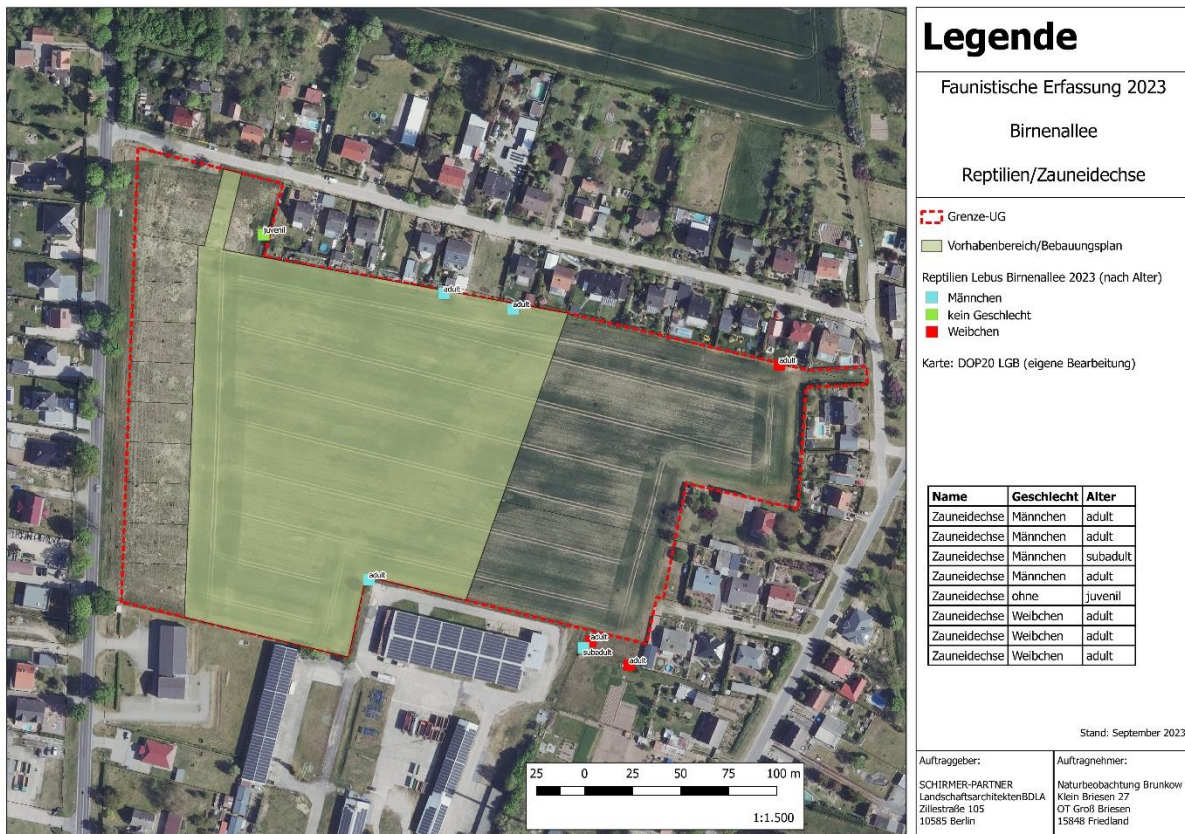


Abb. 6 Reptilienerfassung im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen

Für alle anderen Artengruppen erfolgte vorab eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitategrenzung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst.

Fledermäuse

Aufgrund fehlender Gebäude und Bäume (Baumhöhlen) sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Lebensräume der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten vorhanden. Das Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Amphibien

Laichgewässer sind im UG und auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Eine Nutzung des Plangebietes als Landlebensraum kann daher grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der faunistischen Kartierungen wurden auch keine Amphibien im Plangebiet nachgewiesen.

Käfer des Anhanges IV der FFH-RL

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie der holzbewohnenden Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), als in Brandenburg vorkommende xylobionte Arten des Anhanges IV der FFH-RL ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens, evtl. Vorkommen von Landlebensräumen)
- Alle Libellen (vorhandene Gewässer bleiben im Bestand erhalten)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (keine Gewässer vorhanden)
- Alle holzbewohnenden Käfer (keine Altbäume vorhanden)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels geeignetem Fließgewässer innerhalb des Plangebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppe im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht. Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Brutvögel, deren Lebensräume bei Verlust zu ersetzen sind.

Bewertung

Der Verlust von drei Brutrevieren von bodenbrütenden Arten des Offenlandes kann durch die Neuschaffung von sogenannten „Lerchenfenstern“ auf Ackerflächen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

Tabelle 4: Schutzgut Arten und Biotope

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion	- gering in intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen (und Grünlandflächen im Osten des Plangebietes) - räumliche Vernetzung mit und ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	-nicht vorhanden: keine Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten im Plangebiet.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.2 Schutzgut und Boden

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs nach SCHOLZ (1962) befindet sich das Plangebiet im Bereich der naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte (79) im Süden der Haupteinheit Lebusplatte (794), einer Grundmoräne der Weichsel- Eiszeit.

Geologie und Boden

Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Jungmoränenland der norddeutschen Tiefebene, einer Landschaft, die besonders markant durch den letzten Gletschervorstoß während der Weichseleiszeit geprägt wurde. Die Weichseleiszeit verzeichnete verschiedene Rückzugs- und Zerfallsstadien beim Abtauen des Eispanzers in der nachglazialen Erwärmungsphase (Warmzeit). Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten Pommerschen Stadiums und befindet sich in einer Höhe zwischen 51,5 m im Süden und 53 m im Norden über DHHN 2016. Das Relief ist flach. Der Hauptteil des Baugebietes befindet sich im Bereich von Grundmoränenbildungen (Geschiebelehm, Geschiebemergel). Im westlichen Teil aus Schluff: sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen und im östlichen Teil des Plangebietes aus Schluff: schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen. Gemäß der geologischer Übersichtskarte (BÜK 300)⁵ des Landes Brandenburg ist im Plangebiet der **Bodentyp 65** anzutreffen, der charakterisiert ist durch überwiegend Braunerde- Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm.

Bei Ackerzahlen zwischen 22 und 29 besteht ein geringes biotisches Ertragspotenzial der landwirtschaftlich genutzten Böden im Plangebiet, eine Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser ist aufgrund der fehlenden Reliefenergie nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung⁶ auf dem im Westen benachbarten Quartier an der Kietzer Chaussee wurden bei den Rammkernsondierungen folgende Schichten angetroffen: Zunächst wurde eine rd. 0,3 m mächtige Schicht aus Mutterboden bzw. aus schluffig - humosen Sanden erbohrt (Schicht 1.)

Diese waren von schluffigen bzw. schluffig - tonigen Fein- und Mittelsanden (Schicht 2) unterlagert. Der Boden ist - je nach Anteil des Feinkorngehaltes teils von rolliger und teils von bindiger Beschaffenheit.

Darunter folgten bis zur Bohrungsendtiefe Fein- und Mittelsande (Schicht 3).

Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst sind keine Bodendenkmale betroffen. In östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet, d. h. auf den Flurstücken 320 und 194 befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 60916 der Denkmalliste des Landes Brandenburg für den Landkreis Märkisch-Oderland mit Stand 31.12.2021 - Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Grab römische Kaiserzeit, Friedhof deutsches Mittelalter).

Bewertung

Der Boden ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im gesamten Plangebiet anthropogen überprägt. Vorbelastungen durch Versiegelungen und Verdichtungen bestehen nicht. Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen. Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Bodendenkmale.

⁵ Bodenübersichtskarte (BÜK300), unter <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

⁶ Thomas Schwenke (2021): Bericht zur Bodenuntersuchung 15326 Lebus Kietzer Chaussee / Birnenallee

Tabelle 5: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	mittleres Filtervermögen und hohe Pufferfunktion durch mäßig durchlässige sandige Lehme und lehmige Sande sowie hohem Lehmanteil im Unterboden; auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	mittlere Infiltration von Niederschlagswasser aufgrund anstehender Böden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist) auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen Betroffenheit von Bodenbrütern.
Biotische Ertragsfunktion	geringe natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	fehlend

2.1.3 Schutzgut Wasser

2.1.3.1 Oberflächengewässer

Gewässer sind innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

2.1.3.2 Grundwasser

Im sandigen Lehm/Mergel und/oder lehmigen Sand tritt Grundwasser, infolge der geringen Durchlässigkeiten, nur temporär als Stauwasser in eingelagerten Sandschichten (oberes, temporäres Grund-, Stau- und/oder Schichtenwasser) oder in den überlagernden Decksanden auf. Seine Ergiebigkeit und Höhe ist von der Niederschlagsintensität, den Abflussverhältnissen, der Verdunstung und der Vegetation abhängig. Nach der Hydrogeologischen Karte⁷ 1: 50000, (HYK 50) ist der erste unbedeckte Grundwasserleiter bei 22 bis 24 m NHN zu erwarten, d.h. $\geq 27-29$ unter Gelände.

Unabhängig hiervon kann sich bei nassen Witterungsverhältnissen innerhalb und oberhalb von wasserstauenden Bodenschichten (schluffig -tonige Sandböden bzw. Geschiebelehm) Schichtenwasser bzw. aufstauendes Sickerwasser bilden.

Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist aufgrund Grundwasserflurabstand und der anstehenden Böden mit hoch angegeben. Das Rückhaltevermögen des Niederschlagswassers ist hoch und die Verweildauer des Sickerwassers liegt im Bereich zwischen 10 - 25 Jahren.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von

⁷ LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:15 000

Trinkwasserschutzfunktionen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als gering einzuschätzen.

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	Hoch wegen Flurabstand und lehmigen Sandböden
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt gering, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), hohem Grundwasserflurabstand und Vegetationsbedeckung
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	Fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzfunktionen

2.1.4 Klima / Luft

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiße Sommer.

Es besteht ein Siedlungs-Stadtrandklima mit sehr geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen.

Aufgrund des fehlenden Versiegelungsgrades besteht keine klimatische Vorbelastung im Plangebiet.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt um 550 mm/Jahr, das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und geringer klimatischer Vorbelastung. Im Geltungsbereich des vBP und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Kietzer Chaussee eine gering erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Bewertung

Aufgrund der Lage am durchgrünten Siedlungsrand von Lebus bestehen keine klimatischen Vorbelastungen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine klimatisch ausgleichend wirkenden Vegetationsbestände und Einzelbäume vorhanden. Die offene Landwirtschaftsfläche wirkt als Kaltluftentstehungsfläche für die angrenzenden Wohnbauflächen.

Für das in 2. Reihe an der Kietzer Chaussee gelegene Plangebiet ist nur von marginalen Vorbelastungen der Lufthygiene auszugehen. Daher ist von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft gegenüber zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen auszugehen. Durch die Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und durch die Einhaltung der gesetzlichen Regelwerke konnte in den vergangenen Jahren im Land Brandenburg insgesamt eine deutliche Verringerung der Luftbelastung und eine Verbesserung der Luftgüte erreicht werden.

Tabelle 7: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	Sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. (Kaltluftentstehungsfläche) Keine klimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzbestände vorhanden.
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	fehlende Gehölzstrukturen im Plangebiet, keine Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion; insgesamt sehr geringe lufthygienische Vorbelastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Straßenverkehr.

2.1.5 Landschaftsbild

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spaziergehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Das Ortsbild ist durch eine ehemals landwirtschaftlich genützte Fläche geprägt, die Umgeben ist von kleinteilige Wohnbebauung im Norden und Osten und gewerblichen Nutzung an der südlichen Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet ist strukturarm, ohne Gehölzstrukturen und weist keine Eignung für die ortsnahe Erholung auf.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, „im Vordergrund liegende“ Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist das Landschaftsbild im Plangebiet durch eine monotone Ackerfläche ohne positive Elemente des Landschaftsbildes geprägt und weist eine insgesamt geringe Landschaftsbildqualität auf.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Tabelle 8: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Signifikantes Fehlen positiver Elemente des Landschaftsbildes. Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Bebauung nicht eingeschränkt. Fehlende Eingrünung des Siedlungsgebietes von Lebus.
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

3 Konfliktanalyse

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans bereitet mit der Inanspruchnahme von Grünflächen und der Ausweisung neuer Bauflächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten /vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Bei der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB am Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die vorliegende Konfliktanalyse ist eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die vorhandenen Biotope (Landwirtschaftsflächen) durch die geplante Wohn- und Mischgebietsbebauung mit Zier- und Nutzgärten sowie privaten Straßenverkehrsflächen vollständig überplant und durch andere geringwertige Siedlungsbiotop ersetzt.

Biotoptypen mit hohem und mittlerem Biotopwert sind nach der Konfliktanalyse (siehe Karte Biotoptypen/Konflikte in der Anlage) im Plangebiet nicht betroffen.

Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1

der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einem Habitatverlust für 1 bodenbrütende Art des Offenlandes (Feldlerche).

Für das an der östlichen Grenze des Plangebietes vorkommende Schwarzkehlchen kann davon ausgegangen werden, dass dieses auf der verbleibenden offenen Landwirtschaftsfläche östlich des Plangebietes auch nach der geplanten Bebauung nisten kann. Das Nest des Schwarzkehlchens ist keine dauerhaft geschützte Lebensstätte. Der Schutz erlischt nach Beendigung der Brutzeit.

Der am Rand des Plangebietes in Gebüsch brütende Bluthänfling wird auch weiterhin in den geplanten Laubgebüsch am Rand und innerhalb des Geltungsbereichs brüten können.

Die Arten unterliegen dem besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten.

Vor dem Beginn von Erschließungsmaßnahmen sind daher während der Brutzeit Kontrollen auf das Vorhandensein geschützter Nester der hier nachgewiesenen Arten durchzuführen.

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung können nur maximal dreigeschossige Gebäude errichtet werden, die kaum zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen hervorrufen können. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden sind hiervon nicht betroffen.

Geräuschemissionen

Geräuschemissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschemissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können.

Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen.

Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des Vorhabens ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist das gesamte Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Kietzer Chaussee als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Dabei handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirkfaktor. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich um insgesamt wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten.

Bewertung

Die Kartierung im Plangebiet haben im Ergebnis gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geeignete Lebensräume für Brutvögel und die Zauneidechse darstellt. Für sonstige Arten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Für andere Geschützte Arten stellt das Plangebiet kein essentielles Habitat dar, d. h. es sind im direkten Umfeld ebenfalls gleich- und höherwertige Lebensräume für sämtliche Arten vorhanden.

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung auf der Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population.

Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht im Wege.

3.1.2 Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich prinzipiell durch Überbauung von Böden und damit durch dauerhaften Entzug seiner Funktionen im Naturhaushalt, einschl. des Bodenverlustes als Vegetationsstandort.

Mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bisher unbebaute und unversiegelte Flächen überbaut und versiegelt. Die maximal mögliche Versiegelung und der Kompensationsbedarf wird in der folgende Tabelle ermittelt.

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,4 für die Teilgebiete WA 1 und MI sowie 0,3 für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 zuzüglich der nicht ausgeschlossenen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung um 50 Prozent

Die befestigte, vollversiegelte Fahrbahn der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im WA1 hat bei einer er Fahrbahnbreite von 5 m eine Fläche von 3.159 qm. Die übrigen Verkehrsflächen der privaten Erschließungsstraßen bleiben mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Rasenmulden zur Versickerung des Niederschlagswassers unbefestigt.

Tabelle 9: Ermittlung Eingriff Schutzgut Boden

Bezeichnung	Fläche qm	GRZ+50% Über- schreitung	Max. zulässige Versiegelung qm
WA 1	10.855	0,6	6.513
WA 2	7.433	0,45	3.345
WA 3	2.756	0,45	1.240
MI	4.155	0,6	2.493
Öffentl. Verkehrsfläche	58	Bestand	58
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	5.265	Fahrbahn 5 m	3.159
SUMME	30.635		16.808

Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden von **16.808 qm** für den ein naturschutzrechtlicher Ausgleich jedoch nicht erforderlich ist.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung und Überbauung im Plangebiet umfasst **16.808 qm**, die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche vollständig verloren. Die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme der überbaubaren Fläche führt zu einer vollständigen Überformung des Bodens. Es sind ausschließlich Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt und steht vollständig für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von 16.808 qm verloren.

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist nur dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

Niederschlagswasserentsorgungskonzept

Das Niederschlagswasserentsorgungskonzept für das vorliegende Bauvorhaben beachtet grundsätzlich, dass das anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verbracht wird.

Eine Einschätzung sowie eine zugrundeliegende Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser erging durch den Dipl.-Geol. Th. Schwenkel vom 26.04.2021 sowie durch den beauftragten Erschließungsplaner. Demnach kann, mit Blick auf die Ergebnisse der Bodenuntersuchung in der direkten Nachbarschaft des Plangebietes, das Niederschlagswasser im Plangebiet ortsnah, d. h. auf den Wohngrundstücken selbst versickert werden.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, dass die Verbringung des Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 den jeweiligen zukünftigen Eigentümern obliegt. Es soll auf den jeweiligen Parzellen durch die Eigentümer schadlos verbracht bzw. zur privaten Gartenbewässerung gesammelt werden können.

Die Niederschlagswasserableitung im übrigen Plangebiet, d. h. im zentralen Bereich des Plangebietes – Pflegeeinrichtung und Verkehrsflächen, soll in Kombination mittels Versickerung und Ableitung über ein geschlossenes Kanalsystem innerhalb des Plangebietes erfolgen.

In Bereichen, wo eine Versickerung möglich ist, wird diese angestrebt. Es ist das Anlegen von Versickerungsmulden in Bereichen der Fahrbahn und Wege (ggf. mit Ableitung in tieferliegende versickerungsfähige Böden) und der Einsatz von versickerungsfähigen Flächenbelägen vorgesehen. Das Niederschlagswasser der übrigen Flächen (z. B. der Dächer der Gebäude in WA 1 und MI) soll gesammelt bzw. über das o. g. Kanalsystem einem geplanten Löschwasserteich zugeführt werden.

Die finale und angepasste Ausarbeitung des Niederschlagswasserentsorgungskonzeptes wird mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung nach erfolgtem Satzungsbeschluss des vorliegenden vBP erfolgen.

Bewertung

Der Verlust von maximal 16.808 qm Versickerungsfläche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Eine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete und in unbefestigten Rasenmulden der Privatstraßen und öffentlichen Verkehrsflächen versickern kann.

3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Mit Durchführung der Planung gehen durch die zulässige Überbauung 16.808 qm klimatisch wirksame Vegetationsfläche verloren. Unter Berücksichtigung der nicht vorhandenen Vorbelastung des Beurteilungsgebietes stellt dies einen erheblichen Eingriff dar.

Lufthygienische Beeinträchtigungen sind aufgrund der gesetzlichen und sonstigen normierten Emissionsbeschränkungen, denen emissionsrelevante Anlagen und der Kfz-Verkehr unterliegen, bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Bewertung

Mit einem Versiegelungsgrad von < 55 Prozent werden im Plangebiet auch nach Realisierung der Planung mäßige belastet klimatische Bedingungen gewährleistet.

Die Zunahme versiegelter Flächen, die zu einer zunehmenden Erwärmung im Plangebiet führen wird kann durch die Festsetzungen von klimatisch wirksamen Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes vermindert werden.

3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Die geplante Innenentwicklung im Norden von Lebus trägt dazu bei, dass eine weitestgehend kleinteilige und durchgrünte Wohnanlage entsteht, in der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ), die Festsetzung einer offenen Bauweise sowie grünordnerische Festsetzungen u. a. zu Baum- und Heckenpflanzungen, tragen dazu bei, dass eine weitestgehend kleinteilige und durchgrünte Wohnanlage entsteht, in der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Bewertung

Die Festsetzungen des vBP (offene Bauweise, von den Grenzen des Plangebietes zurückgenommene Baugrenzen, Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse sowie maximal zulässige Traufhöhen angepasst an die Bestandsgebäude, Festsetzung von Dachneigungen, Grundflächenzahlen kleiner als die gesetzlichen Orientierungswerte) sichern, dass sich die Bebauung in die umgebende (straßenbegleitende) Bestandsbebauung der Nachbarschaft einfügt. Der vBP ermöglicht eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes, durch das keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten ist.

Tabelle 10: Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens) 	Flächenverlust und Versiegelung durch Wohnbebauung und Straßen = 16.808 qm	Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 16.808 qm. Extensivierung der Bodennutzung durch Heckenpflanzung = 300 qm Eingriff verminderbar
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Grundwasseranreicherung, Zurückhaltung von Niederschlagswasser zum Schutz von Vorflutern insbesondere bei Hochwasser 	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Baumaßnahmen und Versiegelung	Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes Eingriff vermeidbar
Klima/ Luft-hygiene	<ul style="list-style-type: none"> Temperatur, Luftfeuchte, Wind 	Verlust klimatisch und luft-hygienisch wirksamer Gehölz- und Baumbestände	Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes Eingriff verminderbar
Biotop- und Arten-schutz	<ul style="list-style-type: none"> Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten 	Lebensraumverlust für Tiere (bodenbrütende Arten des Offenlandes)	Festsetzung einer Heckenpflanzung an der südöstlichen Grenze des Plangebietes (300 qm) Festsetzung eines Pflanzgebots für ca. 42 Bäume in WA 1- WA 3 und MI. Eingriff verminderbar
Land-schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum 	Überbauung geringwertiger Landwirtschaftsfläche	Heckenpflanzung am südöstlichen Rand des Plangebietes und Begrünung der Baugebiete durch Baumpflanzungen Eingriff ausgleichbar

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des Naturschutzrechtes beachtet werden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

Daher wurden im grünordnerischen Fachgutachten die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich sind erforderlich:

4.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet.

Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Aufgrund dessen, dass die überbaubare Fläche in den Allgemeinen Wohngebieten, dem Mischgebiet und die Lage der Erschließungsstraßen so dimensioniert wurde, dass die erforderlichen Rahmenbedingungen des Vorhabenträgers zur Entwicklung eines Neubaugebietes eingehalten werden können, sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung planbezogener Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt. Folgende Maßnahmen können dennoch geplant werden:

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF)

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange ergibt sich die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen (CEF-Maßnahmen)⁸.

Vermeidungsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

⁸ CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places). Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

V CEF 1: Schutz der geplanten Baufelder durch einen Reptilienschutzzaun. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse zwischen Oktober und April durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

A CEF 1: Ausgleich verloren gehender Nistplätze für bodenbrütende Arten des Offenlandes durch die Anlage von „Lerchenfenstern“ auf landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung des Plangebietes in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 3:1).

Die Sicherung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahme „A CEF 1“ erfolgt mangels deren Eignung als Inhalte des Bebauungsplans (fehlender bodenrechtlicher Bezug) durch Aufnahme in den Inhalt des Durchführungsvertrags/städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Lebus.

4.1.2 Schutzgut Boden

Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung in den allgemeinen Wohngebieten auf eine GRZ von 0,3 in den WA 2 und 3 anstelle der nach Baunutzungsverordnung zulässigen 0,4 kann durch Festsetzung nicht vollständig versiegelter Flächen für Nebenanlagen in den geplanten Baugebieten eine nicht quantifizierbare Eingriffsminderung erreicht werden.

V1 Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Zufahrten, Wegen und Pkw-Stellplätzen in den geplanten Baugebieten

4.1.3 Schutzgut Wasser

Die geplanten Maßnahmen V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich, da das anfallende Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten und den als Sickermulden ausgebildeten Straßenebenenflächen zur Versickerung gebracht wird. Damit wird der landesrechtliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers entsprochen. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

4.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, positive Wirkungen auf das Schutzgut zu entfalten.

4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Die geplante Maßnahme V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild.

5 Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen und die Auswirkungen der geplanten Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes, dem Schutz der Bodenfunktion in den Bereichen von Zufahrten, Wegen und Gärten und der Einbindung in den Landschaftsraum.

Textfestsetzung 4.1

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Begründung

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Textfestsetzung 4.2

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m² (Schottergärten) sind unzulässig.

Begründung

Das Verbot von Schottergärten dient zum einen dem Erhalt der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Das Verbot dient ferner der gestalterischen Zielstellung, ein durchgrüntes Wohngebiet am Ortsrand zu schaffen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Textfestsetzung 4.3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie im Mischgebiet MI ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, anzupflanzen. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste - Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Pflaume	<i>Prunus domestica</i>
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>	Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> ag.
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	Feld-Ulme <i>Prunus avium</i> agg.	Ulmus minor	

Zeichnerische Festsetzung Heckenpflanzung

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. entlang einer Teilstrecke der südlichen Geltungsbereichsgrenze, wird auf der festgesetzten Fläche für das Mischgebiet, der privaten Grünfläche sowie für das Allgemeine Wohngebiet - WA 2, die Anpflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke festgesetzt. Der hierfür vorgesehene Bereich ist ca. 3,0 breit und insgesamt ca. 100 m lang.

Durch eine ergänzenden Textfestsetzung sowie eine Pflanzliste – Sträucher wird die Ausführung dieser Pflanzung näher bestimmt.

Textfestsetzung Heckenpflanzung

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern mit einer Mindestgröße von 60 cm (Pflanzmaterial), unter Verwendung der Arten der nachfolgenden Pflanzliste, zu bepflanzen und zu erhalten. Als größtmöglicher Pflanzabstand in der Pflanzung ist ein Abstand von 1,00 m x 1,50 m zulässig.

Pflanzliste - Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> agg.
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Begründung

Die Anpflanzung einer Hecke in diesem Bereich schließt an eine bereits bestehende Hecke, direkt außerhalb an der Geltungsbereichsgrenze gelegen, an. Die Hecke soll dazu beitragen, dass die geplante Wohnanlage optisch von den südlich gelegenen Gewerbegebieten abgeschirmt bzw. eingegrünt wird. Die Hecke soll ebenso einen Beitrag leisten, den Staub vom dortigen Gewerbebetrieb aufzufangen und darüber hinaus Lebensraum für heckenbrütende Vögel zu bilden.

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Absicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen oder die Schaffung von Nisthilfen, eignen sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan. Allen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist gemein, dass sie nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen, womit in der Regel bodenrechtliche Gründe verbunden sind.

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sollen daher durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenregelung Zauneidechse

Sollten Rodungsarbeiten am nördlichen Rand des Plangebietes notwendig werden, sind diese ohne Befahren der Rodungsfläche im Winter (Oktober bis März) durchzuführen, sollte ein Befahren notwendig werden, ist dies im Zeitraum von Mai bis August möglich (Aktivitätszeitraum). Der Einsatz handgeführter, motormanueller Technik ist vorzuziehen. Eine Neuanlage von Strukturen als Ersatz oder Habitataufwertung ist in nicht besiedelten Bereichen ganzjährig, in besiedelten Bereichen zwischen Mai und August (Aktivitätsphase) möglich.

Reptilienschutzzaun

Bei flächigen Arbeiten sollen Vorkommensbereiche und nicht besiedelter Bereich durch einen Reptilienschutzzaun voneinander getrennt werden, um ein Einwandern der Zauneidechsen in die geplanten Baufelder zu verhindern.

Diese sind außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechsen zu errichten. Deren Verlauf soll sich an der derzeitigen Acker- und Heckenstreifenkante orientieren, da die nicht besiedelte Bereiche in der aktuellen Ackerlandschaft liegen.

Bei einem Verlauf entlang der Bewirtschaftungskante (Pflugfurche) des Ackers kann eine Einwanderung durch Reptilien in das Baufeld effektiv ausgeschlossen werden. Eine Kontrolle auf Funktionstüchtigkeit über den gesamten Maßnahmezeitraum muss gewährleistet sein.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Der durch die Feldlerche besiedelte Offenlandbereich geht bei einer Nutzung des Bereiches verloren. Adäquater Ersatz kann nur in räumlicher Nähe auf Ackerstandorten durch extensivierte Ackernutzung oder Lerchenfenstern in intensiver genutzten Ackerflächen erreicht werden. Lerchenfenster sollen eine Mindestgröße von 20 qm mit einer Dichte von mind. 2 bis 10 Stück je Hektar für einen realen Ausgleich betragen. Für das überplante Brutpaar wird die Anlage von 3 Lerchenfenster empfohlen (Ausgleich 1:2 mit jeweils bis zu 3 Jahresbruten).

Hierzu soll ein entsprechender Dienstleistungsvertrag mit dem benachbarten Landwirtschaftsbetrieb abgeschlossen werden. Die abschließende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

6 Quellen

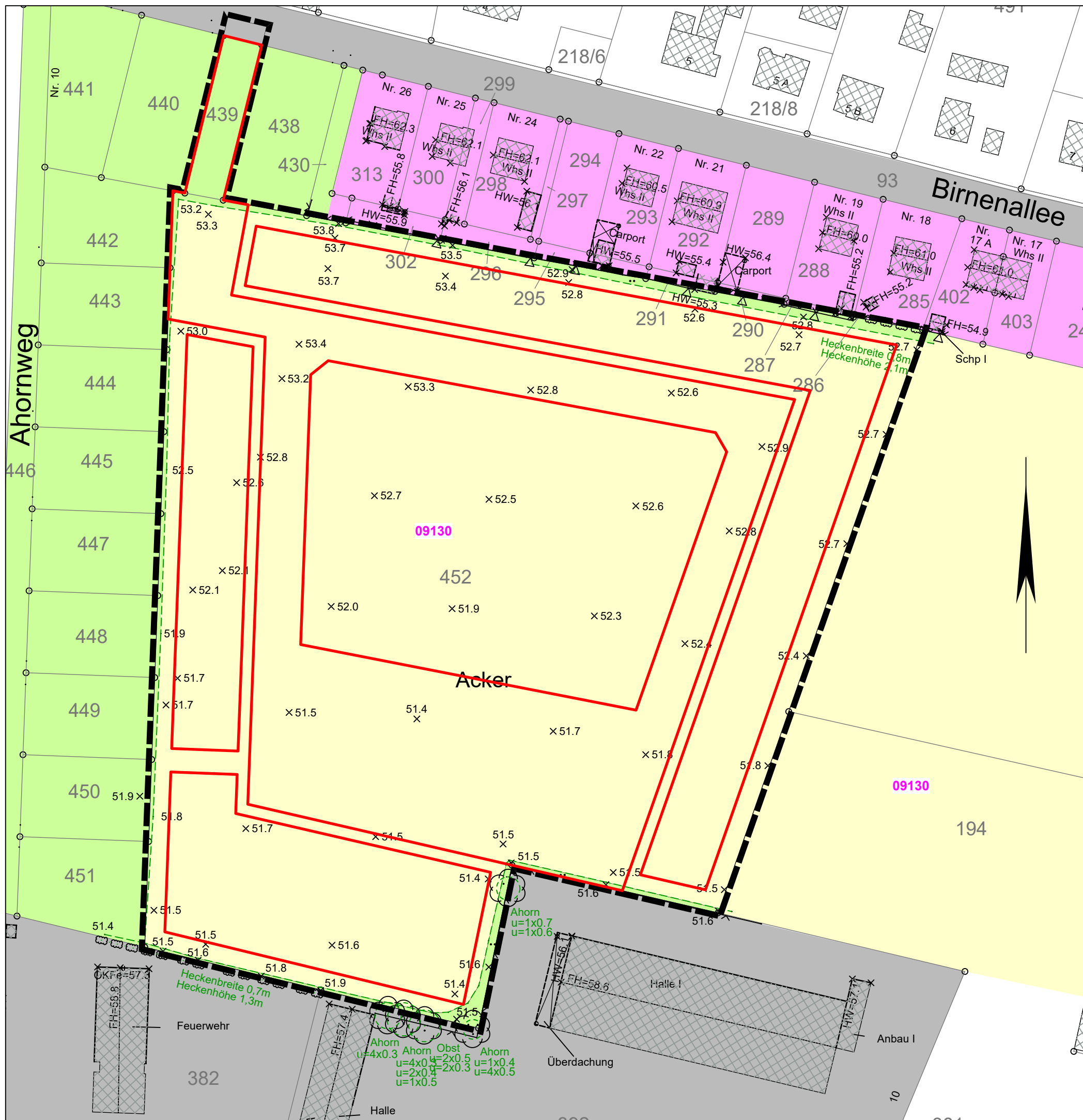
- BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag F. Pölcking, Greven 1993
- DWD – Deutscher Wetterdienst (2012): Klimaatlas Deutschland
- ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1996
- GEMEINSAMER ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG UND DES MINISTERIUMS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997
- KAULE, G.: Arten und Biotopschutz. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1991
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)
- MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MUNR): Landschaftsprogramm Brandenburg; stand 12/1998
- MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.
- MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam
- RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.
- SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam
- SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

Rechtsgrundlagen

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

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024.



Biotoptypen

Grundlage:
Biotopkartierung Brandenburg, LUA Brandenburg 2011

- 032001 rudernale Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölaufwuchs (<10% Gehölzbedeckung)
- 09130 Intensivacker
- 12653 teilversiegelter Weg

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 11 Gebäude

Konflikte

- Umgrenzung überbaubarer Flächen

Stadt Lebus

Breite Straße 1

15326 Lebus



Grünordnerisches Fachgutachten
zum vBP „Tagespflege / betreutes Wohnen /
altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“

Bestand Biotoptypen / Konflikte

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan, Stand: 06/2023

Maßstab
1 : 1000 im Original

Stand:
26.06.2024
Bearbeiter:
Ch. Nölte

SCHIRMER
PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/64478302