

Gemeinde Heideblick

Bebauungsplan Nr.10 - Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm"

Begründung

Erneuter, 2. Entwurf

Stand: 26.02.2026

Verfasser

BRUCKBAUER & HENNEN

Schillerstraße 45

14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	4
WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	4
BAULEITPLANVERFAHREN	5
1. AUSGANGSSITUATION	6
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.2 Stadträumliche Einbindung	6
1.3 Bebauung und Nutzung.....	6
1.4 Vorhandene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen	7
1.5 Altlasten	7
1.6 Erschließung.....	7
1.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen	8
1.8 Löschwasserentnahmestellen	8
1.9 Eigentumsverhältnisse	8
1.10 Denkmalschutz	8
1.11 Immissionen	9
2. PLANUNGSBINDUNGEN	9
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
2.2 Landes- und Regionalplanung	9
2.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	9
2.2.2 Regionalplan Lausitz-Spreewald.....	9
2.3 Flächennutzungsplanung	10
2.4 Sonstige städtebauliche Planungen	10
3. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	12
3.5 Wohngebäude für eine bestimmte Personengruppe	12
3.6 Verkehrsfläche	12
3.7 Versickerungspflicht.....	12
3.8 Lärmschutzfestsetzungen	12
3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
3.10 Hinweise:.....	13
4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	15
4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange	15
4.1.1 Bestand	15
4.1.2 Natura 2000 Gebiete	15
4.1.3 Pflanzen und Biotope	15
4.1.4 Tiere	17
4.1.5 Fläche.....	18
4.1.6 Geologie / Boden.....	18
4.1.7 Luft und Klima	18
4.1.8 Wasser	18
4.1.9 Landschaft / Erholung	19
4.1.10 Mensch und Gesundheit.....	19
4.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
4.1.12 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung	20

4.1.13	Nutzung erneuerbarer Energien	20
4.2	Wechselwirkungen	20
4.3	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	20
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	20
4.5	Darstellung der Alternativen	20
5.	FLÄCHENBILANZ	21
6.	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	21
7.	VERFAHREN	22
8.	RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN.....	22
	ANLAGEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	23
	GEHÖLZLISTE	25

ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.10 - Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm" liegt als Brachfläche im Innenbereich der Ortslage von Langengrassau. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Heideblick ist das Gebiet mittels 3. Änderungsverfahren der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Dezember 2019 als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der fehlenden Erschließung ist eine Bebauung derzeit nicht möglich.

Im Zentrum des Ortsteils Langengrassau besteht derzeit eine brach liegende Fläche entlang der B 87 zwischen dem ehemaligen Bahnübergang der B 87 und der Einfahrt Langengrassau Tannenweg. Diese Brachfläche sollte vor über 30 Jahren für die Errichtung eines Schlachthofes genutzt werden. Die derzeitige Bebauung besteht aus einer Lagerhalle sowie zwei Mehrfamilienhäusern.

Das Areal befindet sich im Besitz der Gemeinde Heideblick ist ungenutzt und soll einer Nutzung zugeführt werden.

Die hier gegenständliche städtebauliche Planung soll eine geordnete vorwiegend auf Wohnbebauung ausgerichtete Entwicklung ermöglichen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens soll der Bebauungsplan Nr.10 - Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm", mit der planungsrechtlichen Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes erarbeitet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen angestrebt, das Plangebiet als dörfliches Wohngebiet einschließlich der hierfür notwendigen Erschließungsanlagen zu entwickeln.

Die Gemeinde Heideblick hat am 29.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Bahndamm Langengrassau“ aufzustellen. Seit 2025 wurde das System der Nummerierung in die Gemeindeplanung integriert. Der Bebauungsplan wird nun unter Bebauungsplan Nr.10 - Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm" geführt.

WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die in Nutzung gebracht werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Art Bebauungspläne wird ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht.

Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 Satz 1)

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Auch entfällt die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4)

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha (28.000 m²). Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 in einem dörflichen Wohngebiet können maximal 16.800 m² Grundfläche versiegelt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass 20.000 m² Grundfläche unterschritten werden.

- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nichts entgegen und es gehen damit einher:

- der Verzicht auf die Umweltprüfung und dem formellen Umweltbericht,
- die Tatsache, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren,
- der Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der Verzicht auf die zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- der Verzicht auf das Monitoring gemäß § 4c BauGB.

BAULEITPLANVERFAHREN

Die Gemeinde Heideblick hat am 29.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Bahndamm Langengrassau“ aufzustellen. Seit 2025 wurde das System der Nummerierung in die Gemeindeplanung integriert. Der Bebauungsplan wird nun unter Bebauungsplan Nr.10 - Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm" geführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange wurde nicht verzichtet. Die Beteiligungen gem. §§ 3 Abs 1 und 4 Abs. 1 fanden in der Zeit vom 31.07.2023 bis 01.09.2023 sowie mit Schreiben vom 20.07.2023 statt.

Die Beteiligungen gem. §§ 3 Abs 2 und 4 Abs. 2 fanden in der Zeit vom 01.12.2025 bis 16.01.2026 sowie mit Schreiben vom 01.12.2025 statt.

Aufgrund von Änderungen der Planzeichnung als auch von textlichen Festsetzungen ist eine erneute förmliche Beteiligung notwendig.

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Dorfzentrum des Ortsteils Langengrassau der Gemeinde Heideblick.

Das Plangebiet grenzt südlich an der B 87, östlich an den Bahndamm der Niederlausitzer Eisenbahn und westlich an die Straße „Langengrassau Tannenweg“. Es umfasst folgende Flurstücke der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau: 258, 259/1, 261, 263/3, 490, 491, 492, 494, 545, (teilweise), 625, 626, 627 und 628 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2,8 ha.

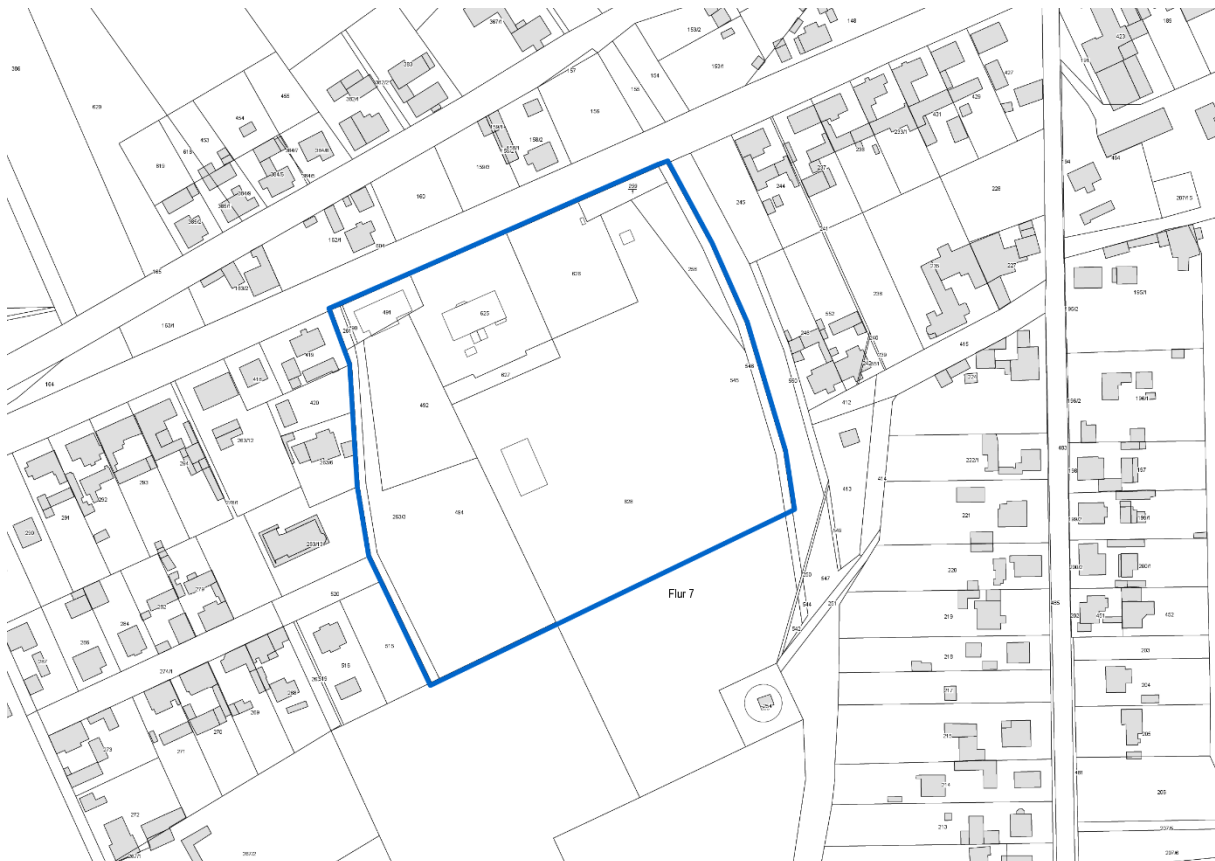


Abb. 1: Abgrenzung Plangebiet auf der ALK © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

1.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet grenzt umliegend an Wohnbebauung. Die umgebende Bebauung setzt sich vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei Mehrfamilienhäuser. Nördlich des Plangebietes verläuft die B 87.

1.3 Bebauung und Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um teilweise im nördlichen Bereich bebautes Grundstück. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Brachfläche zu definieren mit teilweise Baumbestand (Waldflächen sind nicht betroffen). Im Zentrum des Plangebietes steht eine ungenutzte Lagerhalle.

Östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 546, befand sich historisch die Bahnstrecke der Niederlausitzer Eisenbahn. Diese Strecke ist stillgelegt. Schienen sind längst entfernt.



Abb. 2: Luftbild © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

1.4 Vorhandene Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.

Auf dem Flurstück 492 befindet sich eine Ausgleichsfläche mit dem Thema „Feuchte Senke“ für die Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Langengrassau und Zöllmersdorf. Gleichzeitig ist auf dem Flurstück 492 der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau unter der ISAL-Nummer 0332610150 eine festgestellte Altablagerung mit der ortsüblichen Bezeichnung "Müllkippe am Sportplatz, Langengrassau" registriert.

Auf dem Flurstück 494, am östlichen Rand zum Flurstück 628 befindet sich eine Kompensationsmaßnahme aus einem Straßen- bzw. Radewegebau des Landesbetriebes Straßenwesen. Hier wurden sieben Bäume gepflanzt.

1.5 Altlasten

Auf dem Flurstück 492 der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau ist unter der ISAL-Nummer 0332610150 eine festgestellte Altablagerung mit der ortsüblichen Bezeichnung "Müllkippe am Sportplatz, Langengrassau" registriert. Gleichzeitig befindet sich auf dem Flurstück 492 eine Ausgleichsfläche mit dem Thema „Feuchte Senke“ für die Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Langengrassau und Zöllmersdorf.

Nach den Unterlagen der Ersterfassung aus dem Jahr 1991 wurden in den Jahren 1945 bis 1955 vorrangig Bauschutt, Erdaushub, Hausmüll, Aschen und Schlacken in einer ehemaligen Sand-/Kiesentnahmestelle abgelagert. Gutachterliche Untersuchungen zur Boden- und Grundwasserbeschaffenheit in Form einer orientierenden Untersuchung liegen für die o. g. Altablagerung nicht vor. Im Altlastenkataster ist für die altlastenverdächtige Fläche ein Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung zur orientierenden Untersuchung eingetragen.

1.6 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist im nördlichen Bereich über die B 87 gesichert. Der zentrale Bereich des Plangebietes muss über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße hergestellt werden.

Zur besseren Erschließung des Ortes und auch des Plangebietes plant die Gemeinde die Herstellung einer Bushaltestelle unmittelbar im Norden des Plangebietes. Hierfür ist im Bebauungsplan die Erweiterung der Verkehrsfläche im Bereich der B 87 festgesetzt.

1.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Schmutzwasser, Strom und Internet ist nicht gegeben und muss hergestellt werden. Der Anschluss ist nach Norden über die B 87 sowie nach Westen über den Tannenweg möglich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vereinzelt Versorgungsanlagen für Strom, Telekommunikation bzw. Fernwärme. Bei geplanten Bauarbeiten ist dies gesondert zu beachten. Die Hinweise der DVGW - Arbeitsblätter (G 472, G 462, GW 125, GW 315) in Bezug auf Mindestabstände und Schutz der Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten und Baumpflanzungen sind zwingend zu beachten.

1.8 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserversorgung muss mit einer Löschwasserentnahmestelle (Förderleistung von mind. 48m³/h) im Bereich gewährleistet werden.

1.9 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Heideblick. Teilweise befindet sich das Plangebiet in Privateigentum.

1.10 Denkmalschutz

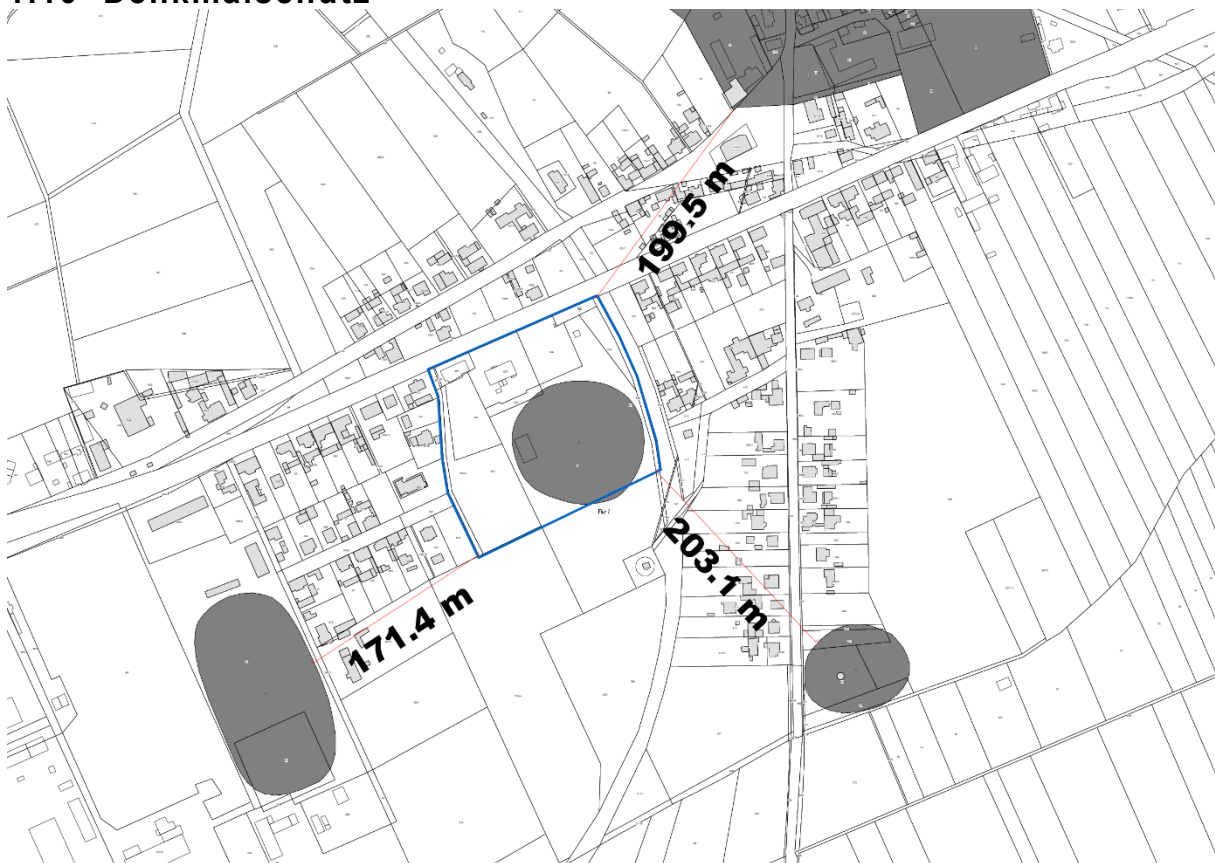


Abb. 3: Foto vom Plangebiet (Bruckbauer & Hennen GmbH, 2022)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 13346 eingetragene Bodendenkmal „Siedlung der Eisenzeit, Langengrassau Fpl. 4“. Dieses ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Folgender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bodendenkmalschutz aufgenommen:

„Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).“

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

1.11 Immissionen

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Südwestlich dieser Fläche im Außenbereich, in einem Abstand von ca. 440 m, befinden sich eine Schweinemastanlage (SMA) sowie eine Biogasanlage (BGA) der Agrar GmbH Langengrassau.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Das Plangebiet grenzt südlich an der B 87 und westlich an die Straße „Langengrassau Tannenweg“.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Dabei sind Bauleitpläne an die Pläne der Raumordnung anzupassen.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Gemeinde Heideblick ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Lausitz-Spreewald

2.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Gemeinde Heideblick gehört gem. LEP HR zum weiteren Metropolitanraum (WMR).

Nach den Festlegungen des LEP HR gem. Festlegungskarte 1 sind für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen dargestellt.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- G 5.1 LEP HR: Innenentwicklung und Funktionsmischung
 - o Die Planung stellt eine klassische Innenentwicklung dar und entspricht dem Grundsatz G 5.1 LEP HR.
- Z 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
 - o Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung möglich. Die Planung stellt eine klassische Innenentwicklung dar und entspricht dem Ziel Z 5.5 LEP HR.

Der Freiraumverbund ist durch die hier gegenständliche Planung nicht betroffen.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

2.2.2 Regionalplan Lausitz-Spreewald

Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert

durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. 1 Nr. 19) Träger der Regionalplanung. Für die gegenständliche Planung gelten die folgenden Grundlagen:

- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden keine regionalplanerischen Ziele formuliert.

2.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Heideblick stellt das Plangebiet gem. der 3. Änderung der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes seit Dezember 2019 als gemischte Baufläche sowie als Grünfläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Andere städtebauliche Planungen, die das Plangebiet betreffen, liegen nicht vor.

3. PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan geben einen Rahmen zur städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet vor. Damit wird gleichzeitig den Grundstückseigentümern ein Spielraum zur Entscheidung über die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, der städtebaulich - funktionell und gestalterisch aus Sicht der öffentlichen Belange gebilligt werden kann.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die innerörtlich liegende Brachfläche einer Nutzung zuzuführen. Hierbei soll die Wohnnutzung im Vordergrund stehen, aber auch weitere Nutzungen, dem dörflichen Ortsbild entsprechend, möglich sein. Die innerörtliche Fläche soll aktiviert und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wird das Gebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO ausgewiesen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021, in Kraft getreten am 23.06.2021 hat die Ziele Bauland zu aktivieren, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden im Bauplanungsrecht weiter zu stärken. Das Baulandmobilisierungsgesetz umfasst u.a. die Änderung der Baunutzungsverordnung BauNVO zur Wohnraumschaffung im ländlichen Raum. Das dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Eine gleichgewichtige Mischung ist nicht erforderlich. Das dörfliche Wohngebiet trägt dem Strukturwandel im ländlichen Raum Rechnung und erleichtert das „Zusammenleben auf dem Land“. Der Schutzgrad hinsichtlich Lärm- und Geruchsmissionen entspricht dem eines Dorfgebietes.

Zulässig im Bebauungsplangebiet Nr.10 - Langengrassau "Wohngebiet Am Bahndamm" sind dabei sämtliche Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese genannten Nutzungen können zu Immissionsbelästigungen führen und werden daher ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ortsbereich soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild haben. Deshalb wird im Bereich Plangebietes die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt (Obergrenze Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO: 0,6). Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht der lockeren Bebauung der Umgebung des Plangebietes.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Umgebungsbebauung auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Im MDW 2 ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht. Hierdurch soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Dachgeschoss mit auszubauen bzw. ein drittes Staffelgeschoss zu errichten, um so äquivalent zur bestehenden Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes Geschosswohnungsbau zu realisieren.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung und unterstützt die Absicht, die Eigenart des umliegenden Baugebietes weiterhin zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze definiert, die sich am Bestand orientiert.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Dörflichen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

Stellplätze sollen die verkehrliche Erschließung nicht beeinträchtigen. Die Straßenverkehrsfläche ist 7,5 m breit. Um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten sind private Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

3.5 Wohngebäude für eine bestimmte Personengruppe

Im MDW 2 ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens eine Wohnung für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

Entsprechend dem Nachtrag der Gemeinde zum Antrag auf die Gewährung von Zuweisungen für Strukturmaßnahmen nach der Strukturfondsrichtlinie des Landkreises soll das geplante Projekt gemäß dem "Kreientwicklungskonzept 2030+" des Landkreises nach Zielgruppen differenzierte Wohnbedarfe umsetzen. Neben einem familienorientierten Wohnen in Einfamilienhäusern sollte auch ein seniorenge-rechtes Wohnen umgesetzt werden. Diesem Konzept Rechnung tragend gilt diese textliche Festsetzung für das MDW 2.

3.6 Verkehrsfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die öffentliche Widmung der Straße hat gemäß § 6 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) zu erfolgen. Die Verkehrsflächen werden in einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Diese erfolgt gesondert in nachgelagerten Erschließungsplanungen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird an den vorhandenen Einmündungen bei Stationierungskilometer 0,22 bzw. 0,34 der B87 geplant. Die Einmündungen sind bei Planumsetzung entsprechend gültiger Regelwerke und gemäß der zukünftigen Nutzung zu planen und anzupassen.

Zur besseren Erschließung des Ortes und auch des Plangebietes plant die Gemeinde die Herstellung einer Bushaltestelle unmittelbar im Norden des Plangebietes. Hierfür ist im Bebauungsplan die Erweiterung der Verkehrsfläche im Bereich der B 87 festgesetzt.

3.7 Versickerungspflicht

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung des Regenwasser auf den Baugrundstücken selbst über Rigolen oder auch Sickerschächte möglich.

3.8 Lärmschutzfestsetzungen

Zum Schutz vor Lärm muss im MDW 2 mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb i.d.R. nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1 Stellplätze und Zufahrten: Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Eine durchlässige Befestigung von Flächen kombiniert die Nutzbarkeit von befestigten Flächen mit der Versickerungsfähigkeit natürlicher Flächen. Sie dient dazu, von einer Fläche möglichst keinen Niederschlagsabfluss entstehen zu lassen. Die gleichen Anforderungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestellt. Sofern die Zufahrten oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, ist sicher zu stellen, dass das Regenwasser nicht auf die Verkehrsfläche abfließt. Dies kann zum Beispiel durch Anlage einer Ablaufrinne oder einer Auffangrinne erfolgen.

2 Im Dörflichen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Im Sinne des Klima- und Artenschutzes wird eine gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gefordert. Schottergärten verschlimmern im städtischen Bereich die klimatischen Bedingungen, weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, tragen gerade in heißen Perioden Schottergärten dazu bei, dass Hitze sich verstärkt. Hinzu kommt, dass bepflanzte Bodenfläche sich positiv auf die Artenvielfalt auswirkt. Gerade die Gärten in Wohngebieten sind für viele Tiere sichere Lebens- und Rückzugsräume. Das Verbot von Schottergärten stellt eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO dar, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe). Die Gehölzliste wird empfohlen.

4 Die mit A 1 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität: Stammumfang von 10 – 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Die Gehölzliste wird empfohlen.

Diese Festsetzungen unterstützen die landschaftliche Einbindung.

3.10 Hinweise:

Denkmalschutz: *Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).*

Bodendenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen

Altlasten: *Auf dem Flurstück 492 der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau ist unter der ISAL-Nummer 0332610150 eine festgestellte Altablagerung mit der ortsüblichen Bezeichnung "Müllkippe am Sportplatz, Langengrassau" registriert. Sensible Nutzungen sind unzulässig. Im Vorfeld von Nutzungsänderungen sind im Rahmen durchzuführender Voruntersuchungen der gesamte Deponiekörper abzugrenzen und nach § 12 BBodSchV eine orientierende Untersuchung durchzuführen.*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Weiterhin sind im Planverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, zu betrachten.

Ausgleichsflächen / -maßnahmen:

Auf dem Flurstück 492 befindet sich eine Ausgleichsfläche mit dem Thema „Feuchte Senke“ für die Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Langengrassau und Zöllmersdorf.

Auf dem Flurstück 494, am östlichen Rand zum Flurstück 628 befindet sich eine Kompensationsmaßnahme aus einem Straßen- bzw. Radewegebau des Landesbetriebes Straßenwesen. Hier wurden sieben Bäume gepflanzt.

Im Plangebiet vorhandene Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen werden als Hinweise aufgeführt.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da es sich bei dem Plangebiet um eine innerörtliche Fläche handelt, die in Nutzung gebracht werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Kernpunkt des Gesetzes ist die Reduzierung der Verfahrensanforderungen für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Für diese Art Bebauungspläne wird ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht, das im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entspricht.

Die damit eröffnete Verfahrensbeschleunigung ist lediglich formaler Art. Sie entlastet nicht von dem Erfordernis, dass der Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht beeinträchtigen darf. Schließlich sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung auch dadurch entlastet werden, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft hier grundsätzlich nicht erforderlich ist.

Im beschleunigten Verfahren soll auch auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung sowie zur Durchführung von Monitoring Maßnahmen. Allerdings sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen.

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

4.1.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine überwiegend brach liegende Fläche im Zentrum des Ortsteils Langengrassau. Im nördlichen Bereich stehen an der B 87 zwei Bestandsgebäude. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine ungenutzte Lagerhalle.

4.1.2 Natura 2000 Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind ein EU-weites Netz von Schutzgebieten, das dem Erhalt gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten dient. Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) umfassen sie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und die Vogelschutzgebiete, die nach den entsprechenden EU-Richtlinien ausgewählt und in nationales Recht umgesetzt wurden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.3 Pflanzen und Biotope

Von der Planung sind Bäume betroffen. Die Gemeinde hat keine eigene Baumschutzsatzung, sodass die Gehölze der Baumschutzsatzung des Landkreises Dahme-Spreewald unterliegen. Zu fällende Bäume sind entsprechend auszugleichen.

Auf dem Flurstück 492 befindet sich eine Ausgleichsfläche mit dem Thema „Feuchte Senke“ für die Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Langengrassau und Zöllmersdorf. Die Ausgleichsfläche ist zu erhalten.

Auf dem Flurstück 494, am östlichen Rand zum Flurstück 628 befindet sich eine Kompensationsmaßnahme aus einem Straßen- bzw. Radewegebau des Landesbetriebes Straßenwesen. Hier wurden sieben Bäume gepflanzt. Im Zuge der Herstellung der Planstraße ist nicht auszuschließen, dass Bäume entfernt werden müssen. Diese sind auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen entsprechend auszugleichen

Für das Plangebiet wurden durch das Büro Natur+Text, Rangsdorf Faunistische Kartierungen und eine Biotopkartierung erarbeitet. Der Bericht liegt mit Stand vom 30.09.2023 vor.

Im Fazit wurden auch Hinweise für die Planung gegeben: Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotope sind größtenteils jüngere Sukzessionsstadien auf gestörtem Standort, welche in Brandenburg häufig vorkommen und leicht regenerierbar sind. Geschützt nach §30 BNatSchG und §18 BbgNatSchAG gemäß der Biotopschutzverordnung (MLUV 2006) sind eine Silbergrasreiche Pionierflur

mit einer Fläche von 460 m² sowie ein Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasen auf 3.730 m². Sollten diese Biotopklassen im Rahmen des Vorhabens nicht erhalten bleiben können, ist ein Ausgleich mindestens im Verhältnis 1:1 zu empfehlen. Dazu ist auf einem geeigneten Standort ein Sandtrockenrasen mit einer Größe von mindestens 4.190 m² zu entwickeln. Dies kann beispielsweise durch die Neuanlage eines Trockenrasens auf ehemals versiegelten oder intensiv genutzten Flächen (z.B. trockene Ackerbrachen) oder die Aufwertung eines bestehenden Trockenrasens (z.B. Gehölzbeseitigung, Pflegemaßnahmen) geschehen.

Eine geeignete Maßnahme wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt.



DOP20© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Abb. 6: Übersicht Biotop- und Nutzungstypen (Natur+Text, S. 10)

4.1.4 Tiere

Für das Plangebiet wurden durch das Büro Natur+Text, Rangsdorf Faunistische Kartierungen und eine Biotopkartierung erarbeitet. Der Bericht liegt mit Stand vom 30.09.2023 vor.

Brutvögel:

Die vorliegende Revierkartierung offenbart einen für Siedlungsgebiete mit hohem Grünanteil typischen Brutvogelbestand. Er rekrutiert sich aus regional weit verbreiteten und häufigen Kleinvögeln, von denen viele ihren Schwerpunkt in urbanen Lebensräumen haben oder solche zumindest stetig zur Brutzeit nutzen.

Die ermittelten Reviere konzentrierten sich auf die im zentralen und östlichen Teil des Untersuchungsraumes ausgebildeten Vorwaldbereiche sowie auf östlich und westlich an die Vorhabensfläche anschließende Wohngrundstücke, welche innerhalb eines 50m-Puffers in die Untersuchung einbezogen und „über den Zaun“ kartiert wurden. Freiflächen waren, abgesehen von dem im Übergang zu einem Vorwald gelegenen Revier der Heide-lerche und dem südlich des Festplatzes installierten Turmfalkenkasten nicht besiedelt, fungierten aber als Nahrungshabitat.

Es ist damit zu rechnen, dass ein Teil der als Revierinhaber ermittelten Arten auf den nach der Bebauung verbleibenden Grünflächen geeignete Nisthabitate finden. Durch „vogelfreundliche“ Fassadengestaltung können an den neu entstehenden Gebäuden gezielt Niststätten für Gebäudebrüter geschaffen werden. Eingriffe in die vorhandenen Vorwald-bereiche führen unweigerlich zum Verlust von Brutrevieren, bei einer weitgehenden Beseitigung dieser Biotopstrukturen geht die Habitateignung der Vorhabensfläche für mehrere Arten gänzlich verloren. Hierzu zählen Heidelerche, Fitis, Dorngrasmücke und Bluthänfling. Aufgrund des jungen Alters der benannten Gehölze bieten diese kaum dauerhafte Brutstätten in Form von Höhlen und Halbhöhlen. Eine Wiederherstellung ihrer gegenwärtigen Habitatfunktionen durch Ausgleichsmaßnahmen ist mittelfristig z.B. in Form einer Waldrandgestaltung mit vorgelagertem Saum möglich.

Reptilien:

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse lassen nicht auf aktuelle Vorkommen heimischer Reptilien schließen. Verbreitete vorhandene Potenzialflächen für die Zauneidechse erwiesen sich als nicht besiedelt. Nicht ausgeschlossen werden können jedoch eine gelegentliche Nutzung des Untersuchungsgebietes als Transferraum sowie die Existenz individuenschwacher Vorkommen, die sich einer Erfassung im Rahmen der angewandten Standardmethode entziehen.

In Anbetracht der dargestellten Untersuchungsergebnisse erübrigen sich Kompensationsmaßnahmen für Reptilien, insbesondere die Zauneidechse.

Aufbauend auf die Kartierungen wurde durch das Büro Natur+Text, Rangsdorf ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand 30.09.2023 erarbeitet, der zu folgendem Fazit kommt:

Im vorliegenden AFB liegt der Fokus auf regional weit verbreiteten Brutvogelarten, von denen mehrere eng an Siedlungsräume gebunden sind. Vorwaldstadien in Kontakt zu Freiflächen mit abwechslungsreichem Vegetationsmosaik boten zudem Brutvögeln halboffener Lebensräume bzw. solchen, die strukturreiche Wald-Feld-Übergänge besiedeln, geeignete Nisthabitate.

Tötungen oder Verletzungen von Individuen lassen sich, sowohl für Brutvögel als auch für potenziell vorkommende Fledermäuse, durch Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung und ökologische Baubegleitung beim Gebäudeabriss vermeiden.

Vorhabensbedingte Störungen bleiben für alle Arten unter der Erheblichkeitsschwelle, führen also nicht zu einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustands.

Für Brutvögel, die urbane Bereiche mit hoher Stetigkeit nutzen, wird angenommen, dass sie in der neu entstehenden Wohnanlage ähnliche Revierdichten wie auf der jetzigen Fläche erreichen werden. Für diese Arten kommt es vorhabenbedingt zu vorübergehenden Einschränkungen im Nistplatzangebot, welche mit Beendigung der Bautätigkeiten und fortschreitenden Begrünung, insbesondere dem Heranwachsen von Gehölzen stetig abnehmen. Der zeitweilige Verlust von Fortpflanzungsstätten führt bei keiner Art zu einer signifikanten Gefährdung des Brutbestands in Brandenburg oder einer Verschlechterung ihres Erhaltungszustands.

Die zu den Waldrand- und Halboffenlandbewohner gehörenden Arten Heidelerche, Dorngrasmücke, Bluthänfling und Fitis finden in der fertiggestellten Wohnanlage voraussichtlich keine geeigneten Bruthabitate, so dass für sie von einem dauerhaften Verlust der Fortpflanzungsstätte auszugehen ist. Es wird vorgeschlagen, diesen durch Gestaltung eines Waldrandes und Anlage einer Feldhecke auszugleichen.

Im Ergebnis der im AFB angestellten Betrachtungen ist zu konstatieren, dass für einen Großteil der ermittelten Brutvögel, trotz aller Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden. Ursache hierfür ist die Tatsache, dass

Revierverluste nicht vorgezogen ausgeglichen werden können. Ihre Kompensation erfolgt mittelfristig durch die Maßnahme FCS1 und die sich im Bereich der Wohnanlage neu entwickelnden Habitatstrukturen.

Im AFB werden folgende Maßnahmen formuliert:

Maßnahmen- Nummer	Maßnahmenbeschreibung	Zielarten/ Zielarten-gruppen
Maßnahmen zur Vermeidung		
V1	Ökologische Baubegleitung	Fledermäuse, Brutvögel
V2	Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung	Fledermäuse, Brutvögel
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen		
CEF1	Umsetzung Turmfalkenkasten	Brutvögel
CEF2	Umsetzung Vogelnistkästen	Fledermäuse, Brutvögel
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands		
FCS1	Waldrandgestaltung und Anlage einer Feldhecke	Brutvögel
FCS2	Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren an Gebäuden (optionale Maßnahme)	Fledermäuse

4.1.5 Fläche

Bei dem Projekt handelt es sich um die Nutzbarmachung einer innerörtlichen Brachfläche. Gem. § 17 BauNVO ist eine maximale GRZ von 0,6 möglich. Durch die Festsetzung der GRZ 0,4 wird zu hoher Flächenverbrauch begrenzt und schonend mit dem Schutzgut Fläche umgegangen.

4.1.6 Geologie / Boden

Versickerung: Gemäß Baugrundgutachten kann das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst versickern. In den Bereichen der Bohrungen 2 bis 4 bestehen gut versickerungsfähige Sandböden. Von ausgesuchten Bodenproben wurden aus den Kornverteilungskurven die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f bestimmt und in Anlage 2.3 mitgeteilt. Besonders die kiesigen Grobsande der Bohrungen 3 und 4 weisen mit $k_f > 1 \times 10^{-3}$ m/s eine sehr gute Durchlässigkeit auf.

Im Bereich von Bohrung 1, wo von 0,2 bis 1,5 m Tiefe eine wasserstauende Schicht besteht, können die gut durchlässigen Sande darunter für eine Versickerung von Regenwasser genutzt werden. Die Ableitung sollte über Sickerschächte oder Rigolen erfolgen.

Chemischen Untersuchungen: Von möglichem sandigem Bodenaushub mit <10% mineralischen Fremdbestandteilen wurden 2 Mischproben gebildet. und nach der Ersatzbaustoffverordnung gemäß Anlage 1, Tabelle 3, Spalte Sand untersucht. Aus den Analyseergebnissen der Anlagen 2.4.1 und 2.4.2 geht hervor, dass von den untersuchten Sanden die Herstellung eines Ersatzbaustoffes der Materialklasse BM-0 möglich ist.

4.1.7 Luft und Klima

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Freiflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Kaltluftproduktion möglich. Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet haben mittlere Bedeutung als Kaltluftproduzent, sind aber räumlich eng begrenzt. Den Freiflächen kommt keine große klimatische Ausgleichsfunktion zu. Die Vorbelastung ist durch die umgebenden Wohngebiete vorhanden. Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus.

4.1.8 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich des Grundwassers besteht eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass durch die Bautätigkeit im Havariefall es zum Auslaufen von Kraftstoff oder Ölen kommen kann. Durch sorgsamem Umgang mit diesen Mitteln ist die Verunreinigung des Grundwassers nahezu auszuschließen.

4.1.9 Landschaft / Erholung

Die optische Wirkung des Vorhabens ist als mittel/hoch anzusehen. Am südlichen Rand des Plangebietes wird daher die Anlage einer linearen Heckenstruktur festgesetzt um die die Einbindung des Projektes ins Landschaftsbild zu verbessern.

Mit der Nachnutzung von Bestandsgebäuden wird ein Konflikt ausgeschlossen. Die Begrenzung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen zum Ortsbilderhalt.

4.1.10 Mensch und Gesundheit

Für Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen: Gesundheitsfunktion, Sozialfunktion, Erholungsfunktion des Gebiets, Wohnfunktion, Belastungen z.B. durch Lärm oder Geruch

„Im straßennahen MDW sind Verkehrsimmissionen der B 87 zu erwarten. Die Baugrenze des geplanten MD liegt rund 10m von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße entfernt. Gem. Straßennetzkartierung ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 3.500 KfZ/24h zu rechnen. Werden die Daten der Straßennetzkartierung mit der Straßenverkehrsprognose (Umrechnung des DTVw in DTV gem. Senatsverwaltung Berlin) verglichen und eine einfache Regression aufgestellt, sinkt der durchschnittliche Verkehr (DTV) bis 2035 auf ~2.500 KfZ/24h.

Bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07, Anhang B, Bild B.1 und B.2 unter der Annahme eines DTV 2035 von 2.500, Straßengattung B und einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 10 m ergeben sich Beurteilungspegel von 67 dB am Tag und 54 dB in der Nacht (Angabe gerundet) am nördlichen Plangebietsrand. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für dörfliche Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung, insbesondere am nördlichen Rand des geplanten Wohngebietes, besteht die Notwendigkeit der Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Form von Grundrissgestaltung.“ (vgl. Stellungnahme LfU vom 21.08.2023)

Im Rahmen der Entwurfsplanung wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Nutzungen „Feuerwehr“ und „Spielplatz“ vorgesehen. Feuerwehren sind grundsätzlich als soziale Einrichtungen einzuordnen, die dem öffentlichen Interesse und dem Gemeinwohl dienen. Die mit ihrem Betrieb verbundenen Geräusche gelten immissionsschutzrechtlich in der Regel als sozialadäquat. Das bedeutet, dass die entstehenden Immissionen zwar für Einzelne mit Beeinträchtigungen verbunden sein können, diese jedoch von der Allgemeinheit akzeptiert werden, da die damit verbundenen Geräusche im Zusammenhang mit der Rettung von Menschenleben und Sachwerten stehen und sich im Rahmen des sozial Üblichen und Zumutbaren bewegen.

Im Sinne eines rücksichtsvollen Miteinanders sollten zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte die betrieblichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen auf dem Feuerwehrgelände geprüft und abgestimmt werden. Dazu zählen beispielsweise die Gestaltung und Ausrichtung der Gebäude, der Einsatz von Sondersignalen, der Umfang von Wartungs- und Reparaturarbeiten, sportliche Aktivitäten der Feuerwehr sowie technische Einweisungen auf dem Gelände unter Beachtungen der Ruhe- und Nachtzeiten. Für Gemeinbedarfsflächen gelten die Betreiberpflichten für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.

Mit Geruchs- oder Lärmbelastigungen der südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 440 m, befindlichen Schweinemastanlage (SMA) sowie einer Biogasanlage (BGA) der Agrar GmbH Langengrassau ist nicht zu rechnen.

Altlasten: Auf dem Flurstück 492 der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau ist unter der ISAL-Nummer 0332610150 eine festgestellte Altablagerung mit der ortsüblichen Bezeichnung "Müllkippe am Sportplatz, Langengrassau" registriert. Sensible Nutzungen sind unzulässig. Im Vorfeld von Nutzungsänderungen sind im Rahmen durchzuführender Voruntersuchungen der gesamte Deponiekörper abzugrenzen und nach § 12 BBodSchV eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Weiterhin sind im Planverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, zu betrachten.

4.1.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 13346 eingetragene Bodendenkmal „Siedlung der Eisenzeit, Langengrassau Fpl. 4“. Dieses ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Folgender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bodendenkmalschutz aufgenommen:

„Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).“

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4 und 12 BbgDSchG).

4.1.12 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz über die Luckauer Straße oder den Tannenweg kann angeschlossen werden.

4.1.13 Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind im Plangebiet zulässig.

4.2 Wechselwirkungen

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Boden sowie in der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation sowie der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

4.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

4.5 Darstellung der Alternativen

Es handelt sich um eine konkrete Planung der Gemeinde Heideblick. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

5. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Größe in m ²
Dörfliches Wohngebiet	17.968 m ²
Davon versiegelt (GRZ 0,4)	7.187 m ²
Überschreitung um 50 % gem. § 19 BauNVO	3.594 m ²
Gemeinbedarfsfläche	4.468 m ²
Weg	184 m ²
Verkehrsfläche	3.353 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.027 m ²
Private Grünfläche	1.407 m ²
Gesamtfläche	28.407 m²

6. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich. Hiermit geht die Tatsache einher, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unbeachtet dessen sind dennoch Ausgleichsmaßnahmen und weitere Maßnahmen in Bezug auf Flora, Fauna und das Landschaftsbild formuliert.

Maßnahmen- Nummer	Maßnahmenbeschreibung	Zielarten/ Zielarten-gruppen
Maßnahmen zur Vermeidung		
V1	Ökologische Baubegleitung	Fledermäuse, Brutvögel
V2	Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung	Fledermäuse, Brutvögel
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen		
CEF1	Umsetzung Turmfalkenkasten	Brutvögel
CEF2	Umsetzung Vogelnistkästen	Fledermäuse, Brutvögel
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands		
FCS1	Waldrandgestaltung und Anlage einer Feldhecke	Brutvögel
FCS2	Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren an Gebäuden (optionale Maßnahme)	Fledermäuse

Diese Maßnahmen werden flankiert von der Anlage linearen Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes, die einmal den Eingriff in das Landschaftsbild mindern soll und gleichzeitig der betroffenen Fauna Lebensraum bietet.

7. VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:	29.08.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	31.07.2023 – 01.09.2023
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 20.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	01.12.2025 – 16.01.2026
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 01.12.2025
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss	

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- Wohngebiet am Bahndamm Langengrassau - Faunistische Kartierungen und Biotopkartierung, Natur+Text, Rangsdorf mit Stand vom 30.09.2023
- Wohngebiet am Bahndamm Langengrassau - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Natur+Text, Rangsdorf mit Stand vom 30.09.2023
- Baugrundgutachten Nr. 146/2024, Reinfeld Schön Ingenieurbüro, Cottbus mit Stand vom 13.09.2024

ANLAGEN - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind: Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gem. § 5a Abs. 3 sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16, 19 und 20 BauNVO)

Im Dörflichen Wohngebiet 2 (MDW 2) ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses über höchstens zwei Drittel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m erreicht.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m.§ 22 BauNVO)

Für das Dörfliche Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Dörflichen Wohngebiet 1 (MDW 1) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Dörflichen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

5. Wohngebäude für eine bestimmte Personengruppe (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im MDW 2 ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens eine Wohnung für alte Menschen oder Menschen mit Behinderung herzustellen und zu verwenden. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnungsausstattung aufweisen.

6. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

7. Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

8. Lärmschutzfestsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm muss im MDW 2 mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Räumen müssen mindestens zwei schutzbedürftige Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9.1 Stellplätze und Zufahrten: Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

9.2 Im Dörflichen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

9.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe). Die Gehölzliste wird empfohlen.

9.4 Die mit A 1 gekennzeichneten Flächen dienen zur Anlage linienhafter Gehölzstrukturen. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Pflanzqualität: Stammumfang von 10 – 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Die Gehölzliste wird empfohlen.

Hinweise:

Denkmalschutz: Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Altlasten: Auf dem Flurstück 492 der Flur 7 in der Gemarkung Langengrassau ist unter der ISAL-Nummer 0332610150 eine festgestellte Altablagerung mit der ortsüblichen Bezeichnung "Müllkippe am Sportplatz, Langengrassau" registriert. Sensible Nutzungen sind unzulässig. Im Vorfeld von Nutzungsänderungen sind im Rahmen durchzuführender Voruntersuchungen der gesamte Deponiekörper abzugrenzen und nach § 12 BBodSchV eine orientierende Untersuchung durchzuführen.

Ausgleichsflächen / -maßnahmen:

Auf dem Flurstück 492 befindet sich eine Ausgleichsfläche mit dem Thema „Feuchte Senke“ für die Errichtung von Windkraftanlagen zwischen Langengrassau und Zöllmersdorf.

Auf dem Flurstück 494, am östlichen Rand zum Flurstück 628 befindet sich eine Kompensationsmaßnahme aus einem Straßen- bzw. Radewegebau des Landesbetriebes Straßenwesen. Hier wurden sieben Bäume gepflanzt.

GEHÖLZLISTE

Gehölzliste Laubbäume	
Laubbäume	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>), (Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Europäisches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>), Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>), Wild-Apfel/Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>), Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>), Wild-Birne/Holz-Birne (<i>Pyrus pyrastrer</i>), Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>), Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Gehölzliste Obstbäume	
Äpfel	Albrecht von Preußen, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Gelber Bellefleure, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Albrechtapfel, Biesterfelder, Goldrenette, Boskoop, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Galloway Pepping, Geflammtter Kardinal, Landsberger Renette, Goldrenette von Blenheim, Graue Französische Renette, Grahams Jubiläumsapfel, Grüner Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel
Birnen	Clapps Liebliche, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Gute Graue, Konferenzbirne, Nordhäuser Winterforelle, Prinzessin Marianne
Kirschen	Bütters Rote Knorpel, Kassins Frühe, Königskirsche, Schneiders Späte Knorpel
Pflaumen	Hauszwetsche, Cacaks Schöne, Nancy mirabelle, Rote Auerbacher
Gehölzliste Sträucher	
Sträucher	Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Eigriffliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Europ. Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europea</i>), Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>), Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>), Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>), Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>), Kriech-Weide (<i>Salix repens</i>), Mandel-Weide (<i>Salix triandra</i>), Korb-Weide (<i>Salix viminalis</i>), Schwarze Johannisbeere (<i>Ribes nigrum</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>), Hecken-Rose (<i>Rosa corymbifera</i>), Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)