**Begründung zur 11. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Senftenberg/Zły Komorow
im Ortsteil Sedlitz
in der Fassung vom 17.07.2026**

LANDKREIS OBERSPREEWALD-LAUSITZ
STADT SENFTENBERG/ZŁY KOMOROW
11. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
ENTWURF

17.07.2026

Büro für Stadtplanung PartmbB Dr.-Ing. W. Schwerdt, Töpferstraße 15, 01968 Senftenberg

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

1.	**PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**	**3**
2.	**GEGENSTAND DES VERFAHRENS/ÄNDERUNGSBEREICH/DARSTELLUNG**	**4**
3.	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN**	**6**
3.1	**Landes- und Regionalplanung**	**6**
3.2	**Landschaftsplanung**	**8**
3.3	**Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Senftenberg 2030**	**8**
3.4	**Rahmenplan Lausitzer Seenland Brandenburg 2030**	**9**
4.	**BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN DARSTELLUNG**	**10**
4.1	**Städtebauliches Konzept**	**10**
4.2	**Wohnbauflächen**	**11**
4.3	**Sonderbaufläche**	**13**
4.4	**Grünflächen**	**14**
4.5	**Wasserflächen**	**14**
4.6	**Flächen für die Landwirtschaft**	**15**
4.7	**Verkehrserschließung**	**16**
5.	**BERGBAU**	**16**
6.	**AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/UMWELTBERICHT**	**18**
6.1	**Einleitung, Vorbemerkung**	**18**
6.2	**Planinhalte, Umweltschutzziele, Umfang der Umweltprüfung**	**18**
6.3	**Auswirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Landschaftsplan (LP)**	**26**
6.4	**Prognose der Umweltauswirkungen**	**28**
6.4.1	Status quo-Prognose, Alternativen	28
6.4.2	Unvermeidbare Auswirkungen	29
6.4.3	Vermeidung, Verminderung, Kompensation	31
6.4.4	Vorläufige Umweltprognose/ Übersicht	33
6.5	**Zusatzangaben / Zusammenfassung**	**35**
7.	**NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**	**37**
8.	**RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG**	**38**
9.	**VERFAHRENSVERMERK**	**40**
10.	**ANHANG**	**41**

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Der Flächennutzungsplan Senftenberg 2020 wurde mit Bekanntmachung vom 31.03.2006 wirksam. Ergänzend hierzu hatte die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg mit Beschluss 011/13 vom 20.03.2013 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Senftenberg beschlossen. Sie ist infolge Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Senftenberg am 05.10.2013 wirksam geworden. Hierauf aufbauend wurden die 3. und 4. Änderung am 17.12.2016 rechtswirksam.

Im Rahmen der 2., 5. und 6. Änderung erfolgten parallel zum Verfahren der 7. Änderung weitere Änderungen bzw. Anpassungen, die zwischenzeitlich als Fortschreibungen aktueller Planungsstände verbindlicher Bauleitplanungen zu verstehen sind sowie sich an tatsächlichen bzw. künftig beabsichtigte Nutzungen im Stadtgebiet orientieren. Des Weiteren wurden in diesem Zuge gemäß § 5 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)[1] nachrichtliche Übernahmen und Festlegungen des Fachplanungsrechts in die Flächennutzungsplanung eingearbeitet. Die 7. Änderung wurde mit Bescheid vom 04.03.2019 vom Landrat des Landkreises Oberspreewald-Lausitz genehmigt und im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg/Zły Komorow, Jahrgang 22 Nr. 1 am 04.05.2019 rechtswirksam.

Das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen. Hier erfolgten ebenfalls Anpassungen an aktuelle Planungsstände verbindlicher Bauleitplanungen sowie für weitere künftig beabsichtigte Nutzungen im Stadtgebiet im Bereich der Ortsteile Brieske, Großkoschen mit Gemeindeteil Kleinkoschen, Hosena, Niemtsch, Peickwitz und Sedlitz.

Die ebenfalls im Ortsteil Sedlitz erforderliche 11. Änderung korrespondiert mit dem Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg, welcher sich parallel zum hiesigen Änderungsverfahren in Aufstellung befindet. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat mit dem Beschluss 066/25 in ihrer Sitzung am 26.11.2025 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Senftenberg beschlossen. Aus der Festsetzung einer externen Kompensationsfläche im Zuge der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans Nr. 33 resultiert zusätzlich die Notwendigkeit, hierfür eine geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan werden zu lassen. Um diese Anpassung der Darstellungen innerhalb der 11. Änderung darstellen zu können, wurde abweichend vom Änderungsumfang des Aufstellungsbeschlusses eine weitere Teilfläche in die 11. Änderung einbezogen.

Damit ergibt sich die Möglichkeit, die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg vollständig aufrecht zu erhalten und, unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

[1] Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

unter- und gegeneinander, die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet bedarfsgerecht vorzugeben.

Besondere Bedeutung kommt hierbei der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu. Dies findet seinen Ausdruck in der parallelen Fortschreibung des Landschaftsplanes Senftenberg sowie unter Punkt 6. – Auswirkungen auf die Umwelt/Umweltbericht zu dieser Begründung.

Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I. S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]), in Kraft getreten am 01.07.2019

2. GEGENSTAND DES VERFAHRENS/ÄNDERUNGSBEREICH/DARSTELLUNG

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg umfasst einen Änderungsbereich auf der Gemarkung Sedlitz. Die städtebauliche Zielstellung der Planung ist die Entwicklungsmöglichkeit eines Wohnquartiers in der Sedlitzer Bucht sowie angrenzender touristischer Infrastruktureinrichtungen herbeizuführen, wozu die Verbandversammlung des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg am 29.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" in der Stadt Senftenberg beschlossen hat.

Bereits 2014 wurde für die gewollte städtebauliche Entwicklung ein Masterplan konzeptionell erstellt. Dieses Konzept wurde 2024/2025 weiterentwickelt und konkretisiert. Somit soll sich nach Abschluss der Flutung des Sedlitzer Sees am nordwestlichen Ufer, südlich der Ortslage Sedlitz ein Wohngebiet in Nachbarschaft zu den ebenfalls vorgesehenen Freizeit- und Erholungsnutzungen etablieren. Ausdruck dessen ist u. a. der östlich an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 21 "Sedlitzer Hafen", welcher seit 14.09.2021 rechtswirksam ist. Ebenfalls östlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 25 "Hotel am Sedlitzer Hafen" im Planverfahren.

Der Änderungsbereich wird mit seinen Darstellungsinhalten zu den geänderten Grundzügen der Bodennutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes in dessen Fortschreibung bis zur 7. Änderung gegenübergestellt. Dabei erfolgt die ausschnittsbezogene Darstellung des Änderungsbereiches mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches der 11. Änderung auf Basis des wirksamen Flächennutzungsplanes im Maßstab 1:10.000. D. h., der Änderungsbereich wird mit seinen Änderungsinhalten im Originalmaßstab des wirksamen

Flächennutzungsplanes 1:10.000 wiedergegeben. Die verwendeten Planzeichen entsprechen den Regelungsinhalten der Planzeichenverordnung (PlanZV)[2]. Die Lage des Änderungsbereiches ist auf dem im Plankopf mit Bezug zum Stadtgebiet ersichtlich.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung wird von zwei Hauptversorgungsleitungen gequert, welche teilweise überregionale Bedeutung besitzen. Zum einen verläuft im nördlichen Teil des Änderungsbereiches in West-Ost-Richtung eine 110-kV-Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) mit einem Schutzstreifen mittig des Spannfelds von beidseitig 18,00 m. Zum anderen befindet sich südlich davon unterirdisch, ebenfalls in West-Ost-Richtung verlaufend, eine DN 500-Trinkwasserfernleitung des Wasserverbandes Lausitz Betriebsführungs GmbH (WAL Betrieb). Beide Hauptversorgungsleitungen werden nachrichtlich in den Darstellungen der 11. Änderung übernommen.

Die Stadt Senftenberg beabsichtigt im Rahmen der Umsetzung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" die Umverlegung der Trinkwasserfernleitung in die geplante Haupterschließungsstraße. Da sich die Umverlegung dieser Hauptversorgungsleitung im Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Senftenberg und dem WAL Betrieb befindet, wird auf eine Darstellung des avisierten Leitungsverlaufs verzichtet und stattdessen weiterhin die aktuelle Lage nachrichtlich übernommen dargestellt.

Auf die Fortschreibung der Beipläne des Flächennutzungsplanes Senftenberg bzw. Aktualisierung infolge nachrichtlicher Übernahmen kann im vorliegenden Änderungsverfahren verzichtet werden. Hierzu verweist die Stadt Senftenberg auf die zuletzt erfolgte Aktualisierung im Rahmen des Verfahrens der 8. Änderung ihres Flächennutzungsplanes, auch wenn dieses gegenwärtig noch nicht abgeschlossen ist. Hier waren insbesondere Wegeverläufe, bergrechtliche Inhalte, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand" entsprechend der Neuverordnung sowie zwischenzeitlich abgeschlossene Bauleitplanverfahren der Stadt Gegenstand. Auch eine Fortschreibung der weiteren, zum Urplan gehörenden Beipläne, ist entsprechend des Änderungsinhalts der 11. Änderung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Ebenfalls entbehrlich im Rahmen der 11. Änderung ist eine Neuberechnung einer Gesamtflächenbilanz für das Stadtgebiet Senftenberg. Darüber hinaus ist keine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 6 BauGB nach Abschluss des Änderungsverfahrens vorgesehen. Die 11. Änderung wird jedoch im Ergebnis des Planverfahrens in eine Gesamtplandarstellung aus Gründen der Übersichtlichkeit überführt.

[2] Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung tritt am Tage der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes Senftenberg in der Fassung der 11. Änderung in den geänderten Teilen der Planung außer Kraft. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg in der Fassung der 7. Änderung behält in allen nicht geänderten Teilbereichen seine Rechtswirksamkeit. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte seiner Begründung. Damit setzt sich fernerhin der Textteil der Planung aus der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung bis zur 7. Änderung und der Begründung zu den vorliegenden Änderungsinhalten zusammen.

Auf dem Urplan wird ein Verweis auf den Gegenstand der 11. Änderung aufgebracht. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg bedarf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN/PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zwischenzeitlich gilt für das Stadtgebiet Senftenberg die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]), in Kraft getreten am 01.07.2019. Gemäß dem in § 5 LEP HR formulierten Grundsatz G (1) soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche festgelegt werden. Gemäß Ziel Z 1.1 LEP HR gehört Senftenberg zu den die Hauptstadtregion ergänzenden Strukturräumen. Die Stadt Senftenberg ist nach Ziel Z 3.6 LEP HR zusammen mit der Stadt Großräschen als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum in Funktionsteilung festgelegt.

Nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007[3] soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Entsprechend Ziel Z 5.2 Abs. 1 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Innerhalb Grundsatz G 5 LEP HR sollen u. a. in den Mittelzentren der Gewerbeflächenentwicklung mit besonderem wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. Dazu gehören insbesondere Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Ebenfalls im Sinne des Konzentrationsgebotes hat die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte hin vorrangig zu erfolgen und dabei das Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" zu beachten. Mittelzentren, wie unter Ziel Z 3.6. definiert, bilden einen Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Ziel Z 5.6 Abs. 2). Gemäß Ziel Z 3.6 Abs. 3 ist dabei auch die Entwicklung über den

[3] Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. I S. 235)

Eigenbedarf hinaus möglich. Dabei steht die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb und angrenzend an vorhandene Siedlungsgebiete, unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, vor der extensiven Erweiterung bestehender Bebauungszusammenhänge im Vordergrund.

Gemäß Grundsatz G 4.1 sollen die Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden. Im vorliegenden Fall spielen besonders von starkem Nutzungswandel betroffene Räume im Sinne von Gebieten, bei denen die Aufgabe bergbaulicher Nutzungen einen außergewöhnlichen Sanierungs- und Gestaltungsbedarf aufweisen, eine besondere Rolle. Insofern versteht sich die Stadt mit ihrer 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, eingebunden in die Rahmenplanung für das Lausitzer Seenland, als fester Bestandteil qualitativer Weiterentwicklung vorgenannter vorhandener und neuer Destinationen.

Der Änderungsbereich im Rahmen vorliegender 11. Änderung betrifft auch die Freiraumentwicklung im Stadtgebiet. Hier ist gemäß LEPro 2007 § 6 Abs. 1 darauf zu achten, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. In der Stadt Senftenberg soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und weiterentwickelt werden, wobei der landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (G 6.1).

Dagegen sind gemäß Ziel Z 8.2 Gebiete für die Windenergienutzung im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald hat den Aufstellungsbeschluss für den Sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung" am 19.12.2022 gefasst. Verbindliche Ziele der Raumordnung zur Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen liegen auf Ebene der Regionalplanung noch nicht vor. Da die Steuerung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in der Planungsregion Lausitz-Spreewald durch die Regionale Planungsgemeinschaft erfolgt, entwickelt der Flächennutzungsplan Senftenberg für das Stadtgebiet kein eigenständiges Konzept.

Daher ist die vorliegende 11. Änderung auch nicht vom Windkraft-Moratorium betroffen, welches am 26.02.2026 durch den Brandenburger Landtag beschlossen wurde. Durch dieses Moratorium dürfen u. a. in der Planungsregion Lausitz-Spreewald bis Februar 2027 keine neuen Windenergieanlagen außerhalb ausgewiesener Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie genehmigt werden.

Ebenfalls auf der Ebene der Regionalplanung wirken die Gegenstände der Teilregionalplanung, wie in der Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2006 benannt, unverändert

fort; Gleiches gilt auch für die eben da benannten Braunkohlensanierungsplanaussagen und die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes. Hinzu treten die zwischenzeitlich aufgestellten Planwerke:

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26.08.1998 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 22.12.2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50

Widersprüche resultieren aus den in Aufstellung befindlichen Zielen des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg gegenwärtig nicht. Bei Rechtskraft der Neuaufstellung des Integrierten Regionalplanes für die Planungsregion Lausitz-Spreewald werden die hierin festgelegten Grundsätze und Ziele auch für die Stadt Senftenberg verbindlich. Gegebenenfalls ist sodann die Flächennutzungsplanung der Stadt im Hinblick auf die Angepasstheit an die Ziele der Raumordnung entsprechend fortzuschreiben.

Der nachfolgend dargestellte Änderungsbereich liegt außerhalb von An- und Abflugsektoren und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze sowie Segel- und Modellfluggeländen. Die Platzrunden des Verkehrslandeplatzes (VLP) Welzow sind in nordwestlicher Richtung zu fliegen, wodurch sich der Änderungsbereich teilweise im Bauhöhenbeschränkungsbereich mit maximalen Bauhöhen zwischen 234 und 314 m NHN, befindet. Somit werden die Belange des zivilen Luftverkehrs durch die Änderungen nicht berührt, wenn die Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen einschließlich temporärer Baugeräte, Maste, Schornsteine und ähnliches diese Bauhöhenbeschränkungen nicht erreichen.

3.2 Landschaftsplanung

Die zwischenzeitlich mit dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung fortgeschriebene Landschaftsplanung für das Stadtgebiet Senftenberg stellt darüber hinaus eine, insbesondere im Hinblick auf die umweltrelevanten Auswirkungen der hier begründeten Änderungen, zu beachtende Planung dar. Sie wird parallel zur vorliegenden 11. Änderung unter Bezugnahme auf die Änderungsgegenstände weiter fortgeschrieben.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Senftenberg 2030

Das 2014 durch die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg beschlossene Stadtentwicklungskonzept bezieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahr 2008 ein. Darüber hinaus fußt es auf der Gewerbeflächenentwicklungsstudie RWK Westlausitz 2010. Herausgehobenes Ziel des INSEK ist

die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierten Lagen zukünftig auszuschließen. Gleichzeitig wurde die gute Auslastung der Gewerbegebiete sowie die ausreichend bestehenden Gewerbeflächenpotenziale im Zusammenhang mit der sukzessiven Ausweisung neuer Gebiete als Stärke herausgearbeitet.

Aufbauend auf dem weit fortgeschrittenen Umsetzungsstand des INSEK 2030 (von 2014) und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10.05.2023 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2040) fortgeschrieben. Dabei standen die bedarfsgerechte Qualifizierung der städtischen Infrastruktur, die Anpassung des Wohnungsangebotes im Hinblick auf veränderte Nachfragen und den demografischen Wandel sowie die regionale Wirtschaftsentwicklung mit Fokus auf Wissenschaft, Forschung und Tourismus sowie die Umsetzung der Energiewende als zentrale Themen. Sie bekommen aufgrund aktueller Rahmenbedingungen (v. a. Klimawandel, gesellschaftliche Veränderungsprozesse, Energiewende usw.) eine noch größere Dringlichkeit. Widersprüche zu den Inhalten des INSEK Senftenberg im Zusammenhang mit den Änderungsinhalten der 11. Änderungen des Flächennutzungsplanes Senftenberg zeigen sich nicht.

3.4 Rahmenplan Lausitzer Seenland Brandenburg 2030

Der Rahmenplan ist das zentrale Strategie- und Umsetzungskonzept des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg (ZV LSB). Er dient als "Drehbuch" für die Fortführung eines bereits erfolgreichen Transformationsprozesses und setzt den Rahmen für die weitere Entwicklung in den kommenden 10 Jahren an und auf den Gewässern im Verbandsgebiet des Zweckverbandes Lausitzer Seenland Brandenburg. Das erklärte Ziel soll es sein, die touristischen Attraktions- und Entwicklungspotenziale der neu entstehenden Gewässerlandschaft konsequent und nachhaltig in Wert zu setzen und damit für die Bevölkerung und Gäste einen hohen Freizeit- und Erholungswert zu schaffen. Dies ist der Leitgedanke sowie Maßstab und Anspruch an die touristische Inwertsetzung aller "Verbandsseen" sowie deren angrenzenden Flächen. Der Rahmenplan formuliert hierfür zum einen klare Ziele, Strategien und Maßnahmen/Projekte für die weitere touristische Entwicklung des Verbandsgebiets, andererseits soll aber auch ausreichend Spielraum belassen werden, um auf derzeit noch nicht absehbare Markt- und Standortentwicklungen flexibel und situativ angepasst reagieren zu können.

Für den Änderungsbereich sieht der Rahmenplan die Entwicklung eines nachhaltigen energieeffizienten Wohnquartiers vor. Aufgrund der Nähe zum vorgesehenen Hafen und Strand ist ein hohes Attraktionspotenzial hierfür vorhanden. Der Rahmenplan führt zudem die Berücksichtigung der Belange des nahe gelegenen Naturschutzgebietes "Sorno-Rosendorfer-Buchten" als erforderlich auf. Die Entwicklungsfähigkeit wird im Rahmenplan als kurz- bis mittelfristig beurteilt.[4] Folgendes Entwicklungspotenzial wird ergänzend aufgeführt:

[4] vgl. Rahmenplan "Lausitzer Seenland Brandenburg 2030", Project M 2021, S. 45

"Im Seenverbund auf Brandenburger Seite einzige Fläche für Wohnen mit Gewässeranschluss. Daher wichtig als weicher Standortfaktor für die Region. Durch die touristische und vereinsbezogene Ausrichtung des Hafens dort keine Liegeplätze für Anwohner möglich. Daher separate wasserseitige Erschließung der Wohnsiedlung notwendig. Aufgrund der Windabdeckung ideale Standortbedingungen für schwimmende Häuser (nur in Verbindung mit Siedlungsentwicklung.)"

4. BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN DARSTELLUNG

4.1 Städtebauliches Konzept[5]

Die Projektidee eines Lagunendorfes am Sedlitzer See wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie aufgegriffen und konkretisiert. Als Grundlage für die Projektentwicklung wurde im Rahmen einer Masterplanung von TOPOS (2014) ein Gesamtkonzept entwickelt.

Das Projektgebiet des Masterplans von 2014 erstreckte sich entlang der gesamten Sedlitzer Bucht und schloss die Flächen der jetzigen Bebauungspläne 25 und 21 mit ein. Vorgesehen war eine Kombination von touristischer Nutzung sowie Wohnnutzung. Die Wohnnutzung bestand im Masterplan von 2014 überwiegend aus einer Einfamilienhausbebauung bzw. einer Einzelhausbebauung sowie Reihenhäusern für Ferienwohnen entlang des östlichen Hafenbeckens (heutiger Geltungsbereich Bebauungsplan 21).

Der damalige Masterplan wurde von TOPOS im Rahmen der Entwicklung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 33 im Jahr 2024/25 weiterentwickelt und konkretisiert (siehe Abb.). Dieser gilt als Grundlage für die jetzige Bebauungsplanung. Maßgeblich hat sich die Dichte des Quartiers sowie die Variationen in der Gebäudetypologie verändert. Der Masterplan sieht nunmehr eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor. Zudem beschränkt er sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33.

Im Norden besteht das Quartier aus Mehrfamilienhäusern sowie einer dichten Reihenhausbebauung. Darauf folgt eine lockerere Bebauung durch Wohngruppen sowie in Richtung Sedlitzer See eine Einfamilienhausbebauung.

[5] Übernahme aus Begründung Entwurf Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" in der Fassung vom 21.04.2026, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin



Abb.: Masterplan Sedlitzer Bucht, Quelle: TOPOS 2025

Die Erschließung erfolgt durch die nördlich verlaufende Haupterschließung, von der 4 Wohnstraßen in das Quartier führen. Die erkennbaren Einbuchtungen werden ausgeprägt durch öffentliche Grünflächen, die die Quartiersbereiche zudem über Wegeführungen miteinander verbinden. Entlang der Uferböschung des Sedlitzer Sees ist ein Gewässerrandstreifen vorzuhalten und nach den Vorgaben des zuständigen Gewässerunterhaltungsverbands zu entwickeln (z. B. Wirtschaftsweg). Am nordöstlichen Eingang des Quartiers befindet sich ein öffentlicher Parkplatz für Besuchende. Nordwestlich mündet das Quartier in einen öffentlichen Quartiersplatz.

Nordöstlich (Erweiterungsfläche Siedlungsanschluss) werden Lagerhallen zur Unterbringung und Lagermöglichkeiten verschiedener Bootstypen, Caravans oder Wohnmobile geplant. Ergänzt wird dies durch einen Self-Check-out Store (Nahversorger ohne Bedienungs- und Servicepersonal), der den Versorgungsbedarf des neuen Wohnquartiers deckt.

4.2 Wohnbauflächen

Im Rahmen des bereits vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" ist der für die Wohnnutzung vorgesehene Standort grundsätzlich ablesbar und lässt sich in Übereinstimmung mit den zu erwartenden Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes in genereller Form flächenbezogen aufgreifen. Es resultieren somit Wohnbauflächendarstellungen, die bis-

lang im Flächennutzungsplan enthaltene Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Touristische Zwecke/Wohnen" ersetzen. Aus der bisherigen Darstellung einer Sonderbaufläche wie vor, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, kann der Bebauungsplan nicht entwickelt werden.

Die Darstellung der Wohnbauflächen nimmt auf die im Rahmen der Bebauungsplanung gewollte städtebauliche Gliederung der einzelnen Baugebiete Bezug. Hieraus resultiert eine Unterteilung in Folge der neu anzulegenden verkehrlichen Haupterschließung. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgen textliche Festsetzungen zu den Baustrukturen und Erschließungsrahmenbedingungen, genauso wie zur landschaftsräumlichen Integration der beabsichtigten baulichen Nutzung.

Abweichend zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrünverbindung, Parkanlage" als städtebaulich gliederndes Element verzichtet. Dennoch sieht die Stadt Senftenberg die Anlage von öffentlichen Grünflächen für einen öffentlichen Zugang zum Sedlitzer See als notwendig und integralen Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes an. Aus diesem Grund werden auch ohne die konkrete Darstellung im Flächennutzungsplan im parallel zur vorliegender Flächennutzungsplanänderung aufgestellten Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" öffentliche Grünflächen Bestandteil der Planfestsetzungen. Sie sollen für Bewohner als Naherholungsfläche bzw. wohnungsnaher Freiraum zur Verfügung stehen. Hier integrierte öffentliche Spielplätze sollen aber auch für die Allgemeinheit zugänglich und nutzbar sein, an geeigneten Stellen das Baden ermöglicht werden. Die Frage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Zuge der Ausgestaltung der Wohnbauflächendarstellungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" geklärt.

Für die Wohnbauflächendarstellungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die bestehenden Verkehrslärmbelastungen, ausgehend von der B 96/B 169 und die Schienenverkehrslärmbelastungen von der hiervon nördlich gelegenen Bahnstrecke zu berücksichtigen. Mit der Darstellung einer sogenannten "Immissionsschutzkennlinie" in der Planzeichnung wird auf das Erfordernis für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG[6] aufmerksam gemacht.

Um im Änderungsbereich gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Immissionsschutzes sicherzustellen, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Be-

[6] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

bauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" eine Schallimmissionsprognose Verkehrslärm erstellt[7]. Auf der Grundlage der darin ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen sowie der Beurteilungspegel für die geplanten Wohnbauflächen, werden Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenda festgesetzt (Umsetzung § 50 BImSchG).

4.3 Sonderbaufläche

Die bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Sonderbaufläche "Touristische Zwecke/Wohnen" wird im Nordosten des Änderungsbereiches als Teilfläche "Touristische Zwecke" (TZ) erweitert. In diesem Bereich setzt der Entwurf des Bebauungsplanes gegenwärtig eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB fest. Da der hier formulierte besondere Nutzungszweck vorrangig touristischen Zwecken, weniger dem Wohnen dienende Inhalte aufgreift, entscheidet sich die Stadt im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung eine allgemeinere Darstellung im vorgenannten Sinne Gegenstand ihres Flächennutzungsplanes werden zu lassen.

Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplanentwurf geht es in diesem Bereich um die Abdeckung des Bedarfs an Bootsabstellplätzen und Lagerung von Bootszubehör sowie Abstellmöglichkeiten für Caravans und Wohnmobile im Zusammenhang mit der touristischen Erschließung des Sedlitzer Sees. Solche Winterlagerhallen für Sportboote sowie weiteres touristisches Equipment, in denen auch Erhaltungs- und Ausbesserungsarbeiten wettergeschützt stattfinden können, sind regelmäßig in einem durch (wasser-)touristische Nutzungen geprägtem Umfeld anzutreffen und sollen somit auch vorliegend berücksichtigt werden können.

Darüber hinaus schließt die Festsetzung für den besonderen Nutzungszweck im Bebauungsplan auch eine Fläche zur Abdeckung des täglichen (touristischen) Bedarfs zur Versorgung der Besucher und Bewohner ein. Auch dieses als "Kiosk" im Bebauungsplan gegenwärtig bezeichnete Areal wird in die Sonderbauflächendarstellung integriert.

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ermöglicht die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Baufläche) und nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung. Diese Aufzählung der Darstellungsmöglichkeiten lässt offen, ob und inwieweit die Darstellung der Art der baulichen Nutzung jeweils mit oder ohne Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung verbunden wird. Diese Frage beurteilt sich nach dem planerischen Konzept der Gemeinde und den sonstigen Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB).

[7] Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" (Wölfel-Gruppe, Stand 18.02.2026)

Mit der Darstellung von Wohn- und Sonderbauflächen, letztere mit der Zweckbestimmung "Touristische Zwecke" können die Ziele und Zwecke der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg erreicht werden. Ziel ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zum Wohnen einschließlich Räumen für freie Berufe, nicht störende Gewerbe usw. sowie zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Darüber hinaus sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, sportliche und Verwaltungszwecke allgemein zulässig.

Die vorgenannten Darstellungsänderungen sind sowohl in zeitlicher als auch inhaltlicher Hinsicht erforderlich und ein angemessenes Mittel mit Hilfe des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplanes Planungs- und nachfolgendes Baurecht entstehen zu lassen.

4.4 Grünflächen

Für bislang im nördlichen Teil des Änderungsbereichs anteilig als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Touristische Zwecke/Wohnen" sowie als Flächen für Wald im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen erfolgt die geänderte Darstellung in Form von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrünverbindung, Parkanlage". Im Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" erfolgt eine präzisierte Darstellung der gewollten Zweckbestimmung.

Für die notwendige Bewirtschaftung des Sedlitzer Sees durch den zuständigen Gewässerunterhaltungsverband bzw. das Landesamt für Umwelt werden im Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" entlang der Uferböschung/ des Gewässerrandstreifens private Grünflächen festgesetzt und textlich präzisiert. Eine flächenbezogene Darstellung im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg ist hierfür dagegen nicht erforderlich.

4.5 Wasserflächen

Im Rahmen des noch laufenden Verfahrens zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg wurde westlich angrenzend an die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Touristische Zwecke/Wohnen" eine Wasserfläche mit einer Sondergebietsumgrenzung für schwimmende Häuser Gegenstand der Änderungsdarstellungen. Im vorliegenden Änderungsbereich wird für diese Fläche die Umgrenzungssignatur für eine Sonderfläche entfallen gelassen. Mit der Verschiebung der Symboldarstellung "Bootsanlegesteg" wird eine unmittelbare Verknüpfung der zukünftigen Wohnbebauung mit einer Steganlage für entsprechende Bootsliegeplätze als städtebauliche Zielstellung ermöglicht.

Die anteilige Wasserfläche für die schwimmenden Häuser erhält ebenfalls eine Symboldarstellung, da vorliegend hauptsächlich wasserrechtliche Rahmenbedingungen für deren Zulässigkeit im Vordergrund stehen werden. Dies gilt

ebenso wie v. g. für die Errichtung von Bootssteganlagen, so dass im Hinblick auf den durch die Stadt Senftenberg gewollten Nutzungsumfang die Notwendigkeit der Darstellung einer Sonderbaufläche nicht zwingend gegeben ist. Auch erfolgen die Darstellungen der Wasserflächen, wie Darstellungen in Flächennutzungsplänen generell, ausschließlich nutzungsbezogen, sodass aus ihnen kein Eigentumsbezug abgeleitet werden kann.
Vor der Errichtung des im westlichen Änderungsbereiches dargestellten Bootsanlegesteges ist eine gesonderte Baugrunduntersuchung erforderlich, welche die Baugrundeignung und die Standsicherheit anhand spezieller Untersuchungen beachtet und bewertet. Die Gefährdungsfreiheit der ehemaligen Tagebaurandböschung ist dabei von einem durch das LBGR anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.

Angestrebt wird sowohl für die Steganlage als auch die schwimmenden Häuser eine hohe Zugänglichkeit des touristischen Angebotes, auch für mobilitätseingeschränkte Menschen. Es soll hiermit ein Beitrag nicht nur zur touristischen Entwicklung des Ortsteils Sedlitz geleistet werden, sondern auch zur wassertouristischen Erschließung des Gewässerverbundes "Seenland". Ziel ist es laut Rahmenplan, den Bereich zu einem touristischen Aushängeschild des Lausitzer Seenlandes zu entwickeln. Bei dem nunmehr gewählten Standort, welcher bereits über die entsprechend vorprofilierte Böschungsgestaltung im Zusammenhang mit der Kultivierung der Bergbaufolgelandschaft verfügt, handelt es sich um einen geeigneten windgeschützten Standort der fernerhin in der vorgenannten Form aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Gemäß § 61 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)[8] dürfen an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1,00 ha, wie dem Sedlitzer See, im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Senftenberg werden bauliche Maßnahmen innerhalb dieses Bauverbotsbereiches vorbereitet und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" präzisiert. Die für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung innerhalb der 50-Meter-Zone notwendige Zusicherung der Ausnahme vom Bauverbot an Gewässern, wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes beantragt und bereits von der unteren Naturschutzbehörde bewilligt. Die Notwendigkeit der erneuten Beantragung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht somit nicht.

4.6 Flächen für die Landwirtschaft

Gemäß dem als Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" kommt es zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes, die durch Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 nicht vollständig ausgeglichen werden können. Als Ausgleich sowie zur Vermeidung von

[8] Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I S. 224)

artenschutzrechtlichen Konflikten sollen daher außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches Maßnahmen durchgeführt werden. Dabei handelt es sich um naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen anteilig auf den Flurstücken 104 und 60, Flur 4 der Gemarkung Sedlitz.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg stellt die bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Siedlungsgrünverbindung, Parkanlagen" dargestellte Fläche in Form von Fläche für Landwirtschaft dar. Zusätzlich werden diese mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB dargestellt. Mit dieser geänderten Darstellung wird die Festsetzung des Bebauungsplanes auf den v. g. Flurstücken der Gemarkung Sedlitz als externe Kompensationsfläche für extensives Grünland vollständig erfasst. Die Darstellung entspricht dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes Senftenberg im in Rede stehenden Bereich.

4.7 Verkehrserschließung

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" wird die verkehrliche Haupterschließung des neuen Wohnstandortes als Straßenverkehrsfläche dargestellt und in dieser Weise Änderungsgegenstand der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg. Die Aufnahme in die Flächennutzungsplanung als örtliche Hauptverkehrserschließung stellt sich im vorliegenden Fall als gerechtfertigt dar, da im in Rede stehenden Bereich die öffentliche Nutzung sowohl für die wohngebietsbezogene Erschließung als auch anteilig einer Fernradwegeverbindung dienend und für touristische Erschließungsanforderungen mit dem dafür notwendigen Ausbau anzulegen ist. Alle weiteren diesbezüglich erforderlichen Regelungsinhalte erfolgen über die verbindliche Bauleitplanung. Das gilt ebenso für die wohngebietserschließenden Straßen und Wege im Bereich der Wohnbauflächendarstellungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" sind in allen Straßen und Wegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

5. BERGBAU

Der Geltungsbereich der 11. Änderung befindet sich anteilig innerhalb von Flächen, die von stillgelegten bergbaulichen Anlagen beansprucht und dem Altbergbau zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um untertägige Grubenbaue und bergschadenkundlichen Einwirkungsbereiche aus Abbaubereichen des Tagebaus "Ilse-Ost, Tatkraft, Sedlitz bei Senftenberg". Die zugelassenen Abschlussbetriebspläne "Tagebau Meuro" (Aktenzeichen: m 32-1.4-2-6, Stand: 17.08.2001) sowie "Restlochkette Sedlitz, Skado, Koschen" (Aktenzeichen: r SFB 4-1.4-1-1, Stand: 23.04.1997) der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) befinden sich teilweise innerhalb des Änderungsbereiches. Es besteht für diese Flächen Bergaufsicht.

Nach Vorliegen der Abschlussdokumentation, den geotechnischen Gutachten und der Erfüllung der gemäß den geltenden Abschlussbetriebsplänen erforderlichen Verpflichtungen der LMBV ist eine Beendigung der Bergaufsicht vorgesehen. Solange dies nicht der Fall ist, weist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg (LBGR) darauf hin, dass es davon ausgehen muss, dass die Gefahren aus früheren bergbaulichen Arbeiten noch nicht beseitigt sind. Daher bedürfen alle Baumaßnahmen, die auf unter Bergrecht stehenden Flächen realisiert werden sollen, der Zustimmung des LBGR. Zusätzlich ist rechtzeitig im Vorfeld von Eingriffen in das Erdreich oder der Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Abschlussbetriebspläne die LMBV schriftlich zu informieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" wurde eine bodenmechanische Standsicherheitsbeurteilung erstellt[9]. Deren Empfehlungen und Hinweise fließen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung in die der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Änderung sind untertägige bergmännische Grubenbaue vorhanden. Es handelt sich dabei um Entwässerungstrecken, die im Zusammenhang mit dem Tagebau aufgefahren wurden und von der LMBV verwahrt, also durch die Verfüllung mit Sand dauerhaft abgeschlossen wurden. Allerdings besteht bei untertägigem Altbergbau im Deckgebirge unabhängig vom Verwahrungszustand immer ein bedingtes Restrisiko. So können im Deckgebirge lageunbekannte "hängende Brüche" oder Bruchschlote zu Tagebrüchen über den verwahrten Strecken führen. Aufgrund dieses dauerhaften Restrisikos über den Altstrecken, empfiehlt die bodenmechanische Standsicherheitsbeurteilung eine 22,00 m breite Sicherheitszone um die untertägigen Altstrecken einzurichten. Innerhalb dieser sollte von der Errichtung baulicher Anlagen abgesehen und die Sicherung der unbebauten Grundstücksflächen mittels Geokunststoff vorgesehen werden. Dieser Empfehlung schließt sich auch die LMBV an.

Im Bereich der Wasserflächen befinden sich Kippböden, deren Trittsicherheit oberhalb von 98,00 m über NHN durch Rütteldruckverdichtung hergestellt wurde.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten der LMBV wurde die Uferböschung des ehemaligen Tagebaues Sedlitz im Änderungsbereich neugestaltet und entspricht den Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg. Da die Grundsanierung des Uferbereiches eine Flächenanpassung der Sedlitzer Bucht nach sich gezogen hat, ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Antrag auf Nutzung dieser Fläche zur Entwicklung eines Wohngebietes an das Land Brandenburg zu erneuern.

[9] Bodenmechanische Standsicherheitsbeurteilung – Entwicklung eines Wohngebietes am Sedlitzer See am Rand des ehemaligen Braunkohlentagebaues Sedlitz, Nordfeld (G. U. B. Ingenieur AG, Stand: 30.07.2024)

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Einflussbereich der durch den Braunkohlenbergbau wirkenden Grundwasserbeeinflussung. Dadurch bedingt sind Bodenbewegungen an der Erdoberfläche feststellbar, in Form von Senkungen aufgrund der Entwässerungsmaßnahmen während der bergbaulichen Nutzung sowie in Form von Hebungen aufgrund des Grundwasserwiederanstieges als Folge der Aufgabe der Entwässerungsmaßnahmen und der Flutung der umliegenden Tagebaurestlöcher. Da diese Bodenbewegungen überwiegend gleichförmig ausgeprägt sind und sich großflächig ausbreiten, führen sie nach Einschätzung der LBGR und der bodenmechanischen Standsicherheitsbeurteilung im Regelfall nicht zu Nutzungseinschränkungen an der Oberfläche.

Aktuell ist der Grundwasserwiederanstieg nicht abgeschlossen. Die LMBV prognostiziert, dass sich der Grundwasserstand im vom Bergbau beeinflussten Haupthangendgrundwasserleiter bei etwa 101,00 m über NHN einstellen wird. Mit Stand vom Mai 2026 liegt dieser momentan bei 100,70 m über NHN. Nach Abschluss des Grundwasserwiederanstieges ist im gesamten Änderungsbereich mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Dabei sind meteorologisch bedingte Schwankungen, insbesondere durch Extremsituationen, zu berücksichtigen. Die bergbauliche Beeinflussung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht auszuschließen.

Da sich im Geltungsbereich der 11. Änderung während der Betriebsführung des Tagebaus Gebäude befanden, ist trotz Abriss und Beräumung bei der Entwicklung der Flächen lokal mit Relikten der ehemaligen Bebauung zu rechnen. Weiterhin weist die LMBV darauf hin, dass ab einer Tiefe von 1,50 m unter der Geländeoberkante die Ausbaurohre von rückgebauten und verwahrten Grundwassermessstellen weiterhin vorhanden sein können. Auch befinden sich im Erdreich außer Betrieb befindliche Telefonkabel und Steuerkabel der LMBV, welche von ihr nicht zurückgebaut werden.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung, Vorbemerkung

Der Umweltbericht wird gemäß den Maßgaben der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB erstellt. Er beschränkt sich auf die Umweltprüfung der von der 11. Änderung berührten Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Umweltprüfung wird abschließend nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und im hiesigen Umweltbericht kommentiert, eine Neufassung des Umweltberichtes in seiner Gesamtheit erfolgt nicht.

6.2 Planinhalte, Umweltschutzziele, Umfang der Umweltprüfung

Die Prüfung auf zu erwartende Umweltauswirkungen erfolgt für Darstellungen, mit denen erstmalig durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Nutzungswandel (Umwandlung in eine andere Art der Nutzung) ermöglicht

wird. Darstellungen, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen anderer Zulassungsverfahren ergeben, unterliegen nicht der hiesigen Umweltprüfung.

Änderungsgegenstände Flächennutzungsplan, inhaltliche Schwerpunkte:

- Aufnahme der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht"

  Aufnahme der Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 für die Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen
- Anpassung der Lage und Ausdehnung von Bauflächen und Grünflächen
- Anpassung der Wasserflächen an inzwischen durchgeführte Gelände- und Uferprofilierung
- Umwidmung von Sonderbauflächen zu Wohnbauflächen
- Ergänzung (Standortverlagerung) von Sonderbauflächen für gewässerbezogene Nutzungen: Lager für Boote, Wohnmobile, Caravans
- Ergänzung (Standortverlagerung) von symbolhaften Darstellungen für gewässerbezogene Nutzungen: Bootsanlegestelle, Schwimmende Häuser

Umweltschutzziele, übergeordnete Planungen, Rechtsgrundlagen:

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in ihrer Gesamtheit bleiben hinsichtlich der Bestandserfassung und Bewertung des Umweltzustandes (einschließlich Vorbelastungen) unverändert. Die rechtlichen und planerischen Grundlagen werden weiterhin, wie in der Begründung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dargestellt, berücksichtigt. Soweit erforderlich, erfolgen Aktualisierungen anhand der geltenden Vorgaben. Im hiesigen Fall betrifft dies u. a. die Darstellung von Schutzansprüchen aus verschiedenen fachrechtlichen Grundlagen, die bergrechtliche Sanierung und in diesem Bezug auch Planungen zum Naturschutz sowie Vorgaben der Landes- und Raumplanung.

Das **Landschaftsprogramm (LAPRO)** des Landes Brandenburg stellt vor dem Hintergrund eines räumlichen Leitbildes Zielaussagen für die einzelnen Naturräume sowie schutzgutbezogenen Entwicklungsziele dar. Vorrangig war im ersten Landschaftsprogramm von 2000 für das Planungsgebiet die Entwicklung der vom Braunkohletagebau geprägten Gebiete (Ziel 2.1.5) mit folgender Zielstellung:

- einen ausgeglichenen Naturhaushalt wiederherzustellen und langfristig zu sichern,
- die Voraussetzungen für die Entwicklung einer ökologisch stabilen Bergbaufolgelandschaft bereits mit der bergbaulichen Tätigkeit zu schaffen,
- den Eingriff durch den Braunkohletagebau in seinen räumlichen und zeitlichen Auswirkungen zu minimieren und schnellstmöglich die beeinträchtigten Landschaften zu rekultivieren,

- Schäden im Landschaftsbild zu sanieren oder unter Berücksichtigung der naturräumlichen und kulturellen Eigenheiten das Landschaftsbild neu zu gestalten,
- eine harmonische Einbindung der überformten Tagebaulandschaft in die gewachsene Landschaft herzustellen,
- eine der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Naturraumes angepasste Nutzung der Landschaft zu sichern,
- 15 % der vom Braunkohletagebau in Anspruch genommenen Flächen vorrangig für den Biotop- und Artenschutz zu sichern und
- ausgehend von der gewachsenen Landschaft über den Tagebaurand bis in die Zentren der Kippenareale hineinreichende Biotopverbundsysteme auszubauen.

Das kontinuierlich in Fortschreibung befindliche LAPRO hat die Zielkonzepte zur Entwicklung der Schutzgüter aktualisiert und 2022 jeweils auf den Naturraum bezogene Zielkonzepte für die langfristige Entwicklung von Natur und Landschaft neu formuliert. Hier sind (für die Gesamtplanung des Flächennutzungsplanes Senftenberg) die Naturräume Niederlausitz und Elbe-Elster-Land angesprochen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum Nr. 34 Niederlausitz, so auch der Großteil des Sedlitzer Sees und die Ortslage Sedlitz. Nach Süden und Osten schließt sich der Landschaftsbildraum Nr. 35 Elbe-Elster-Land an, dem auch der südliche Sedlitzer See und die Sorno-Rosendorfer Buchten zugeordnet werden.

Naturraum Niederlausitz (LAPRO 2000):

Außerhalb der vom Braunkohlebergbau geprägten Gebiete (s. o.) nehmen "weite Teile der Region Kiefernforste ein, die durch naturnähere Bewirtschaftung mit mehrschichtigem Altersaufbau und durch das Einbringen von standortgemäßen Laubgehölzarten (u. a. Eichen und Birken) vielfältiger gestaltet werden sollen."[10] Der typische rasche Wechsel von bewaldeten und offenen Gebieten und deren meist lineare Strukturen, wie Alleen, Hecken oder Feldgehölze, sollen erhalten werden.

Das in den Beckenlandschaften gegenüber Stoffeinträgen weitgehend ungeschützte Grundwasser soll durch eine grundwasserschonende landwirtschaftliche Nutzung geschützt werden. "Traditionelle Grünlandstandorte sollen wieder als Dauergrünland genutzt werden."[11]

[10] Landschaftsprogramm Brandenburg 2001, S. 67 - 68
[11] Landschaftsprogramm Brandenburg 2001, S. 68

Naturraum Elbe-Elster-Niederung (LAPRO 2000)

"Ausgehend von vorhandenen schutzwürdigen Auenbereichen sind die Lebensraumqualitäten der Schwarzen Elster und ihrer Randbereiche für Fischotter, Biber, Wiesenbrüter und andere Arten der Flussaue zu verbessern (...) Beeinträchtigungen der Wasserqualität der Schwarzen Elster durch Schadstoffe und Abwärme-Einleitungen sind zu verringern."[12]

Zur Stärkung des Feuchtbiotopverbunds soll auf stärker grundwasserbeeinflussten Standorten, die inzwischen landwirtschaftlich ackerbaulich genutzt werden, der Grünlandanteil wieder erhöht werden und "Relikte des Auenwalds sind vorrangig zu sichern".[13]

"Alte Bergbaustandorte sind als großflächige Ruheräume und nährstoffarme Ausgleichsflächen in einer allgemein nährstoffüberfrachteten Landschaft zu erhalten (...)".[14]

Bezüglich der Erlebniswirksamkeit wird ausgeführt: "Im Wesentlichen sind die Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung und das Naturerleben durch die Verbesserung des Landschaftsbildes zu schaffen. Als derartige Entwicklungsräume sind die obere Elsterniederung sowie die sich anschließenden Tagebaufolgelandschaften zu nennen."[15]

Landschaftsbildraum 34 Niederlausitz (LAPRO 2022):

"In den offenen Landschaften der Niederlausitz erfährt der Betrachter einen Wechsel von Acker und Grünland, wobei die Landschaftserfahrung von strukturierten Gehölzelemente bereichert wird. (…) Das Landschaftserleben ist durch ergänzende Seen, die so weit als möglich zugänglich sind, vielschichtig. Die Tagebaufolgelandschaft ermöglicht ein integratives Erlebnis von Kulturgeschichte, Naturerfahrung, Energiegewinnung und Freizeitangeboten und stellt eine Erlebnis- und Erholungslandschafts dar. In der Gesamtheit der Niederlausitz liegt ein harmonisches Bild vor, in das sich auch Siedlungen und technische Infrastruktur einfügen." Daher erfolgt in der Landschaftsbildbewertung des LAPRO eine hohe Einstufung (5 von 6). Als wertgebend werden die großen Wasser- und Waldflächen, die relieforientierte Flächenanordnung und die Erlebniswirksamkeit benannt.

In der aktuellen Fortschreibung des LAPRO zum Landschaftsbild werden für das Planungsgebiet folgende sog. raumkonkrete Ziele formuliert:

ZG Ziele für Gewässerlandschaften
ZG.3 Gewässerbegleitende Vegetation erhalten/entwickeln

[12] LAPRO Bbg 2000, Kap. 4.14, S. 69
[13] ebenda
[14] ebenda
[15] ebenda

ZW Ziele für Waldlandschaften
- ZW.1 Klimawandelresiliente Laub- und Mischwälder entwickeln

ZN Ziele für Agrarlandschaften
- ZA.1 Klimawandelresiliente Anbaumethoden verwenden

ZS Spezielle Ziele
- ZS.1 Natürliche Entwicklungsprozesse erleben
- ZS.6 Kleinräumige Flächengliederung erhalten

ZS Spezielle Ziele mit definiertem Geltungsbereich
- ZS.11 unzerschnittene verkehrsarme Räume erhalten

Landschaftsbildraum 35 Elbe-Elster-Land (LAPRO 2022)

"Das verzweigte, durchgängige Gewässernetz des Elbe-Elster-Landes gliedert die Niederung kleinteilig und macht gemeinsam mit Auwäldern die naturnahe Auenlandschaft erfahrbar. Nachdem dem Gewässer wieder mehr Raum gegeben wurde, ist in der Landschaftsbildeinheit sowohl Gewässerdynamik als auch ein moderner, flächenbezogener Hochwasserschutz erlebbar."[16]

In der aktuellen Fortschreibung des LAPRO zum Landschaftsbild werden für die nach Osten und Süden an den Änderungsbereich anschließenden Landschaftsbereichen folgende sog. raumkonkrete Ziele formuliert:

ZG Ziele für Gewässerlandschaften
- ZG.1 Gewässerdynamik erleben
- ZG.2 vielfältige Gewässerstruktur erhalten/entwickeln

ZW Ziele für Waldlandschaften
- ZW.1 Klimawandelresiliente Laub- und Mischwälder entwickeln

ZN Ziele für Niederungslandschaften
- ZN.3 Grünlandnutzung erhalten

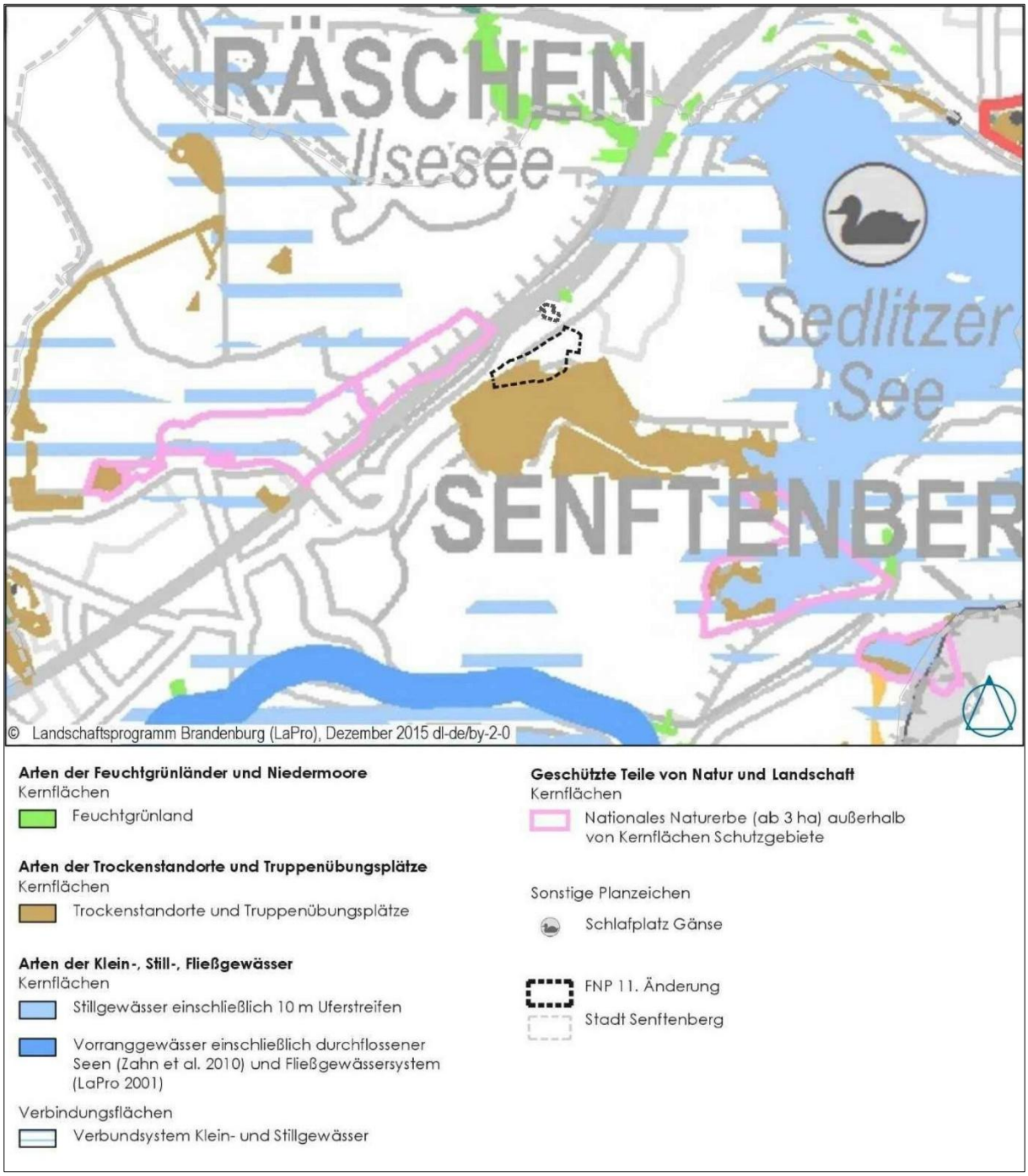
ZS Spezielle Ziele
- ZS.4 Fernblicke erhalten
- ZS.6 Kleinräumige Flächengliederung erhalten

ZK Ziele für Komplexlandschaften
- ZK.2 Geschichte des Tagebaus erleben
- ZK.3 Neu spezifische Eigenart entwickeln (Tagebaufolgelandschaft)

[16] Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), Institut für Landschaft und Umwelt (Verf.): Hauptstudie zum Sachlichen Teilplan Landschaftsbild für die Fortschreibung des Landschaftsprogramms Brandenburg, Entwurf 03.08.2022 im Auftrag des MLUK Brandenburg

Landesweiter Biotopverbund (LAPRO 2015)

Für das Landschaftsprogramm wurde 2015 der Teilplan Biotopverbund erstellt. Trockenstandorte an der Sedlitzer Bucht werden als Kernflächen für den Biotopverbund ausgewiesen, was allerdings für die 11. Änderung nicht (mehr) zum Tragen kommt. Die im LAPRO 2015 ausgewiesenen Flächen wurden im Zuge der Geländemodellierung inzwischen erneut und "endgültig" umgestaltet.



"(…) Durch den Biotopverbund soll trotz ausgebauter Infrastruktur und moderner Landnutzung eine ökologisch funktionsfähige Naturlandschaft mit natürlichen Austauschprozessen zwischen den Populationen erhalten bzw. wiederhergestellt werden (…). Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung

der Population wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen. (…)"[17].

Die für den Biotopverbund ausgewiesenen Kernflächen entsprechen im Wesentlichen den bestehenden FFH-, EU SPA- und Naturschutzgebieten, sie sind in den für die in ihnen lebenden Populationen besonders wichtigen Merkmale zu schützen und aufzuwerten. Die Wechselbeziehungen der Populationen zwischen den Kernflächen über Verbindungsflächen und Verbindungselemente (s. o.) müssen gewährleistet bleiben.

Landesweiter Freiraumverbund (LEP HR 2019)

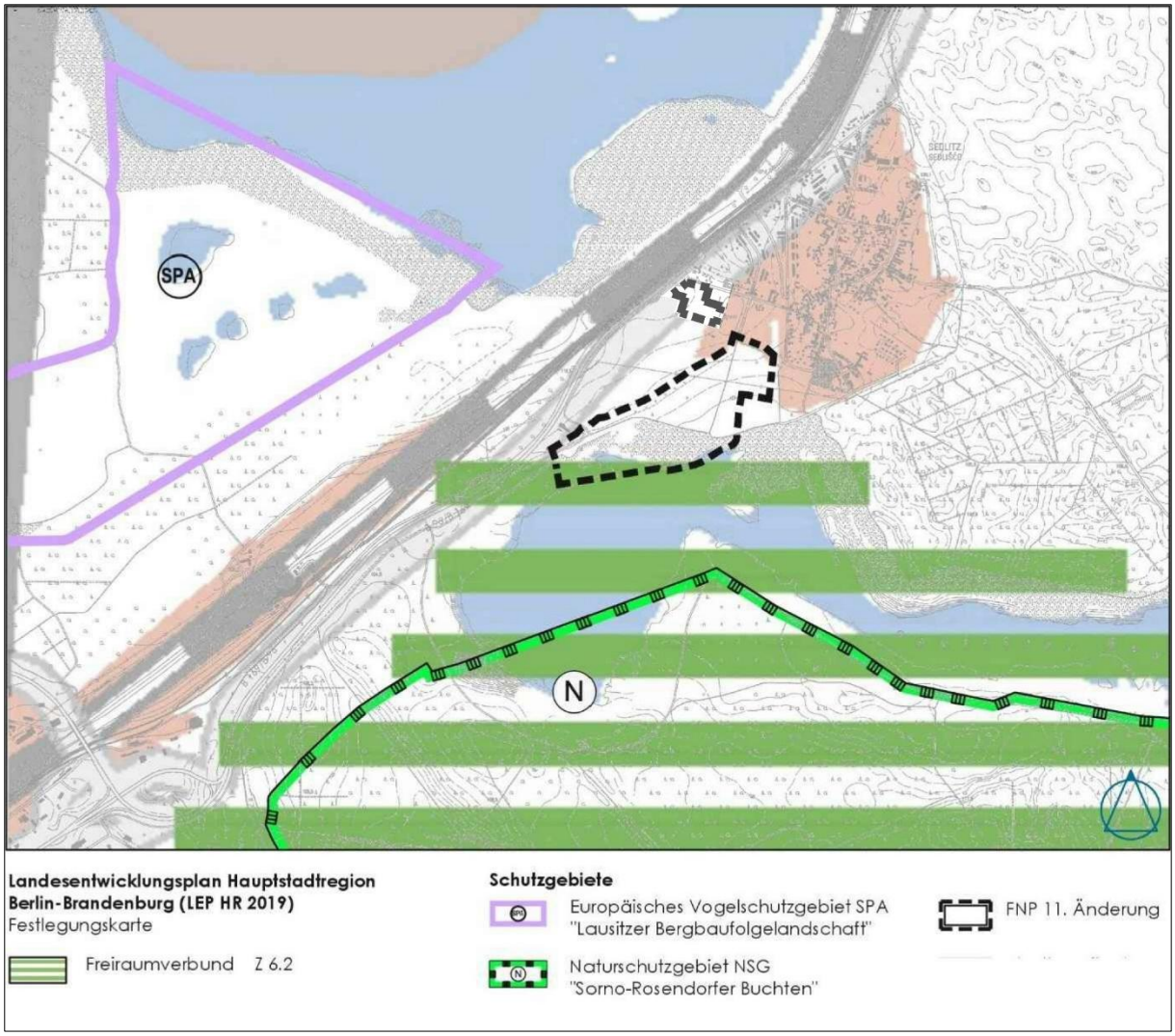
Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält Festlegungen für einen landesweiten Freiraumverbund (Z 6.2), die Gebietskulisse des Freiraumverbundes umfasst fast 30 % der Gesamtfläche der Hauptstadtregion:

"Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen; es ist ein großräumiges, übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit als möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen."

Der Änderungsbereich ist nicht in die Freiraumverbundplanung einbezogen. Diese beschränkt sich hier auf die Wasserflächen sowie – hier nicht betroffen – potenzielle Trockenstandorte im Uferbereich, der Verbund erstreckt sich hauptsächlich nach Süden. Der Änderungsbereich wird – wie Senftenberg insgesamt - im LEP HR dem kulturlandschaftlichen Handlungsraum Lausitzer Seenland zugeordnet (G 4.1). Allerdings handelte es sich beim hiesigen Standort gerade nicht um eine historisch überkommene Landschaft, sondern um eine infolge der Landnutzung entstandene Sekundärlandschaft, so dass die Zielformulierung der Landesplanung bzgl. der Kulturlandschaften hier nicht greift.

Der Änderungsbereich ist nicht von Schutzgebieten des Naturschutzrechtes betroffen, der kürzeste Abstand nach Süden zum NSG "Sorno-Rosendorfer Buchten" beträgt ca. 450 m. Ca. 700 m westlich jenseits der B 96/169 und der Bahnstrecke beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet EU SPA "Lausitzer Bergbaufolgelandschaft" im ehemaligen Tagebau Meuro.

[17] LUGV (Hg.): Biotopverbund in Brandenburg, Schriftenreihe Beiträge zum Landschaftsprogramm, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 22. Jahrgang, Heft 2, 2013



Der Regionalplan Lausitz-Spreewald stellt verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Sinne des nachhaltigen Umweltschutzes dar. Das sind insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Gebiete lt. Anhang II FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutzgebiete und sonstige schutzwürdige Gebiete der Region, Verbindungsgewässer und seltene/ gefährdete Böden; weiterhin Vorrang- und Vorsorgegebiete für Wald sowie Trinkwasser- und Hochwasserschutzgebiete.

Der in den 90er Jahren aufgestellte Landschaftsrahmenplan für die Senftenberger Bergbauregion (LRP) entwickelt aus seinen Leitlinien Leitbilder für die einzelnen Landschaftseinheiten als Zielformulierung, anhand derer die Entwicklung räumlich konkretisiert werden soll.

Senftenberger Seenlandschaft:

- Erhalt und Weiterentwicklung der Seenlandschaft und der sie umgebenden Waldflächen,
- Entwicklung einer strukturreichen, funktionsfähigen Bergbaufolgelandschaft auf Basis der aktuellen Standorteigenschaften,

- Sicherung, Verbesserung und Aufwertung der bestehenden Biotop- und Habitatstrukturen,
- Renaturierung und Entwicklung der Schwarzen Elster und der übrigen Fließgewässer im ehemaligen Tagebaugebiet.

Weiterhin bildet der Landschaftsplan der Stadt Senftenberg eine wesentliche Quelle der Basisinformationen für den Umweltbericht. Er wurde bis 2005 in Abstimmung mit den Fachbehörden erstellt und durch die politischen Gremien der Stadt Senftenberg bestätigt. Parallel zu den jeweiligen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan zu den betroffenen Bereichen und Inhalten ergänzt und aktualisiert, was auch weiterhin so gehandhabt werden soll.[18] Für den Bereich der 11. Änderung enthält der Landschaftsplan für einen Randbereich im Norden des nunmehr vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 33 Maßnahmenflächen, die dort als Grünflächen festgesetzt und ebenso in der 11. Änderung dargestellt werden.

Die aktuell zur Verfügung stehenden Umweltinformationen werden hinsichtlich der Änderungsgegenstände der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihren umweltrelevanten Aussagen für den Änderungsbereich als "Steckbrief" unter Pkt. 5.4.4 dargestellt. Dabei werden die zu erwartenden (wahrscheinlichen) Beeinträchtigungen jeweils schutzgutbezogen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit eingeschätzt und tabellarisch aufgearbeitet.

6.3 Auswirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Landschaftsplan (LP)

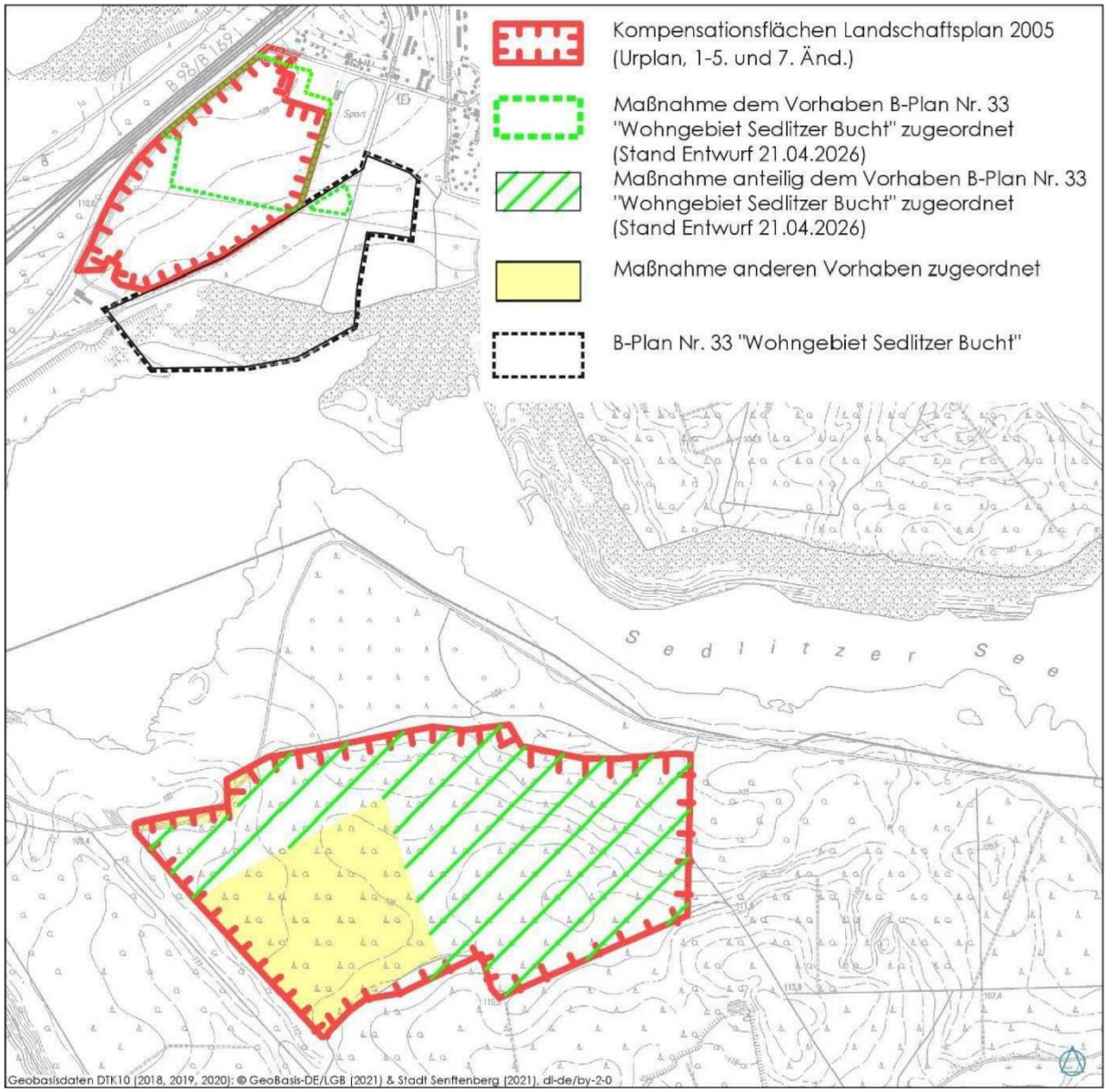
Durch die Darstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich kein zwingender Änderungsbedarf für die Darstellungen des bestehenden Landschaftsplanes – Ursprungsfassung 2005 sowie dessen Ergänzung/Aktualisierung bis 2025 (für 8. Änderung, noch im Verfahren). Der Landschaftsplan ordnet die Flächen der 11. Änderung den geplanten Bauflächen zu, an die sich nach Norden Landwirtschaftsflächen mit Ausweisungen für Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen anschließen. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" überschneidet sich marginal mit den Maßnahmenflächen des Landschaftsplanes, der Bebauungsplan setzt dort Grünflächen fest, so dass dort auch weiterhin Maßnahmen i. S. d. LP möglich sind.

Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zuordnung von externen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nördlich des Plangeltungsbereiches, die im Landschaftsplan bereits überwiegend als Maßnahmenflächen ausgewiesen sind. Die für den B-Plan entwickelten Kompensationsmaßnahmen stehen im Einklang mit den im Landschaftsplan formulierten Entwick-

[18] Die Bearbeitung des Landschaftsplanes erfolgte soweit erforderlich seit der 1. Änderung des FNP 2011 im fortlaufenden Verfahren, so dass zur jeweils rechtwirksamen FNP-Fassung ein aktueller LP besteht. Rechtswirksam sind die 1. - 5. Änderung und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

lungszielen. Leidglich eine Teilfläche im Norden am Ortsrand von Sedlitz ist derzeit im LP nicht als Maßnahme ausgewiesen. Die Maßnahmenfläche wird im LP entsprechend nach Norden erweitert.

Weiterhin wird eine externe Kompensationsmaßnahme im Rahmen eines umfangreichen Aufforstungsprojektes am Südufer des Sedlitzer Sees zugeordnet. Der gesamte neue Waldkomplex ist im Landschaftsplan entsprechend dargestellt, Widersprüche oder Änderungsbedarfe ergeben sich diesbezüglich infolge der 11. Änderung des FNP nicht.



Die Auswirkungen der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf die Entwicklungskonzeption und die Maßnahmen des Landschaftsplanes werden in einem separaten Planwerk als Änderung/Aktualisierung zur Ergänzung des bestehenden Landschaftsplanes – Ursprungsfassung 2005 mit Ergänzung /Änderung ab 2011 (rechtswirksame 1. – 5. Änderung und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, 8. Änderung im Verfahren) dargestellt. Im hiesigen Fall beschränkt sich dies auf kartographische Übersichten, da sich keine nachteiligen Folgen für die Weiterführung der landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen ergeben. Der Landschaftsplan ist bei der planerischen Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen, seine wesentlichen Aussagen sind in der hiesigen Umweltprognose enthalten.

6.4 Prognose der Umweltauswirkungen

Die Darstellung der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes - bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter (einschließlich Vorbelastungen) – aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gelten weiterhin. Sie werden von den Gegenständen der hiesigen 11. Änderung nur teilweise berührt. Auf eine ausführliche Darstellung des aktuellen Umweltzustandes (Bestandsanalyse) wird daher verzichtet. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich auf die zu erwartenden, ggf. geänderten, neuen/zusätzlichen Umweltauswirkungen, die mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden.

6.4.1 Status quo-Prognose, Alternativen

Ohne die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wäre die Durchführung der aktuell rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes weiterhin möglich, die hauptsächlich Sonderbauflächen mit einer Kombination von Tourismus-Nutzungen vorsah. Die nun geplanten allgemeinen Wohngebiete sind derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Bereits der aktuelle Flächennutzungsplan bereitet Umweltauswirkungen und Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes vor, was im Umweltbericht des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie im Landschaftsplan entsprechend seinen Niederschlag fand. Die im Landschaftsplan für den Sedlitzer See, das Seeufer und die umliegenden Bereiche (außerhalb des Plangebietes) formulierten Entwicklungsziele können weiterverfolgt und umgesetzt werden.

Der hiesige Plangeltungsbereich grenzt an den seit 2021 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 "Sedlitzer Hafen", der inzwischen weitgehend umgesetzt wurde. Der Rahmen für die Entwicklung der Sedlitzer Bucht war durch den Masterplan von 2014 bereits gesetzt. Dem voraus gegangen waren Standortdiskussionen beim Zweckverband Lausitzer Seenland unter Berücksichtigung der Chancen ähnlicher Vorhaben an den anderen Seen sowie an anderen Stellen des Sedlitzer Seenufers. Mit dem Hafenbau ging das erste Projekt in die Realisierung, die Standortentwicklung wurde gestartet, mit dem Bebauungsplan Nr. 33 wird ein weiteres Vorhaben "angeschoben". Auch ohne Änderung der Nutzungskategorie von Sonderbauflächen zu mehrheitlich Wohnbauflächen würde es am

Standort zu einer Konzentration von flächenintensiven baulichen Nutzungen kommen, die sich an den Hafen angliedern. Im Gegenzug wird mit der laufenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auf bisherige Einzelstandorte für Freizeit- und Tourismusnutzungen an den Ufern des Sedlitzer Sees verzichtet.

6.4.2 Unvermeidbare Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich insoweit, dass sich die Bauflächenabgrenzungen aufgrund einer differenzierteren Darstellung (von Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen) ändern und eine räumlich eng bemessene Sonderbaufläche ergänzt wird. Bereits mit den bisherigen Darstellungen von Sonderbauflächen waren Umweltauswirkungen verbunden, was im Umweltbericht sowie im Landschaftsplan bei den vorhergehenden Änderungsverfahren berücksichtigt wurde.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes steht nicht in Konflikt mit den Entwicklungszielen des Landschaftsprogrammes, des LEP HR oder des LRP, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung sind nicht betroffen, Trinkwasser- oder Hochwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht beachtlich. Die im Umfeld befindlichen Schutzgebiete des Naturschutzrechtes sind nicht betroffen.

Dauerhafte Bodenfunktions-, Biotop- und Habitatverluste entstehen durch die Versiegelungsflächen der neuen Verkehrsflächen und Baugebietsflächen. Die für den Bebauungsplan-Entwurf erstellte Versiegelungsbilanz hat eine maximale Neuversiegelung gemäß GRZ von rd. 5,4 ha ermittelt.

Neben dem Verlust von Biotopstruktur und der daran gebundenen Lebensräume kommt es auch zu Veränderungen der infolge der neuen Gestaltung der Grünflächen dann "angebotenen" Biotop- und Habitateigenschaften. Während der Bauphase kommt es in größerem Umfang zum Verlust der Habitateignung durch temporären Flächenbedarf (Beanspruchung von Boden und Vegetation) sowie Störungen und Scheucheffekten. Ob davon wertgebende Arten, europaweit geschützte (FFH-RL, VSRL, § 44 (1) BNatSchG), besonders oder streng geschützte Arten (BNatSchG) und deren Lebensräume beeinträchtigt oder geschädigt werden könnten, muss im Rahmen der Vorhabenplanung genauer geprüft werden.

2024 wurde auf der Basis des B-Plan Nr. 33 (Vorentwurf) eine Habitatpotenzialanalyse[19] durchgeführt. Dabei wurde für den Planungsraum insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für besonders und streng geschützte Tierarten ermittelt. Da mit dem damaligen Wissensstand artenschutzrechtliche Konflikte zumindest für Teilbereiche nicht ausgeschlossen werden

[19] GUB (Verf.): Naturschutzfachliche Habitatpotenzialanalyse B-Plangebiet Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", 07.10.2024

konnten, wurde ein Fachgutachten beauftragt, das den Plangeltungsbereich im aktuellen Zustand und in Bezug auf die Vorhabenwirkung artenschutzrechtlich untersucht hat. Mit Stand Juni 2026 liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbetrag (AFB)[20] vor. Laut Gutachten befinden sich im Plangeltungsbereich Lebensstätten besonders geschützter Arten, für die die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG gelten. Wenn das Vorhaben wie mit dem B-Plan Nr. 33 beabsichtigt, durchgeführt wird, kommt es unvermeidbar zu Verlusten von Habitatfläche sowie Veränderungen der Lebensraumbedingungen insgesamt im Plangebiet (auf den verbleibenden/neu gestalteten Freiflächen). Besonders betroffen sind Offenlandlebensräume mit ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie vegetationsarme Rohbodenstandorte. Außerdem ist Robinienwald betroffen, durch das Vorhaben kommt es auf einer rd. 3,1 ha großen Fläche zum Erfordernis der Waldumwandlung.

Neben dem Verlust von Wald kommt es auch zum Verlust von Gehölzbiotopen, die gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreis Oberspreewald-Lausitz (GehölzSchVO LK OSL) geschützt sind und nicht ohne Genehmigung gefällt werden dürfen. Wahrscheinlich kommt es auch zum Verlust eines Trockenrasens, der gemäß § 30 BNatSchG / § 18 BbgNatSchAG als geschütztes Biotop anzusprechen ist. Die Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Verboten der GehölzSchVO LK OSL sowie die Befreiung von den Verboten des § 30 BNatSchG werden im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 33 bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Gemäß § 61 BNatSchG darf an Gewässern innerhalb einer 50 m Zone nicht gebaut werden, damit die Ufer für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Die öffentliche Zugänglichkeit wird im Bebauungsplan Nr. 33 durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in Teilabschnitten der Uferbereiche und das Heranrücken der Baugebiete an's Wasser eingeschränkt. Daher wurde bereits zum Vorentwurf ein Antrag auf Ausnahme von den Bauverboten in der 50 m Zone gestellt, der inzwischen von der uNB positiv beschieden wurde[21].

Im nördlichen Plangeltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal "Gräberfeld der Bronze-/ Eisenzeit Sedlitz Fpl2". Für den Standort ist keine Bebauung vorgesehen, der FNP nimmt eine Grünflächendarstellung vor, das Bodendenkmal ist nicht von Eingriffen betroffen.

Durch die nördlich des Plangeltungsbereiches gelegene Bundesstraße und die Bahnlinie kommt es zu Verkehrslärm, der bis in das Plangebiet wirkt. Durch eine Schallimmissionsprognose[22] wurde ermittelt, dass tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen unterschritten werden. Nachts kommt es zu Überschreitungen

[20] GUB (Verf.): Artenschutzfachbeitrag für das Bebauungsplangebiet Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", 16.03.2026
[21] Zusicherung durch Entscheidung der uNB 08.04.2026
[22] Wölfel-Gruppe (Verf.): Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", 18.02.2026

von bis zu 6 dB (A), was immissionsschutzrechtlich erheblich ist und je nach Empfindlichkeit der betroffenen Nutzungen - Schutzmaßnahmen erfordert. Hauptverursacher der nächtlichen Lärmbelastung ist der Bahnverkehr. Lärmkonflikte durch andere Lärmarten (Anlagen- und Gewerbelärm, Sport- und Freizeitlärm) sind wegen der örtlichen Lage lt. Gutachter nicht zu erwarten.

6.4.3 Vermeidung, Verminderung, Kompensation

Für die durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen gilt das Minimierungsgebot, wie es das Naturschutzrecht im Zusammenhang mit der sogenannten Eingriffsregelung formuliert. D. h., vermeidbare Beeinträchtigungen und Umweltauswirkungen sind zu unterlassen, unvermeidbare sind im Umfang soweit als möglich zu minimieren. Grundsätzlich zu beachten ist dabei auch das Gebot der sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die sich aus den fachlichen Vorgaben und gesetzlichen Regelungen mit Bezug zu umweltrelevanten Belangen ergebenden Regelungen, hier insbesondere auch die Maßgaben zur Waldumwandlung aus dem Landeswaldgesetz.

Da bei der Realisierung des vorbereiteten Vorhabens (Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht") mit unvermeidbaren, nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist und bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten sind, muss im Bebauungsplan festgesetzt werden, wie die betroffenen Naturhaushaltsfunktionen kompensiert werden und wie artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können.

Zur Erhaltung der Boden- und der Wasserhaushaltsfunktionen wird die Versiegelungsrate anhand der "zulässigen Grundfläche" begrenzt und die verkehrliche Erschließung flächensparend optimiert. Das Niederschlagswasser soll mit Hilfe geeigneter Rückhalte- und Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen-Systeme) vollständig im Plangebiet versickert und verdunstet werden. Es findet kein Entzug aus dem lokalen Wasserhaushalt statt, Verdunstungskühle produziert klimatischen Ausgleicheffekte.

Neben den neuen Bauflächen werden im Bebauungsplan Nr. 33 öffentliche Grünflächen mit Wiesen, flächigen Strauchpflanzungen und Bäumen festgesetzt, im Norden soll ein Grüngürtel entstehen (randliche Eingrünung), zwei geplante Grünschneisen reichen bis zu den neu gestalteten Buchten, das Ufer bleibt unbebaut. Damit sollen Leitbahnen zur Nutzung der positiven Klimaeffekte der Land-Seewind-Zirkulation geschaffen werden. Vorgaben zur Anpflanzung von Straßenbäumen sowie für die unbebaubaren Grundstücksflächen und die privaten Grünflächen dienen ebenfalls dem Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Ausdrücklich sollen in den neuen Baugebieten erneuerbare Energien zur Reduzierung der CO^2 –Emissionen genutzt werden, die Anlage von Flachdächern die sich besonders gut für PVA und Solarthermie eignen soll überall zulässig sein.

Zur Deckung des Wärmebedarfs soll ein Nahwärmenetz mit einer zentralen Wärmeerzeugungsanlage dienen.

Die geplanten Wohngebiete sind durch Verkehrslärm betroffen, der von der nahegelegenen Bahnstrecke und der Bundesstraße ausgeht. Zur Vermeidung von nächtlichen Lärmbelastungen sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die im Bebauungsplan i. S. d. vorsorgenden Immissionsschutzes zu regeln sind. Im hiesigen Fall trifft der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Nr. 33 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen.

Wenn das Vorhaben in der Bauflächenausdehnung wie im FNP und im B-Plan beabsichtigt durchgeführt wird, kommt es unvermeidbar zu Verlusten von Habitatfläche, was gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstößt. Zur Lösung dieses Konfliktes sind plangebietsintern Vermeidungsmaßnahmen (die auch den übrigen festgestellten Tierarten zu Gute kommen) sowie externe Maßnahmen zur Schaffung geeigneter Lebensraumstrukturen erforderlich, die der Artenschutzfachbeitrag (AFB) entwickelt hat. Damit es nicht zur Verschlechterung der Lebensbedingungen für die betroffenen Arten kommt, müssen die Ausweich-/ Ersatzhabitate vor Durchführung des Vorhabens funktionstüchtig hergestellt sein (CEF-Maßnahmen). Die dafür benötigten Flächen werden anhand von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeordnet.

Im Plangebiet wurden als einzige artenschutzrelevante Säugetiere Fledermäuse festgestellt, die das Gelände hauptsächlich als Jagdhabitat nutzen. Es handelt sich überwiegend um Gehölzbewohner, die vorhandenen Bäume mit Quartiersstrukturen waren alle unbesetzt. Lebensstätten oder Lebensräume werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Als einzige Reptilienart wurde die Zauneidechse festgestellt. Reproduktionsnachweise wurde erbracht, es ist von einer beständigen Population auszugehen. Die aktuell besiedelten Flächen fallen überwiegend den Bauflächen zum Opfer. Im Plangebiet verbleiben nach Durchführung des Vorhabens nicht genügend geeignete Strukturen. Zur Erhaltung der Population müssen Ersatzhabitate außerhalb des Plangeltungsbereiches geschaffen und die Tiere umgesetzt werden.

Durch die Bebauung kommt es zu erheblichen Lebensraumverlusten für die wertgebenden Brutvogelarten Feldlerche, Grauammer, Neuntöter und Steinschmätzer, die wegen der großen Flächenbedarfe nur durch neue Lebensraumstrukturen außerhalb des Plangebietes ersetzt werden können. Dafür benennt das Gutachten geeignete Landwirtschaftsflächen im Norden des Plangebietes, auf denen dauerhaft vegetationsarme Flächen sowie extensives Grünland hergestellt werden sollen und auch Ersatzhabitate für Zauneidechsen und sonstige "Artenschutz-Biotope" angelegt werden können.

Die durch das Vorhaben verursachte Waldumwandlung wurde von der unteren Forstbehörde auf 3,1 ha beziffert, die im Verhältnis 1:1 durch Ersatzaufforstung auszugleichen sind. Die Genehmigung der Waldumwandlung wurde in

Aussicht gestellt[23]. Dafür erfolgt die Zuordnung eines entsprechenden Flächenanteils aus einem Ökokonto im Süden des Sedlitzer Sees (im Naturschutzgebiet "Sorno-Rosendorfer Buchten"), wo der Landesbetrieb Forst eine Komplexmaßnahme zur Waldentwicklung angelegt hat.

6.4.4 Vorläufige Umweltprognose/ Übersicht

Änderungsbereich	
FNP 11. Änderung Gesamtgröße: 21,24 ha	- Sonderbaufläche Touristische Zwecke (1,12 ha, max. Versiegelung 0,67 ha) - Wohnbaufläche (9,01 ha, max. Versiegelung 3,60 ha) - Straßenverkehrsfläche (0,79 ha x GRZ 1,0 = 0,79 ha) - Grünfläche 4,33 ha (inkl. Fläche für Maßnahmen 0,39 ha) - Wasserfläche (4,63 ha) - Fläche für Landwirtschaft (1,36 ha Fläche für Maßnahmen)
FNP 1. Änderung FNP 2.-7. Änderung 2019	- Sonderbaufläche Touristische Zwecke / Wohnen (11,50 ha x GRZ 0,6 = 6,90 ha) - Fläche für Wald (0,57 ha) - Grünfläche (3,27 ha) - Grünfläche (1,36 ha als Siedlungsgrünverbindung / Parkanlage) - Fläche für Landwirtschaft (0,58 ha als Fläche für Maßnahmen) - Wasserfläche (3,96 ha)
LP 2011-2019: Ziele/Maßnahmen	- B 2 extensive Grünlandbewirtschaftung - B 5 differenziertes Mahdregime - Bio 8 Anreicherung der Feldflur mit kleinflächigen Gehölz- und Strauchgruppen - N 1 Grünlandnutzung auf Ackerstandorten - N 4 Längerfristige Optionsflächen für Dauergrünland / Dauersukzession - H 1 Verzicht auf mineralische Düngung
Schutzgebiete/Restriktionen	- Teilbereich: Fläche mit bergbaulicher Landinanspruchnahme durch die LMBV - Teilbereich: Abschlussbetriebsplan (ABP), Bergaufsicht - Teilbereich: geotechnischer Sperrbereich, - untertägige Grubenbaue, Entwässerungsstrecken: bergschadenkundliche Einwirkungsbereiche (im Südwesten) - NSG "Sorno-Rosendorfer Buchten" ca. 500 m entfernt (im Süden) - EU-SPA "Lausitzer Bergbaufolgelandschaften" ca. 900 m entfernt (im Nordwesten) - Bodendenkmal Nr. 80633 (im Norden)

[23] Stellungnahme des Landesbetrieb Forst zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 33, 27.05.2025

Vorläufige Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung/Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend von LP	Prognose/Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Mensch	- Verkehrsimmissionen durch Bundesstraße und Bahnstrecke - Erholungs- und Freizeitfunktionen (noch) eingeschränkt durch Bautätigkeiten	- neuer Wohnstandort mit besonderer Lagegunst - Verlagerung/Neuorganisation touristischer Nutzungen - Standortkonzentration wasserbezogener Nutzungen (Freizeit / Sport/ Erholung) - Immissionsbelastung durch nächtlichen Bahnbetrieb - Immissionskonflikte bei Nachbarschaften mit störungsempfindlicher Nutzung
Arten und Lebensgemeinschaften	- eingeschränkt leistungsfähige Biotop-/Habitatfunktionen mit Entwicklungspotenzial B-Plan Nr. 33 [24]: 021654 Tagebausee > 1 ha und Tagebauhohlformen 03100 Vegetationsfreie- und arme Rohbodenstandorte 03200 Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren 05113 Ruderale Wiese 051211 Silbergrasreiche Pionierfluren 07100 Laubgebüsche, Feldgehölze, Baumreihen, Solitärbäume und Baumgruppen / Habitatbäume 0828814 Robinien-Vorwald) 08340 Robinienforst/ -Wald 09100 Ackerflächen 12000 bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen	- Reduzierung der Habitatfläche - Vegetationsverlust - Waldumwandlung - Veränderung der Habitateigenschaften - Verdrängung / Habitatverlust für wertgebende, artenschutzrechtlich relevante Arten (FFH-RL, BNatSchG)
Boden, Grundwasser	- Durch Tagebau überprägter Boden- und Wasserhaushalt - offene versickerungsfähige Oberfläche, - bergbaulich bedingte Grundwasserbeeinflussung	- Zunahme der Versiegelung - Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung - Verlust offener / versickerungsfähiger Bodenoberflächen
Oberflächengewässer	- Uferzone - Offene Wasserfläche - Schiffsanleger / Hafenanlage (in Nachbarschaft)	- Intensive Ufer- / Gewässernutzung - Organisation / Zuordnung von Wasserzugängen
Klima/Luft	- lokalklimatische Ausgleichsfunktion (Wasserfläche), Verdunstung, Temperaturausgleich	- mikroklimatische Effekte durch Versiegelung / Bebauung - Klimafunktion großer offener Wasserflächen dauerhaft wirksam
Landschaftsbild	- Tagebaufolgelandschaft - Übergangsbereich Siedlung-See - Einsehbarkeit/ Fernwirkung	- neue Baustruktur mit Landschaftsbild-/Raumwirkung

[24] TOPOS(Verf.): Biotoptypenplan Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", 23.03.2026

Vorläufige Umweltprognose		
Schutzgüter	Nutzung/Betroffenheit (aktueller Zustand ggf. abweichend von LP	Prognose/Beeinträchtigungen (Wirkfaktor mit Erheblichkeit)
Kultur- und Sachgüter	- Bodendenkmal "Gräberfeld Bronze-/ Eisenzeit Sedlitz Fpl. 2"	- Erhaltung Bodendenkmal innerhalb öffl. Grünfläche - Standortentwicklung mit besonderer Lagegunst
Vermeidung, Minimierung Alternativen	- Standortalternativen wurden im Vorfeld der Entscheidung in anderen Verfahren geprüft - Standortentscheidung / Nutzungskonzentration verhindert Störwirkung für andere, bisher weitgehend ungestörte Uferbereiche - Erhalt / Neuanlage landschaftswirksamer Gehölzbestände - Erhalt der klimawirksamen Land-Seewind-Zirkulation (Grünschneisen) - wasserdurchlässige Oberflächengestaltung - landschaftsrechte Eingrünung - Vermeidung von Gefährdungspotenzialen bzgl. Gewässernutzung - Schaffung von Ausweich- und Ersatzbiotopen als vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen), Umsiedlung, ökologische Baubegleitung	
vorläufiges Fazit	- Anpassung der Darstellungen an Vorhabenplanung - Bauflächendarstellung führt zu Beeinträchtigungen mit Umweltfolgen/Kompensationsbedarf und Waldumwandlung sowie artenschutzrechtlichen Konflikten: externe Maßnahmen notwendig - komplexe Standortentwicklung erfordert verschiedene Prüfverfahren - Kompensation wird nach Maßgabe des Zulassungsverfahrens vollzogen (B-Plan im Verfahren) Vermeidung von Zersiedelung / unnötiger Neuversieglung und Landschaftsbeanspruchung durch Konzentration auf vorgeprägtem Standort mit Siedlungsanschluss - Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe im Kontext mit Entwicklungs- / Maßnahmenkonzept des LP - Ziele aus LP im Umfeld weiterhin durchführbar	

6.5 Zusatzangaben / Zusammenfassung

Für die hiesige Entwurfsfassung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes konnten neben den Hinweisen und Anregungen aus dem Verfahren zum Vorentwurf auch die Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33, der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 33 sowie die inzwischen verfassten Fachgutachten genutzt werden, insbesondere dienten als Quellen:

TOPOS (Verf.): Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" – Entwurf 21.04.2026

- Begründung mit Umweltbericht
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Versiegelungsbilanz
- Biotoptypenplan
- Funktionaler Freiflächenplan

GBU (Verf.): Artenschutzfachbeitrag für das Bebauungsplangebiet Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", 16.03.2026

- Erläuterungsbericht mit artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen V1 – V8, Ausgleichsmaßnahmen ACEF1 – ACEF5)
- Wirkungsprognose
- Bestandsplan wertgebender Brutvogelarten
- Bestandsplan sonstiger Arten

Wölfel-Gruppe (Verf.): Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht", 18.02.2026

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Senftenberg werden keine zusätzlichen Umweltauswirkungen vorbereitet, die nicht schon Gegenstand der bisherigen Flächennutzungsplanung waren. Dier Standort ist seit der 2. Änderung des FNP mit Bauflächenausweisungen belegt und wurde hinsichtlich der möglichen Umweltrelevanz bereits in den vorangegangenen Planverfahren geprüft.

Hauptsächlicher Änderungsgegenstand ist der Wechsel der Nutzungskategorie von Sonderbauflächen zu Wohnbauflächen sowie die Anpassung der inzwischen durchgeführten Ufergestaltung mit mehreren Buchten. Die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken lässt keine zusätzlichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Bauflächendarstellungen werden räumlich nicht erweitert, hinsichtlich der maximalen Versiegelung (anhand der für die jeweiligen Nutzungskategorien zulässigen GRZ) ist für Wohnbauflächen weniger zu erwarten als für die Sonderbauflächen.

Gegenwärtig wird der Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" aufgestellt (Parallelverfahren), womit bereits Flächenkonkretisierungen und Ergebnisse aus Fachgutachten vorliegen, die ansonsten für die vorbereitende Bauleitplanung nicht verfügbar sind. Soweit auf Darstellungsebene des FNP praktikabel und dienlich, wurden diese Informationen aufgenommen. Die Gebietsabgrenzungen und Nutzungszuweisungen wurden übernommen. Es wurde eine aus dem Bebauungsplan herrührende externe Maßnahmenfläche gegenüber der bisherigen Darstellung von Fläche für Siedlungsgrün/ Parkanlage in Landwirtschaftsfläche mit Entwicklungsmaßnahmen (T-Umgrenzung) geändert.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" liegt im Entwurf vor. Er enthält einen vollständigen Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie Maßnahmen zur Bewältigung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt. Dazu gehören auch Schallschutzmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz und zum Ersatz für die mit dem Vorhaben einhergehende Waldumwandlung.

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans Nr. 33 kommt zu dem Ergebnis, das nicht alle Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können und zur vollständigen Kompensation Maßnahmen auf externen Flächen nötig sind. Diese werden durch Festsetzungen dem Bebauungsplan zugeordnet. Für die Waldumwandlung wird im erforderlichen Umfang auf Aufforstungsflächen eines Ökopools an der Südseite des Sedlitzer Sees zugegriffen. Hauptsächlich für Artenschutzmaßnahmen werden Landwirtschaftsflächen in nördlicher Nachbarschaft des Vorhabens in Habitatflächen mit geeigneten Lebensraumstrukturen für die betroffenen Arten umgewandelt. Davon profitieren im Hinblick auf Natürlichkeit, Funktionsfähigkeit und Diversität alle Naturschutz- und Umweltgüter.

7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz – Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz, SG rechtliche Bauaufsicht/Kreisplanung – teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Nachfolgendes mit:

"Nach Überprüfung der Lage des Vorhabens mit der 12. Ausgabe der aktualisierten Kampfmittelverdachtskarte des Zentraldienstes der Polizei von 12/2025 im Maßstab 1:100.000, wurde für o. g. Vorhaben keine Belastung festgestellt."

Der Landkreis Oberspreewald-Lausitz – Amt für Umwelt, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWBB) – teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Nachfolgendes mit:

"Altlastenauskunft:
Innerhalb des Plangebietes befindet sich das nachfolgend aufgeführte Grundstück, für das im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Brandenburg folgende Fachinformationen erfasst sind:

ortsübliche Bezeichnung:	Altablagerung Sedlitz
Registriernummer:	0143663015
Art der AA, des AS u. SSBV*	Sanierte Altablagerung
Gemarkung:	Sedlitz
Flur:	4
Flurstück:	134
Ostwert:	434000
Nordwert:	5710685

Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 33N
*AA – Altablagerung AS- Altstandort, SSBV – stofflich schädliche Bodenveränderung

Die Deponie wurde in den Jahren 1997/1998 beräumt und gilt als saniert. Die in der uAWBB vorhandenen Gutachten können gern vor Ort eingesehen werden."

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – teilt im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Nachfolgendes mit:

"Durch die 11. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg im Ortsteil Sedlitz (Sedlitzer Bucht) ist Wald im Sinne § 2 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBL.I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15) direkt betroffen. Bei einer Inaugenscheinnahme am 25.11.2025 wurden 3,10 Hektar Wald auf dem Flurstück 100, Flur 4 in der Gemarkung Sedlitz festgestellt (dicht bestockter Robinienwald + spärlich bestandene Vorwaldstrukturen, bestehend aus Stieleiche, Traubenkirsche, Eberesche, Hundsrose).

Dieser Wald soll gemäß dem aktuell parallellaufenden Bebauungsplan Nr. 33 "Wohngebiet Sedlitzer Bucht" in Senftenberg, OT Sedlitz in Anspruch genommen bzw. vollständig in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Gemäß § 8 LWaldG ist hierfür eine Genehmigung der Unteren Forstbehörde für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart notwendig, diese wird jedoch nach aktuellem Stand in Aussicht gestellt. Aus diesem Grunde stimme ich der 11. Änderung des FNP der Stadt Senftenberg zu."

8. RECHTSGRUNDLAGEN DER PLANUNG

Der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Senftenberg liegen nachfolgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie (EU) 2025/1237 (ABl. L 1237 v. 24.06.2025, S. 1)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 v. 26.1.2010, S. 7), zuletzt geändert durch Verordnung (EU) 2019/1010 (ABl. L 170 v. 25.06.2019, S. 115)
- Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III – RL) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I S. 224)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG 2023) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)
- Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35]), in Kraft getreten am 01.07.2019
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 03], S. ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBL. I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. ber. GVBl. I/24, [Nr. 40])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.06.2026 (GVBl. I/26 [Nr. 20])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG -) vom 24.05.2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])

9. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung wurde einschließlich Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Stadt Senftenberg wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.2026 bis __.__.2026 veröffentlicht. Sie wurde in der Sitzung am __.__.2027 unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg beschlossen.

Senftenberg, den __ __ 2027

.....
Bürgermeister

10. ANHANG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Lage eines Bodendenkmals im Bereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Senftenberg, Stand 15.05.2025

