

Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange

für das Vorhaben nach § 13 BauGB

„Bebauungsplan Nr. 104 – Wohnen an der Bergstraße“,
Stadt Spremberg/Grodtk

– Entwurf –



Auftraggeber: Koalick Immobilien GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 62
03116 Drebkau

Ansprechpartner: Herr R. Wache
Mail: r.wache@koalick.de
Tel.: 035602 5191181

Auftragnehmer: **BAGU** – Büro für Arbeits-, Gesundheits- und
Umweltschutz
Kantstraße 1
03130 Spremberg

Ansprechpartner: Herr Kern
Mail: info@bagu-online.de
Mobil: 01523 / 6443084

Koalick.de
Immobilien GmbH & Co. KG

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	4
1 Einleitung	5
1.1 Anlass und Zielsetzung	5
1.2 Inhaltliche Darstellung des Fachbeitrags	6
2 Darstellung des B-Plan Nr. 104 „Wohnen an der Bergstraße“	8
2.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Inhalte	8
2.2 Darstellung der vorhabenbedingten Wirkfaktoren	13
3 Zielvorgaben der Landesplanung sowie planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	16
4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile	24
4.1 Allgemein	24
4.2 Schutzgebietskulisse	24
4.3 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit	27
4.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	30
4.4.1 Tiere	30
4.4.2 Pflanzen – Flora und Biotope	36
4.5 Boden und Fläche – Bilanzierung des Flächenverbrauchs	43
4.6 Wasser	51
4.6.1 Oberflächenwasserkörper	51
4.6.2 Grundwasserkörper	54
4.7 Landschaft	56
4.8 Klima und Luft	58
4.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	59
4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	60
4.11 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Fachbeitrags	60
5 Maßnahmenplanung	61
5.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	61
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	65
6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung – Auswirkungsprognose	70
6.1 Schutzgutspezifische Auswirkungen	70
6.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen	78
6.3 Kumulative Auswirkungen	78
6.4 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen	79
7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	80
8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	81

9	Literatur- und Quellenverzeichnis	82
10	Anlagen.....	85
	Anlage 1 – Übersichtkarte aus der Biotopkartierung	86
	Anlage 2 – Übersichtkarte aus der faunistischen Kartierung.....	88
	Anlage 3 – Fotodokumentation im Erfassungsjahr 2024	90

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung des Untersuchungsraums im Gesamtkontext der Stadt Spremberg (Quelle: BrandenburgViewer 2024).....	9
Abbildung 2: Darstellung des Untersuchungsraums im Detail (Quelle: BrandenburgViewer, 2025).....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gesamtlageplan des Neubaugebiets auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Levy (Quelle: stauss architektur, Stand: 05.06.2025).....	11
Abbildung 4: Planzeichnung B-Plan Nr. 104 (Quelle: Planungsbüro Wolff architektur – stadtplanung GbR, Stand: August 2025).....	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans (Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH, Stand: November 2017, 7.Änderung) mit hinterlegtem Geltungsbereich.....	20
Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Landschaftsplans (Quelle: mks Architekten- Ingenieure GmbH, Stand: November 2017, 7.Änderung) mit hinterlegtem Geltungsbereich	20
Abbildung 7: Lagebeziehung zwischen dem LSG Nr. 4352-601, dem FFH-Gebiet DE 4452-301 und dem B-Plan Nr. 104 (Quelle: BAGU, 2025).....	26
Abbildung 8: Robinienjungaufwuchs mit Amsel- und Rotkehlchenniststätte – hier Jungamsel (Quelle: BAGU, 2024).....	33
Abbildung 9: Blick auf die zwei südlichen Holzkästen im westlichen Gehölzstreifen; Blick von West nach Südost (Quelle: BAGU, 2024)	33
Abbildung 10: Blick auf den Junggehölzbestand (Teilfläche Nr. 42) von Westen aus (Quelle: BAGU, 2024).....	40
Abbildung 11: Blick auf die östliche Gehölzstruktur (Quelle: BAGU, 2024)	41
Abbildung 12: Exemplarischer Blick auf das Zentrum des Geltungsbereichs (Quelle: BAGU, 06/2024)	42
Abbildung 13: Blick auf die Staudenflur im südlichen Randbereich im B-Plan-Gebiet (Quelle: BAGU, 06/2024)	42
Abbildung 14: Blick in Richtung der westlichen Baumgruppe entlang der Böschung (Quelle: BAGU, 06/2024)	43
Abbildung 15: Historischer Lageplan des ehemaligen Betriebsgeländes der Textilfabrik Levy; Auszug Altlastenkataster (Quelle: Landkreis Spree-Neiße, 2022).....	44
Abbildung 16: Historische Luftaufnahme des ehemaligen, bereits außer Betrieb befindlichen Geländes der Textilfabrik Levy (Quelle: Stadt Spremberg).....	45

Abbildung 17: Lagebeziehung zwischen dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 und dem Bohrprofil des LBGR (Quelle: LBGR, 2024).....	46
Abbildung 18: Darstellung der noch vorhandenen Entsiegelungsflächen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 (Quelle: BAGU, 2024).....	51
Abbildung 19: Lagebeziehung zwischen dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 und der Kleine Spree und Spree (Quelle: BAGU, 2024)	52
Abbildung 20: Lage des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 104 innerhalb des Grundwasserkörpers „Lohsa-Nochten“ (Quelle: WasserBLICK, 2016).....	55
Abbildung 21: Lagebeziehung zwischen dem Geltungsbereichs des B-Plan Nr. 104 und der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (Quelle: LfU, 2025).....	55
Abbildung 22: Darstellung der drei Altbäume auf dem Baugrundstück (südwestlich) – Beginn der Allee (Quelle: BAGU, 2024)	63
Abbildung 23: Detailausschnitt der festgesetzten Baumreihenpflanzung im Süden des Geltungsbereichs (Quelle: Planungsbüro Wolff architektur - stadtplanung GbR, Stand: August 2025).....	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wirkungen, die von den Inhalten des B-Plan Nr. 104 ausgehen können.....	13
Tabelle 2: Erfasste Brutvögel im Untersuchungsraum (Quelle: BAGU, 2024).....	31
Tabelle 3: Erfasste Fledermäuse im Untersuchungsraum (Quelle: BAGU, 2024).....	34
Tabelle 4: Übersicht der erfassten Biotope (Quelle: BAGU, 2024).....	37
Tabelle 5: Angaben vom LBGR zum Bohrprofil im Umfeld des Geltungsbereich B-Plan Nr. 104 (Quelle: LBGR, 2024).....	45
Tabelle 6: Flächenverluste innerhalb des Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 104 (Quelle: BAGU, 2025).....	48
Tabelle 7: Systematik zur Empfindlichkeitsbewertung des Hochwasserrisikos im Kontext des B-Plan Nr. 104	53
Tabelle 8: Gegenüberstellung der Baumfällungen und den dazugehörigen Ersatzbaumpflanzungen .	66

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Koalick Immobilien GmbH & Co. KG plant Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Levy. Lediglich der direkt an das Plangebiet angrenzende Schornstein zeugt noch von dieser historischen Produktionsstätte inmitten von Spremberg. Innerhalb des gegenständlichen Plangebiets (hofseitig) standen bis vor deren Abriss ein Kesselhaus sowie mehrere Produktions-, Lager- und Nebengebäude der Tuchfabrik. Die Grundlage für das Wohnquartier soll der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 104 „Wohnen in der Bergstraße“ (Stadt Spremberg/Grodtk) bilden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg/Grodtk hat am 04.07.2018 den Beschluss G/VI/18/0246 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Wohnen an der Bergstraße“ in der Gemarkung Spremberg, Flur 18, Flurstücke 47 und 320 gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 3 Kommunalverfassung Brandenburg (BbgKVerf) im beschleunigten Verfahren gefasst. Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Spremberg (28.Juli 2023) wurden u.a. die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spremberg/Grodtk vom 12.07.2023 niedergeschrieben. Als „Gegenstand G/VII/23/02333“ ist hier die Änderung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 104 dargestellt. Inhalt der Änderung war die Reduzierung um das Flurstück 47 (neu: 321 und 322), wodurch der aktuell gültige Geltungsbereich nur noch das Flurstück 320 der Flur 18 in der Gemarkung Spremberg/Grodtk umfasst. Das Flurstück 320 wurde schlussendlich – unter Beachtung des angedachten B-Plans – nochmals in drei Einzelflächen aufgeteilt. So bilden nun die Flurstücke 331 und 332 (Lage der zwei Bestandsgebäude, vgl. Kapitel 2.1) den nördlichen Teil. Der Süden wird im Flurstück 333 gefasst.

Zum Zeitpunkt des eingangs genannten Aufstellungsbeschlusses wurde davon ausgegangen, dass es keiner Abhandlung der Umweltbelange bedarf, da das Vorhaben dem §13a BauGB folgt. Nach aktuellen Rücksprachen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße und dem beauftragten Planungsbüro (BAGU) im Oktober 2024, ist dies jedoch nicht mehr gültig. Nach überschlägiger Einschätzung, v.a. durch die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und Überschwemmungsgebiets, bedarf es einer Bewertung der Umweltbelange im Kontext des B-Plans Nr. 104. Diesem Erfordernis wird mit der vorliegenden Unterlage Rechnung getragen.

Ziel ist es, dass mit der vorzeitigen Errichtung der drei Mehrfamilienhäuser unter Beachtung der Zulassungsvoraussetzung gemäß § 33 BauGB bereits Anfang des 4.Quartals 2025 begonnen werden kann.

1.2 Inhaltliche Darstellung des Fachbeitrags

Der gegenständliche *Fachbeitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange für das Vorhaben nach § 13 BauGB* orientiert sich an den erforderlichen Abhandlungen eines Umweltberichts nach BauGB. Im Konkreten handelt es sich – unter Einbeziehung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a, 4c BauGB) – um folgende Inhalte:

„1. *Eine Einleitung mit folgenden Angaben:*

a) *Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben;*

b) *Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;*

2. *eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:*

a) *eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;*

b) *eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge*

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit

dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:

a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.“

In Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße werden im vorliegenden Fachbeitrag sowohl die grünordnerischen Sachverhalte als auch die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Im Kontext des Teilschutzgut „Fauna“ wird somit gutachterlich bewertet, ob es durch das geplante Vorhaben zur Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kommen kann. Ebenso wird geprüft, ob die projektspezifischen Voraussetzungen für die im § 44 Abs. 5 BNatSchG niedergeschriebenen Sachverhalte vorliegen oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich ist.

2 Darstellung des B-Plan Nr. 104 „Wohnen an der Bergstraße“

Vorbemerkung

Eine detaillierte Beschreibung der Planungsgegenstände innerhalb des Geltungsbereiches sind aus der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB des Bebauungsplans Nr. 104 „Wohnen an der Bergstraße“ (Entwurf Stand August 2025, Planungsbüro Wolff architektur - stadtplanung GbR) zu entnehmen.

2.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Inhalte

Das Spremberger Stadtgebiet erstreckt sich entlang des Spreetals. Das Altstadtzentrum wird als „Spreeinsel“ bezeichnet, da dieser Teil von Spremberg allseits von den Fließgewässern „Spree“ und „Kleine Spree“ umschlossen wird. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 104 grenzt direkt nördlich an die „Spreeinsel“ an.

Unter Beachtung des Liegenschaftskatasters kann der gegenständliche Geltungsbereich den Flurstücken 331, 332 und 333 zugeordnet werden, welche sich in der Flur 018 innerhalb der Gemarkung Spremberg (124422) befinden.

Alle Flurstücke der ehemaligen Textilfabrik „Levy“ befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Abbildungen 1 und 2 (nächste Seite) zeigen die ungefähre Lage des gegenständlichen B-Plangebietes im städtischen Kontext.

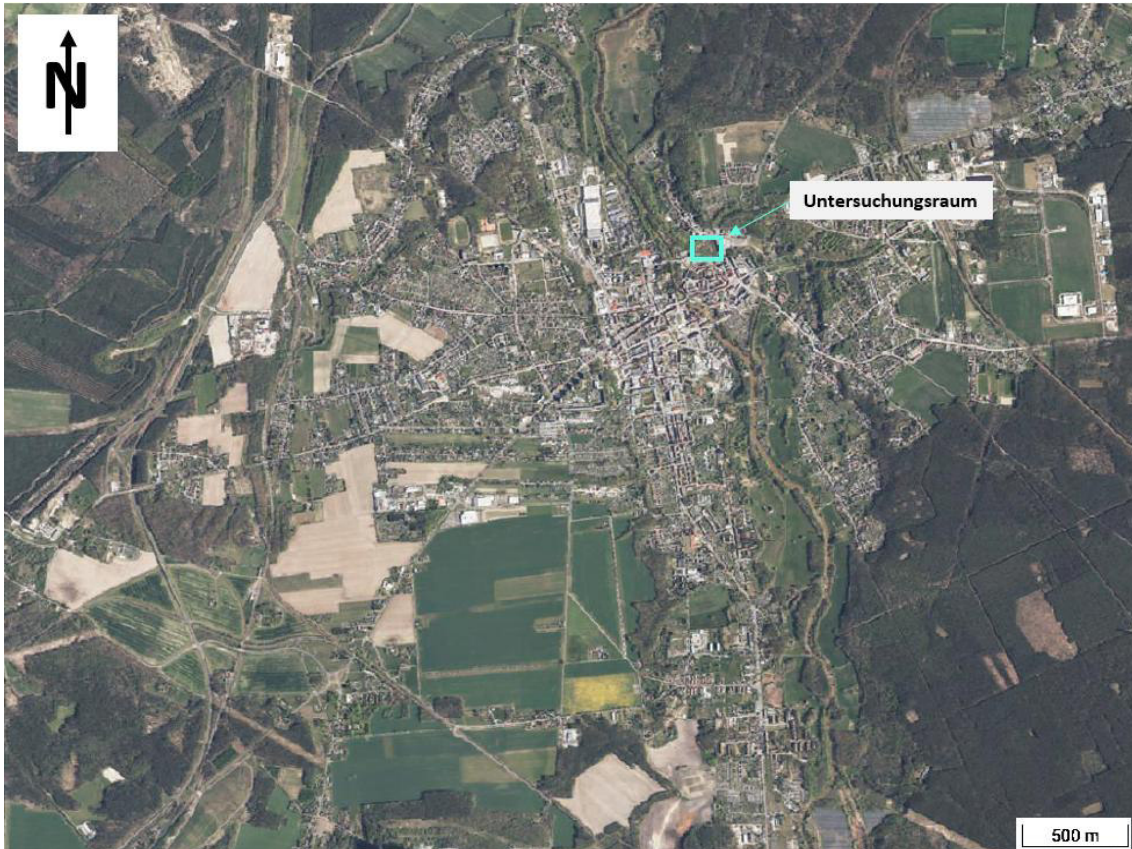


Abbildung 1: Darstellung des Untersuchungsraums im Gesamtkontext der Stadt Spremberg (Quelle: BrandenburgViewer 2024)



Abbildung 2: Darstellung des Untersuchungsraums im Detail (Quelle: BrandenburgViewer, 2025)

In der nachfolgenden Abbildung 3 (nächste Seite) wird das geplante Wohnquartier auf dem ehemaligen Gelände der Textilfabrik Levy in seiner Gesamtheit dargestellt (Entwurfsplanung mit dem Stand: 05.06.2025). Die wesentlichen Inhalte sind wie folgt zusammenfassend zu beschreiben:

Die zwei nördlichen Mehrfamilienhäuser (inkl. den dazugehörigen, objektspezifischen Nebenanlagen), welche sich auf den Flurstücken 331 und 332 (Flur 18, Gemarkung Spremberg) befinden, sind in den gegenständlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 inkludiert. Die Gebäude wurden im Jahr 2024 errichtet und unterliegen seit Januar 2025 einer aktiven Wohnnutzung. Basis für den Bau der Wohngebäude ist die Baugenehmigung des Landkreises Spree-Neiße vom 13.09.2023 (Aktenzeichen: 00669-23-110; Antragsstellung: Koalick Immobilien GmbH & Co. KG). Hier wurde u.a. die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB beschieden. Die zwei Bestandsobjekte stellen einen Teil des gesamten Wohnquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik dar und werden demnach weiterführend kumulativ mitbetrachtet (einschließlich den Bewegungsflächen vor dem späteren Ersatzneubau des Fabrikgeländes; Flurstück 319). Das kumulative Betrachtungserfordernis ergibt sich aus der Anlage 1, Abs. 2 Ziffer b), ff) des BauGB – besonders durch die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets).

Im Süden – sprich auf dem Flurstück 333 (Flur 18, Gemarkung Spremberg) – sollen nun weiterführend insgesamt drei weitere Mehrfamilienhäuser (inkl. Nebenanlagen) errichtet werden. Diese werden in analoger Bauweise zu den bereits fertiggestellten Wohnobjekten errichtet. Jedes Objekt weist eine relevante Grundfläche (Bodenplatte) von ca. 256 m² auf.

Die Außenanlagen des gesamten späteren Wohnquartiers bestehen aus:

- vollversiegelten Verkehrs- und Bewegungsflächen [teilweise geeignet für Feuerwehrfahrzeuge] inkl. überdachter Carport parallel zur Bergstraße (asphaltiert; Versiegelungsgrad 1,0) [ca. 2.311 m²];
- teilversiegelte Verkehrs- und Bewegungsflächen (gepflastert, mit schmalem Spaltmaß; Versiegelungsgrad 0,75) [ca. 873 m²];
- Stellplätze für PKW's mit wasserdurchlässigem Gesamtaufbau (gepflastert, mit breiten Spaltmaßen; Versiegelungsgrad 0,5) [ca. 11,93 m² je Stellplatz x 69 Stellplätze = ca. 823 m²];
- Gehweg (wassergebundene Deckschicht, Versiegelungsgrad 0,5) innerhalb der geplanten „Privaten Grünfläche“ mit einem direkten Anschluss an das Bestandsbrückenbauwerk über der Kleinen Spree [ca. 281 m²];
- einem Spielplatz im Süden des Plangebiets [ca. 240 m²];
- einer südlich – zur Kleinen Spree gelegenen Mulde mit einem Retentionsvermögen von ca. 160 m³ für den Fall eines Hochwasserereignisses HQ₁₀₀ (vgl. Ausführungen Kapitel 6.1, Teil- schutzgut Oberflächenwasserkörper);
- einer im Westen des Plangebiets verlaufenden Stützwand (L-Elemente mit Gründungstiefe von 0,4 m), aufgrund der dort vorhandenen Höhendifferenz gegenüber dem angrenzenden Flurstück 322 (Flur 18, Gemarkung Spremberg) [ca. 2 m tieferliegende Frischwiese] sowie

- Grünflächen mit v.a. weg- und verkehrsflächenbegleitenden Gehölzen (anteilig relevante Kompensationen; vgl. Maßnahmen 1A und 3A);

Die drei neu zu errichtenden Mehrfamilienhäuser weisen einen Abstand von 50 m zur Böschungskante der Kleinen Spree auf. Diese Forderung wurde seitens des MLEUV sowie des Landkreis Spree-Neiße im Zuge der „Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden“ (Vorentwurf, Februar 2025) kundgetan. In der aktuellen Planung wurde dies berücksichtigt. Weiterhin ist die gesamte Freifläche südlich der Wohngebäude – bis an die Grundstücksgrenze heran – als „Private Grünfläche“ festgesetzt worden, um eine optimale Integration in das vorhandene Wirkgefüge der Kleinen Spree zu ermöglichen.

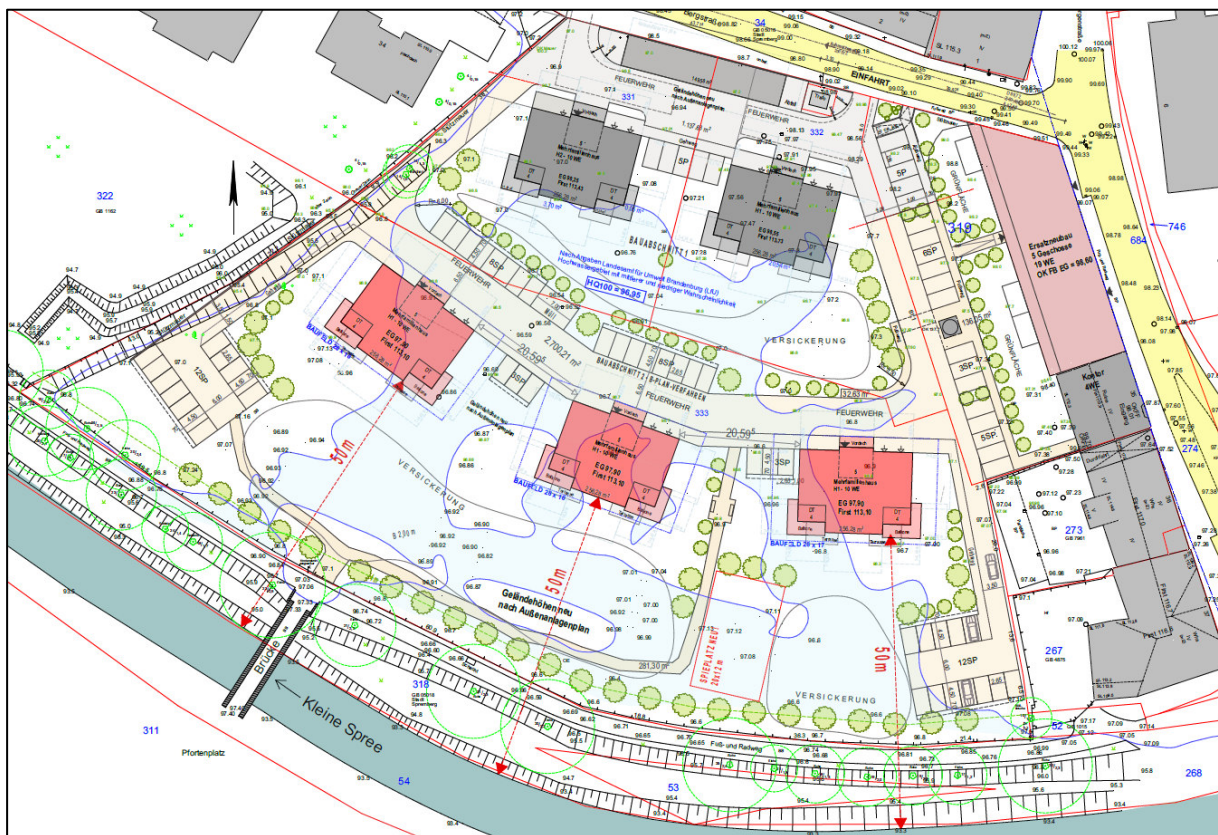


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gesamtlageplan des Neubaugebiets auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Levy (Quelle: stauss architektur, Stand: 05.06.2025)

Auf der nächsten Seite ist die Entwurfsfassung des B-Plan (Stand: August 2025) dargestellt. Dieser bildet die zuvor in Abbildung 4 (nächste Seite) offerierte Planung auf städtebaulicher Ebene ab.

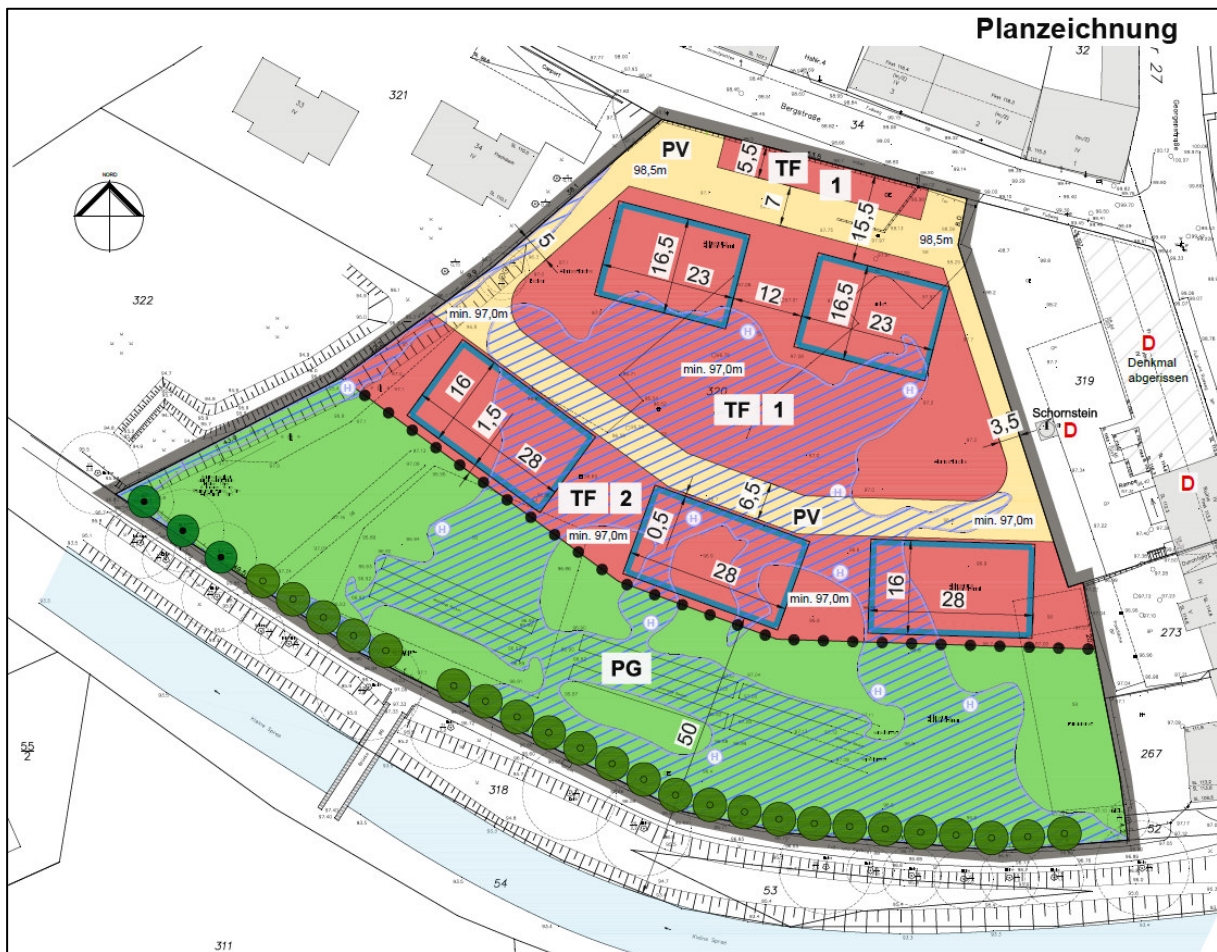


Abbildung 4: Planzeichnung B-Plan Nr. 104 (Quelle: Planungsbüro Wolff architektur - stadtplanung GbR, Stand: August 2025)

Hinweis: Das auf dem Flurstück 319 (Flur 18, Gemarkung Spremberg) befindliche Fabrikgebäude (exkl. angrenzenden Bürotrakt), welches bereits bis auf die Fundamentbereiche vollständig zurückgebaut worden ist (KW 48 bis KW 50, 2024) stellt ebenso keinen Gegenstand des B-Plan Nr. 104 dar und wurde gesondert mittels Abrissanzeige genehmigungsrechtlich gewürdigt. Perspektivisch soll es zum Ersatzneubau des Fabrikgebäudes kommen.

Ursprünglich sollte das Fabrikgebäude kernsaniert und als Gebäude mit Loftwohnungen ausgebaut werden. In Vorbereitung dessen kam es neben restauratorischen Bestandserfassungen ebenso zu Untersuchungen der noch im Gebäude vorkommenden Schadstoffbelastung aus der nutzungsspezifischen Historie. Im Konkreten geht es um Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffe in den Fußböden durch die damaligen Maschinen und deren Tropfverluste während des Betriebs. Nach langwierigen Probersuchen, die Verunreinigungen aus den Zwischenböden zu entfernen und somit eine unbedenkliche „Raumumgebung“ für die späteren Bewohner zu schaffen, musste im Ergebnis festgestellt werden, dass dies technisch nicht umsetzbar ist. Der Rückbau des Gebäudes sowie der spätere Ersatzneubau sind demnach als alternativlos anzusehen.

2.2 Darstellung der vorhabenbedingten Wirkfaktoren

Durch das geplante Vorhaben können verschiedene umweltrelevante Auswirkungen hervorgerufen werden, die zu einer Beeinträchtigung, Störung oder zu einem Verlust von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung von vorhanden Biotopen führen (können). Ebenso existieren potenzielle Wirkpfade für die weiteren Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVPG.

Bei der Auswirkungsbetrachtung wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Baubedingte Wirkfaktoren weisen i.d.R. einen temporären Charakter auf und sind nur während der eigentlichen Bauphase existent.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren generieren sich aus dem reinen Vorhandensein der eigentlichen baulichen Anlage und sind somit als dauerhafter Einfluss (teils noch z.B. nach dem Rückbau einer Anlage) zu bewerten.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch den Anlagenbetrieb und den damit verbundenen Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen.

In der nachfolgenden Tabelle 1 werden die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren beschrieben und erläutert. Im Rahmen dieser Zuordnung erfolgt die Unterscheidung in die zuvor beschriebenen drei Wirkfaktorkategorien (bau-, anlagen- und betriebsbedingt).

Im Kapitel 6 „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung – Auswirkungsprognose“ erfolgt dann auf dieser Basis eine schutzgutspezifische Auswirkungsprognose. Bezugnehmend darauf kann offeriert werden, dass die dargestellten Wirkfaktoren nicht zwangsläufig negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft generieren. Zudem sind diese projektrelevanten Wirkungen in ihrer Intensität z.T. sehr divers und weisen (vorerst) nur einen „theoretischen“ Charakter auf. Die schutzgutspezifischen Abstufungen sind auf dem Kapitel 4 „Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile“ zu entnehmen.

Tabelle 1: Wirkungen, die von den Inhalten des B-Plan Nr. 104 ausgehen können

Wirkfaktorgruppen	Wirkfaktoren	Projektrelevanz		
		baubedingt	anlagenbedingt	betriebsbedingt
direkter Flächenentzug	Überbauung/Versiegelung	☒ Baustraßen, Baustelleneinrichtungsfläche, Lagerflächen	☒ Mehrfamilienhäuser, Verkehrs- und Bewegungsflächen (inkl. Spielplatz und Stützwand), Versickerungsmulde	☐
Veränderung der Habitatstruktur / -nutzung	Direkte Veränderung von Vegetations-/ Biotopstrukturen	☒ Baufeld	☒ Neues Wohngebiet in seiner Gesamtheit (inkl. Baumfällungen)	☐

Wirkfaktor- gruppen	Wirkfaktoren	Projektrelevanz		
		baubedingt	anlagenbedingt	betriebsbedingt
	Verlust / Änderung charakteristischer Dynamik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Neues Wohngebiet in seiner Gesamtheit	<input checked="" type="checkbox"/> Brachliegende Fläche wird zu Wohngebiet mit intensive genutzten Außenanlagen
	Intensivierung der land-, forst- oder fischereiwirtschaftlichen Nutzung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Kurzzeitige Aufgabe habitatprägender Nutzung / Pflege	<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungseinschränkung für örtliche Fauna im Umfeld des Baubereiches	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	(Länger) andauernde Aufgabe habitatprägender Nutzung / Pflege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Brachliegende Fläche (vegetationsarm und partiell ruderalisiert) wird zu Wohngebiet mit intensiv genutzten Außenanlagen
Veränderung abiotischer Standortfaktoren	Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes	<input checked="" type="checkbox"/> Baustraßen, BE-Fläche, Lagerflächen	<input checked="" type="checkbox"/> Dauerhafte (Neu)versiegelungen und Entsiegelungen (Restfundamente von Altbauten), partieller Bodenaustausch, Auftrag von „fruchtbarem“ Oberboden	<input checked="" type="checkbox"/> Förderung der neuen Oberbodenmatrix durch Pflege der Außenanlagen
	Veränderung der morphologischen Verhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Geländemodellierungen für bauliche Anlagen	<input type="checkbox"/>
	Veränderung der hydrologischen / hydrodynamischen Verhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Zusätzliche Versiegelungen im hochwassergefährdeten Bereich (HQ ₁₀₀), Anlegen Versickerungsmulde	<input type="checkbox"/>
	Veränderung der hydrochemischen Verhältnisse (Beschaffenheit)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Veränderung der Temperaturverhältnisse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Veränderung der Mikroklimas durch Gehölzentfernung und Neuanlage von Grünflächen (inkl. Gehölzpflanzungen)	<input type="checkbox"/>
	Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Veränderung der Mikroklimas durch Gehölzentfernung und Neuanlage von Grünflächen (inkl. Gehölzpflanzungen)	<input type="checkbox"/>

Wirkfaktor- gruppen	Wirkfaktoren	Projektrelevanz		
		baubedingt	anlagenbedingt	betriebsbedingt
Barriere- oder Fallenwirkung	Barriere- oder Fallenwirkung	<input checked="" type="checkbox"/> Baufeld (z.B. Bau- gruben)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nichtstoffliche Einwirkungen	Akustische Reize (Schall)	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Anthropogene Nut- zungsform als Wohngebiet
	Bewegung/Optische Reizauslö- ser	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Anthropogene Nut- zungsform, als Wohngebiet
	Licht	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenbetrieb	<input checked="" type="checkbox"/> Beleuchtungsan- lagen zur Nachtzeit	<input type="checkbox"/>
	Erschütterungen/Vibrationen	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Mechanische Einwirkung (Wel- lenschlag, Tritt)	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stoffliche Einwir- kungen	Stickstoff- u. Phosphatverbin- dungen / Nährstoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Organische Verbindungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schwermetalle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sonstige durch Verbrennungs- u. Produktionsprozesse entste- hende Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Salz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Winterdienst
	Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebst. u. Sedimente)	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Endokrin wirkende Stoffe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sonstige Stoffe (Schmierstoffe und Mineralöle Baumaschinen)	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strahlung	Nichtionisierende Strahlung / Elektromagnetische Felder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Ionisierende / Radioaktive Strahlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gezielte Beein- flussung von Ar- ten und Organismen	Management gebietsheimi- scher Arten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Förderung / Ausbreitung ge- bietsfremder Arten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bekämpfung von Organismen (Pestizide u.a.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Freisetzung gentechnisch neuer bzw. veränderter Orga- nismen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	Auswirkungen auf die Schutz- gebietskulisse (Landschaftsschutzgebiet)	<input checked="" type="checkbox"/> Baustellenverkehr, Baustellenbetrieb	<input checked="" type="checkbox"/> Überprägung, neue Bebauungsart	<input checked="" type="checkbox"/> Förderung des dau- erhaften Aufenthalts von Menschen

3 Zielvorgaben der Landesplanung sowie planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (kurz: LEPro 2007), wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erarbeitet und im Jahr 2007 mittels eines Staatsvertrags zwischen Berlin und dem Land Brandenburg offiziell beschlossen (GVBl.I/07, [Nr. 17], S. 235, 236). Auf den hier enthaltenen Grundsätzen für die gemeinsame Landesplanung (insgesamt acht Paragraphen), bauen die Landesentwicklungspläne der beiden Bundesländer auf. Im nächsten Unterpunkt dieses Kapitels wird im Späteren konkret auf den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) eingegangen.

Im § 5 des LEPro 2007 liegt die „Siedlungsentwicklung“ im Fokus:

So lautet der § 5 Abs. 1 Satz 1 LEPro 2007: *„Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.“*. Weiter ist im § 5 Abs. 2 LEPro 2007 Folgendes festgelegt: *„Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei soll die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“*

- Den zuvor genannten Grundsätzen wird mit der Lage des Geltungsbereiches sowie der Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Textilfabrik Levy entsprochen.

Nach § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen *„die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt (...) in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. [...]“*.

- Durch die weiterführenden, schutzgutspezifischen Auswirkungsprognosen und die damit verbundene Maßnahmenplanung soll dieser Festlegung Rechnung getragen werden.

Weiterhin gilt nach § 6 Abs. 2 LEPro 2007: *„Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.“*

- Durch die innerstädtische Lage und der Nutzung einer Brachfläche aus ehemals industrieller Nutzung, kommt es zu keinen Inanspruchnahmen und damit einhergehenden Zerschneidungswirkungen von relevanten Freiraumstrukturen.

Bezüglich des Hochwasserschutzes sind folgende Sachverhalte im § 6 Abs. 5 LEPro 2007 niedergeschrieben: *„Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und*

Rückhalteräume geschaffen werden. [...] In Gebieten, die aufgrund ihrer topografischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.“

- Der konkrete Umgang mit den Hochwasserrisiken in dem Geltungsbereich, hervorgerufen durch die Kleine Spree, wird bei den Ausführungen des Schutzgut „Wasser“ (vgl. Kapitel 4.6 und 6.1) näher betrachtet.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019)

Der raumordnerische Rahmen für die Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird durch den „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) definiert. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und enthält im Kontext des vorliegenden Projektes folgende landesplanerische Festlegungen:

Als Ziel „Z 3.6 *Mittelzentren*“ (Absatz 1) der Raumordnung ist Spremberg/Grodtk als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum definiert.

Weiter wird im Grundsatz „G 5.1 *Innenentwicklung und Funktionsmischung*“ (Absatz 1) zur Raumordnung Folgendes beschrieben: *„Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“*

Zudem entspricht das Vorhaben dem Grundsatz „G 5.10 *Nachnutzung von Konventionsflächen*“, der Folgendes definiert: *(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. (2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiete mit hochwertigen Freiraumpotenzialen oder ohne wesentliche bauliche Vorprägung sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.“*

- Der Geltungsbereich des neu zu entwickelnden Wohnquartiers umfasst eine ehemalige, brachliegende Industriefläche mit hohem ursprünglichen Versiegelungs- und Verdichtungsgrad im innerstädtischen Raum.

Gemäß dem Grundsatz „G 8.3 *Anpassung an den Klimawandel*“ findet folgender Sachverhalt Einklang im vorliegenden B-Plan: *„Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.“*

Der raumordnerische Grundsatz „G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete“ definiert im Kontext des vorliegenden B-Plans: „In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden sowie in Flutungspoldern sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.“

- Die Baufläche befindet sich in einem Gebiet mit Retentionsfunktion. Somit ist es erforderlich, dass die durch die Bebauung verdrängten Volumen kompensiert werden, um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten. Die damit verbundene Volumenbilanz wurde durch das Planungsbüro AKVO GmbH erstellt (Stand: 10.12.2024, Geschäftszeichen: P53_2024). Die darin offerierten Sachverhalte werden in den Kapiteln 4.6 und 6.1 (Schutzgut Wasser) näher beschrieben.
- Durch die geplante Entwicklung des Wohnquartiers erhöht sich wesentlich der Grünflächenanteil (inkl. Gehölzpflanzungen) im Geltungsbereich. Weiterhin werden, neben den Neuversiegelungen auch dauerhafte Entsiegelungen vorgenommen. Diese Aspekte sind positiv in der Wechselwirkung für die Schutzgüter „Boden“, „Biotope“ sowie „Klima- und Luft“ zu bewerten.

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

Der integrierte Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald liegt bis dato lediglich als Entwurf aus dem Jahr 1999 vor.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 13 vom 1. April 2020. Somit wurden die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gemacht. Gemäß den Angaben aktuellen Angaben der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald werden, im Sinne des § 8 Abs. 1 Satz 2 ROG i. V. m. § 2a Abs. 1 S. 1 RegBkPIG, nun die Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogene Aufgabenbereiche durch den Plan berührt werden, bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens der SUP sowie des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichts beteiligt (ab dem 1. September 2021).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Spremberg bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen und Baumaßnahmen, weshalb die für den gegenständlichen Geltungsbereich definierten Ziele in der aktuellen Planung Berücksichtigung finden müssen.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan (kurz: FNP) sowie der dazugehörige Landschaftsplan (kurz: LP) der Stadt Spremberg stammen aus dem Februar 2005. Im Laufe der Jahres kam es zu folgenden Änderungen des Flächennutzungsplans: FNP 1. Änderung (April 2007), der FNP 2.-5. Änderung (Juli

2012), der FNP 6. Änderung (Februar 2015), der FNP 7. Änderung (November 2017) sowie für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 "Südanbindung IG Schwarze Pumpe" der FNP 9. Änderung (Februar 2019), für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnbaustandort Georgenberg II a" der FNP 11. Änderung (November 2020), der FNP 12. Änderung (2024) und der FNP 19. Änderung (Oktober 2023).

Für den Geltungsbereich des geplanten B-Plan Nr. 104 sowie den angrenzenden Bereichen, hat sich die ursprünglich geplante Nutzungsform (aus Erstfassung des FNP [Februar 2005]) nicht geändert:

Es handelt sich um „gemischte Bauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (vgl. Abbildung 5, nächste Seite).

Im dazugehörigen Landschaftsplan (Februar 2005) ist die Fläche das ehemalige Betriebsgelände der Textilfabrik Levy als „U1“ – einer sogenannten „Umstrukturierungsfläche“ hinterlegt (vgl. Abbildung 6, nächste Seite). Unter Beachtung der Ausführungen des Erläuterungsberichtes zum LP, ist zum „U1“, Folgendes hinterlegt (vgl. Seiten 259 sowie 277 des genannten Erläuterungsberichtes zum LP):

Die geplante „Umstrukturierung“ auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik Levy, umfasste laut LP den Abbruch und die Neubebauung des Geländes. Dieser „Eingriff“ im Kontext der „Landschaftsplanerischen Bewertung“ ist als „wenig bedenklich“ eingestuft worden. Diese Einstufung ergibt sich aus der damaligen Abschätzung, dass es zu keinen relevanten „Eingriffsauswirkungen“ auf die Schutzgüter: Klima, Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope kommt. Laut LP sind Kompensationsmaßnahmen unter Beachtung der Flächenneuversiegelung sowie der Entfernung der vorhandenen Grünstrukturen zu definieren. Aus städteplanerischer Sicht ist das ehemalige Betriebsgelände „vordringlich zu entwickeln“.

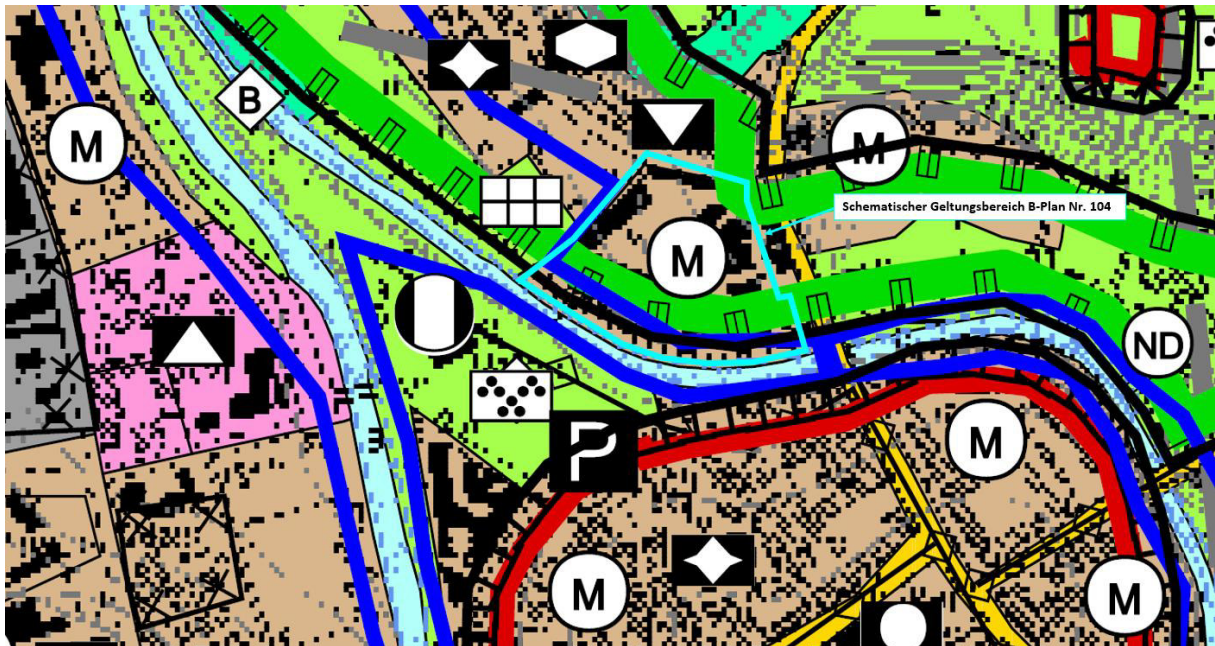


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplans (Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH, Stand: November 2017, 7.Änderung) mit hinterlegtem Geltungsbereich

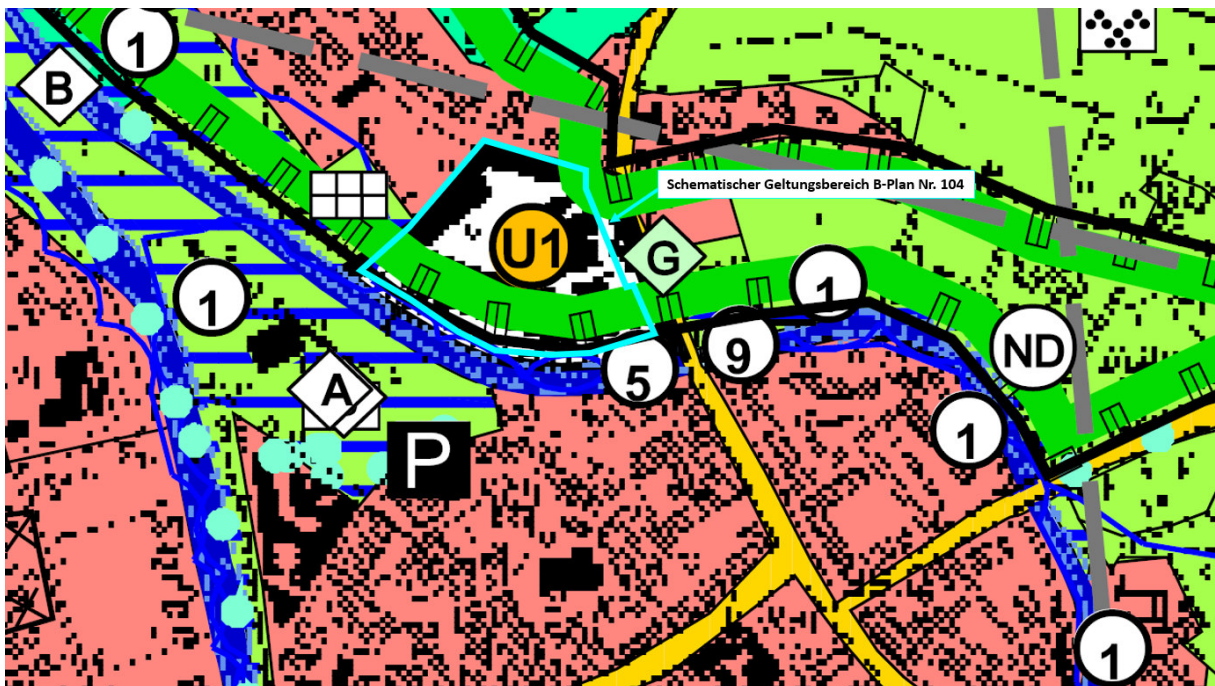


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Landschaftsplans (Quelle: mks Architekten-Ingenieure GmbH, Stand: November 2017, 7.Änderung) mit hinterlegtem Geltungsbereich

Rechtliche Grundlagen für den Natur- und Artenschutz

Für das anstehende Bauleitplanverfahren besteht die Notwendigkeit dem Thema der Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Fachgesetzliche Grundlagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Land Brandenburg bilden die rahmengesetzlichen Regelungen der §§ 13-19 BNatSchG und die landesrechtliche Umsetzung mit den §§ 6 und 7 des BbgNatSchAG.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet:

- *vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und*
- *unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).*

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Die Zulässigkeit des Eingriffs ist in Abhängigkeit von der Vermeidbarkeit, Ausgleichbarkeit und Ersetzbarkeit gem. § 15 Nr. 5 BNatSchG abzuwägen. Ist ein Eingriff nicht vermeidbar, ausgleichbar oder ersetzbar, werden in der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft alle Belange als vorrangig eingestuft, so ist der Eingriff zulässig.

Artenschutzrechtliche Belange

Neben der Eingriffsregelung muss zudem den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen werden. Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im nationalen und internationalen Recht drei Artenschutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten (hierzu zählen auch die Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie Arten einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG) und
- europäisch geschützte Vogelarten.

Anmerkung: Die im § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG beschriebenen Verantwortungsarten werden in dem vorliegenden Fachgutachten nicht mitberücksichtigt, da ein Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung noch aussteht.

Die Artenschutzkategorien sind im § 7 Abs. 2 Nr. 12 - 14 BNatSchG niedergeschrieben. Ausschlaggebend hierfür sind die folgenden Verordnungen und Richtlinien:

- *Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten*
(kurz: Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)) [nationales Recht],
- *Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels*
(kurz: EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO)) [internationales Recht],
- *Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten*
(kurz: Vogelschutzrichtlinie (VS-RL)) [europäisches Recht]
- *Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen*
(kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)) [europäisches Recht]

Der § 44 BNatSchG stellt eine zentrale Vorschrift für den bundesweiten Artenschutz dar. Er definiert unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen für besonders bzw. streng geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG „ist es verboten:

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.*

Der § 44 Abs. 5 BNatSchG offeriert die Voraussetzungen für ein „Nichtvorliegen“ der im § 44 Abs. 1 BNatSchG definierten Verbotstatbestände:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Sollte das Eintreten eines Verbotstatbestandes nicht vermeidbar sein, so können im Einzelfall Ausnahmeveraussetzungen geltend gemacht werden. Diese werden, inklusive den damit verbundenen Forderungen, im § 45 Abs. 7 BNatSchG rechtlich festgelegt und beschrieben.

4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

4.1 Allgemein

Die Gliederung des nachfolgenden Kapitels orientiert sich an der Schutzgutkategorisierung, welche im § 2 Abs. 1 UVPG zu finden ist. Demnach sind folgende Umweltbestandteile von Relevanz und müssen systematisch betrachtet werden:

1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den zuvor genannten Schutzgütern.

Bei der jeweiligen Schutzgutbetrachtung kommt es zur Darstellung der Datengrundlagen, der vorhandenen Vorbelastungen, der Bestandsdarstellung, der Bewertungsmethodik und der abschließenden Empfindlichkeitseinschätzung. Basierend auf diesen Ergebnissen erfolgt im Kapitel 6 die Auswirkungsprognose unter Einbeziehung der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren (vgl. Kapitel 2.2).

In Vorbereitung auf das geplante B-Planvorhaben, kam es im Erfassungsjahr 2024 zu faunistischen und floristischen Kartierungen durch BAGU. Grundlage des erfassten Umfangs stellten Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße dar. Hierfür wurde am 14.11.2023 ein entsprechendes Kartierkonzept an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße gesendet. Am 20.11.2023 wurde dieses schriftlich bestätigt. Die erfassten Artengruppen können aus dem Kapitel 4.4.1 entnommen werden. Es wurde festgelegt, dass um das Flurstück 333 (südlicher, unbebauter Teil des Geltungsbereichs) ein 50 m Untersuchungsraum anzuwenden ist. In diesem haben die faunistischen und floristischen Erfassungen zu erfolgen. Für alle weiteren Schutzgüter ist jedoch im vorliegenden Untersuchungsraum kein einheitlicher Untersuchungsraum angewendet. Dieser variiert je Schutzgut, unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen – nach gutachterlichem Ermessen.

4.2 Schutzgebietskulisse

Die Betrachtung der Schutzgebiete kann generell in die Kategorien „internationale Schutzgebietskulisse“ und „nationale Schutzgebietskulisse“ untergliedert werden.

Internationale Schutzgebietskulisse

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natura2000-Gebieten. Im Nordwesten, mit einer ungefähren Entfernung von 670 m (Luftlinie), ist der südliche Beginn des FFH-Gebietes „Spree bei Spremberg“ (DE 4452-301) zu verorten. Es handelt sich hier um eine Teilfläche des FFH-Gebiets „Spree“ (DE

3651 303), festgesetzt durch die Vierundzwanzigste Erhaltungszielverordnung (24. ErhZV). Die gegenständliche Teilfläche beträgt eine Gesamtausdehnung von ca. 9 ha und zieht sich entlang der Spree nach Norden bis zur Brücke Wilhelmsthal.

Charakteristisch für das Gebiet sind (vgl. Anlage 2 der 24. ErhZV):

- *Natürliche Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse*
(§ 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes)
 - Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncion fluitantis* und des *Callitricho-Batrachion* (3260).
- *Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG*
(§ 7 Absatz 2 Nummer 10 des Bundesnaturschutzgesetzes)
 - Fischotter (*Lutra lutra*),
 - Rapfen (*Aspius aspius*) und
 - Bitterling (*Rhodeus amarus*).

Auch wenn das Vorhabengebiet (inkl. Pufferzone) nicht direkt innerhalb des FFH-Gebiets liegt, so muss die Kleine Spree, als Kohärenzraum für das flussabwärtsliegende FFH-Gebiet betrachtet und in der Bewertung des Kapitel 4.4 miteingeschlossen werden.

Nationale Schutzgebietskulisse

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 befindet sich im südlichen Beginn des Landschaftsschutzgebiets „Staubeckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601). Es handelt sich um eines der insgesamt 19 Schutzgebiete im Landkreis Spree-Neiße (vgl. Informationsblatt N12 des Landkreis Spree-Neiße; Stand: 20.03.2014). Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich auf einer Gesamtfächenausdehnung von 2.880,89 ha – entlang des Spreeverlaufs – bis in die Gemeinde Neuhausen/Spree. Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind nach § 26 Abs. 1 BNatSchG „*rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist:*

1. *zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,*
2. *wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder*
3. *wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.“*

Die Lagebeziehung zwischen den zwei genannten Schutzgebieten sowie dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104, kann aus der nachfolgenden Abbildung 7 entnommen werden.

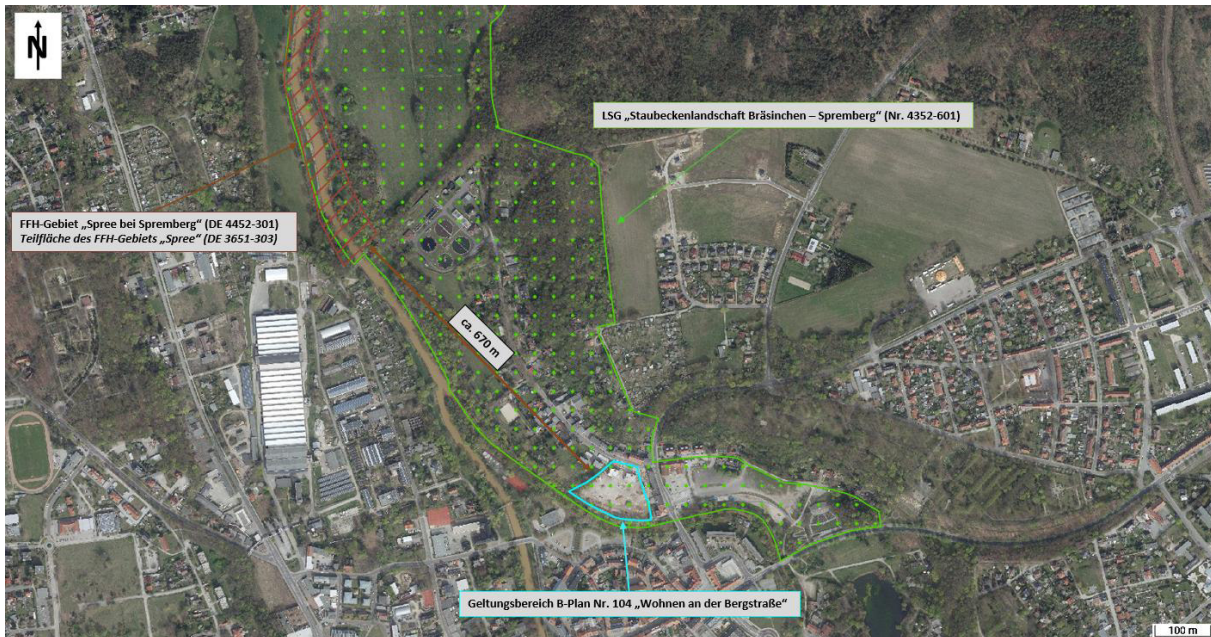


Abbildung 7: Lagebeziehung zwischen dem LSG Nr. 4352-601, dem FFH-Gebiet DE 4452-301 und dem B-Plan Nr. 104 (Quelle: BAGU, 2025)

Es ist zu beachten, dass kein generelles Bauverbot in einem Landschaftsschutzgebiet besteht. Steht jedoch ein Bauleitplan im Widerspruch zu einer Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-VO) beziehungsweise eines Landschaftsschutzgebiets (LSG), so kann es im Land Brandenburg zu einem sogenannten Zustimmungsverfahren kommen. Rechtliche Basis hierfür ist der §9 Abs. 6 Nr. 4 BbgNatSchAG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (kurz: MLEUV) prüft die Zustimmungsfähigkeit mittels eines zweistufigen Verfahrens. Bei der Stufe 1 („Voranfrage“) wird summarisch geprüft, ob die Inhalte bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans den LSG-Schutzzwecken widersprechen oder ob offensichtliche Versagensgründe vorliegen. Nur für aufgrund der Voranfrage nicht offensichtlich von der Zustimmung ausgeschlossene Festsetzungen bedarf es anschließend einem gesonderten Antrag der Gemeinde, damit das MLEUV eine vertiefende und abschließende Prüfung durchführt. Hierbei handelt es sich um die Stufe 2, dem eigentlichen Zustimmungsverfahren.

Parallel zur „*Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden*“ (basierend auf dem Vorentwurf, Februar 2025), kam es zur Voranfrage beim MLEUV. Der B-Plan Nr. 104 wird beim MLEUV unter dem Geschäftszeichen „4-4612/834“ geführt. Im Ergebnis der bis dato geführten Abstimmungen ist zu konstatieren, dass der B-Plan, unter gewissen Voraussetzungen zulassungsfähig ist. Die seitens des MLEUV geforderten Anpassungsbedarfe sind im vorliegenden B-Plan-Entwurf (August 2025) vollumfänglich eingeflossen:

- 50m-Abstand der südlichen Gebäude zur Kleinen Spree und
- Festsetzung der südlichen Fläche als „Private Grünfläche“.

Auf Basis der nun vorliegenden Unterlagen (Stand: August 2025) wird nun das Zustimmungsverfahren eingeleitet.

4.3 Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Datengrundlagen:

Bei der Beschreibung des Schutzgutes „Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit“, wurden folgende Grundlagen genutzt: Flächennutzungsplan (siehe Kapitel 3), topographischen Karten (TK 10 und TK 25) sowie Begehungen des Geltungsbereichs sowie dem angrenzenden Umfeld (unter Einbeziehung der Ortskenntnisse, als Einwohner der Stadt Spremberg).

Vorbelastungen:

Emissionsspezifische Vorbelastungen, welche von dem Grundstück selbst ausgehen und direkte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (insbesondere menschliche Gesundheit) haben, sind nicht abzuleiten. Straßenverkehrsspezifische Emissionen (v.a. Lärm und Abgase) gehen von der „Georgenstraße“, als ein zentraler Verkehrsweg in die Spremberger Innenstadt, aus.

Bestandserfassung:

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Der Geltungsbereich befindet sich in einem direkten Wohnkontext. Entlang der nördlich angrenzenden „Bergstraße“ sind beidseitig Wohnbebauungen (in aktiver Nutzung) zu finden. Weiterhin wurden, wie bereits im Kapitel 2 offeriert, auf den Flurstücken 331 und 332 (Flur 18, Gemarkung Spremberg) im Jahr 2024 zwei Mehrfamilienhäuser (inkl. den dazugehörigen, objektspezifischen Nebenanlagen) errichtet. Diese liegen somit direkt zwischen den geplanten drei Mehrfamilienhäusern und eingangs genannter Bergstraße. Nach Westen hin sind ebenso zwei Mehrfamilienhäuser (Flurstück 321, Flur 18, Gemarkung Spremberg) zu verorten, welche vor ca. 5 Jahren gebaut worden sind (Bauherr: Erik Weber Wohnimmobilien). Nach Osten hin grenzte bis Mitte Dezember 2024 das Fabrikgebäude der ehemaligen Textilfabrik an. Lediglich der ehemalige Büro-/Sozialtrakt ist noch in Teilen erhalten (noch in Klärung ob weiterer Rückbau möglich). Weiter sind an den Adressen „Georgenstraße 36“ ein Griechisches Restaurant (inkl. darüberliegende Wohn- und Gewerberäume) und „Georgenstraße 37“ ein ambulanter Pflegedienst, eine Tagespflege der Volkssolidarität sowie darüberliegende Wohnungen und Gewerberäume zu verorten.

Nach Süden hin (in Richtung „Kleine Spree“) sind keine Wohnbebauungen direkt angrenzend zu finden. Das hier am nächsten gelegenen Objekt, in einem Abstand von ca. 35 m zur südlichen Außengrenze des B-Plans, ist die Adresse „Pfortenstraße 15“ („auf der anderen Seite der Kleinen Spree“).

Das gesamte Gelände der ehemaligen Textilfabrik Levy – als industrieller Altstandort –, ist bis zum jetzigen Zeitpunkt für Dritte nicht zugänglich und somit auch nicht nutzbar. Dies soll sich durch die bereits errichteten Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 331 und 332 (Flur 18, Gemarkung Spremberg), welche bereits seit 01.01.2025 in Nutzung sind, sowie die weitere im B-Plan definierten Wohnquartierentwicklung ändern.

Erholungsfunktion

Südlich an den Geltungsbereich des geplanten B-Plan Nr. 104, grenzt ein Rad-/Fußwanderweg (Richard-Buder-Promenade) an, welcher dem Verlauf der Kleinen Spree und Spree folgt. (Über)regional betrachtet ist der genannte Weg (asphaltiert) Teil vom:

(1) Spreeradweg

(führt auf einer Länge von 410 km von den Quellen der Spree in der Oberlausitz bis nach Berlin)

(2) Fürst-Pückler-Radweg

(beginnend ab Cottbus, über Calau nach Bad Liebenwerda, Senftenberg, Bad Muskau, Forst und zurück nach Cottbus; können Radtouristen den ca. 500km langen Radwanderweg nutzen)

Weiterhin ist die Lage innerhalb des unter Kapitel 4.2 genannten Landschaftsschutzgebiets im Kontext der Erholungsfunktion zu erwähnen.

In einer Entfernung von ca. 130 m (Luftlinie, östlich) ist der Mehrgenerationen Spielplatz zu finden. Zudem liegen in südwestlicher Richtung (ca. 125 m Luftlinie) ein öffentlich zugänglicher Sportplatz sowie der direkt angrenzende Skaterpark.

Bewertungsmethodik:

Bei dem Schutzgut „Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit“ wird die Wertigkeit der Empfindlichkeiten anhand von Sensibilitäten gegenüber Störeinflüssen abgeleitet. Dem Grunde nach handelt es sich somit um die Fragestellung, ob das geplante Vorhaben zu einer Erhöhung von Störwirkungen beiträgt, welche wiederum Auswirkungen auf die umliegende Bevölkerung haben.

Die Intensität und damit einhergehende Empfindlichkeitsabschätzung können durch Vorbelastungen, die in den betroffenen Gebieten vorhanden sind, beeinflusst werden. Vorbelastungen werden insbesondere durch infrastrukturelle Wegebeziehungen bestimmt. Aber auch industriell und gewerblich genutzte Fläche können, je nach Größe, Nutzungsart und Dimensionierung eine solche Vorbelastung darstellen. Diese Herabstufung der Empfindlichkeiten erfolgt anhand gutachterlicher Erkenntnisse.

Empfindlichkeitseinschätzung:

Schall

Im Kontext von entstehendem Baulärm gilt es die AVV-Baulärm zu berücksichtigen. Unter Beachtung der Angaben aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan, kann das Umfeld der Klassifizierung „Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind“ (vgl. Ziffer 3.1.1 d AVV-Baulärm) zugeordnet werden. Somit gelten folgende Immissionsrichtwerte: tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A).

Besonders hervorzuheben ist jedoch die Tagespflege der Volkssolidarität im Gebäude Georgenstraße 37. Dieser Standort ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als „sensibel“ einzustufen, welcher gemäß der Ziffer 3.1.1 f AVV-Baulärm der Kategorie „Pflegeanstalten“ zuzuordnen ist. Dem Grunde nach gehen

mit dieser Klassifizierung folgende Immissionsrichtwerte einher: „tagsüber 45 dB (A) nachts 35 dB (A)“. Als Vorbelastung ist hier jedoch die direkte Lage an der stark befahren „Georgenstraße“ zu offerieren. Nach gutachterlichem Ermessen wird somit ein Herabstufen auf die Kategorie „Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind“ vorgenommen, wodurch die eingangs genannten Immissionswerte „tagsüber 55 dB (A) nachts 40 dB (A)“ Anwendung finden müssen. Zumal die Pflegeeinrichtung keine „Wohnräume“ zur Verfügung stellt, sondern der Betreuung und dem Zusammentreffen tagsüber (Montag bis Freitag) dient.

Für den Mehrgenerationen-Spielplatz im Osten sowie die südwestlich gelegenen Sportanlagen sind gemäß AVV-Baulärm keine konkreten Immissionsrichtwerte festgesetzt. Aus gutachterlicher Sicht kann diesen, unter Beachtung der prognostizierbaren mittleren Aufenthaltsdauer von 1 bis 1,5 Stunden, eine „mittlere Empfindlichkeit“ zugesprochen werden.

Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende Fußgänger- und Radwanderweg (Richard-Buder-Promenade) weist im Kontext des Baulärms keine Relevanz auf, da die sich darauf bewegenden Personen keine hinreichende Verweildauer haben.

Erschütterung

Prinzipiell sind alle Gebäude und Anlagen gegenüber Erschütterungen als „empfindlich“ einzustufen (*belastbare Unterkategorisierung ohne ein entsprechendes Berechnungsmodell nicht möglich*). Im Kontext von baubedingten Erschütterungen findet die DIN 4150 (Teil 1 bis 3) Anwendung. Von besonderer Bedeutung sind Teil 2 (Auswirkungen auf den Menschen) und Teil 3 (Bauwerksschäden).

Gegen erschütterungsbedingten Bauwerksschäden (Rissbildungen im Asphalt) ist ebenso die südlich liegende Richard-Buder-Promenade als „empfindlich“ einzustufen.

Der Mehrgenerationen-Spielplatz im Osten sowie die südwestlich gelegenen Sportanlagen sind in diesem Kontext, unter Beachtung der dort in den Freianlagen befindlichen Anlagen sowie den Abständen zur Baufläche als „nicht relevant“.

Staub

Alle Gebäude, welche sich im direkten Nahbereich von der Baustelle (Abstand ≤ 20 m) befinden, liegen im „staubrelevanten Einflussbereich“ und werden somit gleichermaßen als „empfindlich“ eingestuft. Die Empfindlichkeit unterscheidet sich lediglich im Farbton des Fassadenanstrichs. Umso heller die Fassade, desto empfindlicher ist diese gegen Staub.

Licht

Die umliegenden Wohngebäude, welche allesamt Fenster in Richtung des Vorhabengebiets besitzen sind „empfindlich“ gegenüber Beleuchtungsanlagen in der Nacht, da bis zum jetzigen Zeitpunkt keine relevante Ausleuchtung im Geltungsbereich stattfindet.

4.4 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.4.1 Tiere

Datengrundlagen:

In Vorbereitung auf den gegenständlichen Bebauungsplan kam es im Jahr 2024 zu faunistischen Erfassungen durch BAGU. Die Basis hierfür stellt das im Kapitel 4.1 aufgeführte Kartierkonzept dar, welches zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße abgestimmt worden ist. Die nachfolgend beschriebenen Textpassagen stellen einen Auszug aus dem Kartierbericht (BAGU, Stand: Oktober 2024) dar.

Für die Beschreibung der potenziellen Gewässerfauna der Kleinen Spree, fließen die Inhalte der 24. ErhZV für das FFH-Gebiet „Spree bei Spremberg“ (DE 4452-301) ein (bedingt durch die direkte Verbindung der Gewässerökosysteme).

Brutvögel – Revierkartierung

Für die Brutvogelrevierfassung wurden 6 Begehungen (5x tagsüber und 1x nachts; März bis Juli 2024) in Anlehnung an den im SÜDBECK et al. (2005) niedergeschriebenen Methodenstandard durchgeführt.

Fledermauserfassung – Quartiererfassung

Quartiererfassung in / an der Tuchfabrik Levy

Im Februar 2024 hat eine Erfassung von Winterquartieren sowie die damit einhergehende Detailanalyse am Fabrikgebäude bzgl. einer nachweislichen faunistischen Gebäudenutzung in der Vergangenheit stattgefunden. Die Arbeiten sind mittels 26m-Hubarbeitsbühne ausgeführt worden. Neben einem aktiven Individuenbesatz wurde während der Kontrollbegehung auf Exkrememente oder andere mögliche Hinweise auf Nutzungen in der Vergangenheit an/in der Gebäudesubstanz geachtet. Dabei sind weitestgehend alle als „artenschutzrechtlich relevant“ zu bewertenden Hohlräume und Spalten mittels Endoskop (Teslong Dual Lens Endoskopkamera / Full-HD) kontrolliert worden.

Hinweis: Die Kontrolle des Gebäudeinneren konnte nur im unverputzten Ziegelbau erfolgen (bis zum Aufzug). Im südlichen Gebäudeteil waren lediglich die ersten zwei Etagen begehbar. Die weiteren Etagen sind stark einsturzgefährdet und weisen bereits teilweise durchgebrochene Zwischendecken auf.

Quartiererfassung im direkten Umfeld

Der am Nordufer der Kleinen Spree vorkommende Altbaumbestand (Baumreihe – v.a. Spitzahorn) sowie der an der westlichen Grenze des Flurstück 333 vorhandene Gehölzstreifen (v.a. Spitzahorn) wurde auf das Vorhandensein von fledermausrelevanten Quartierstrukturen untersucht. Die mit einer Leiter (ca. 5 m hoch) zugänglichen Quartierstrukturen sind zudem im Detail untersucht worden.

Fledermauserfassung – Bioakustik

Am Gebäude der ehemaligen Tuchfabrik Levy sind vier Aus- und Einflugkontrollen im Zeitraum Mai bis September 2024 durchgeführt worden. Zudem wurden entlang des südlich angrenzenden Fuß-/ Radwegs weiterführende Detektorerfassungen durchgeführt, um mögliche Transekte festzustellen. Diese erfolgten nach oder vor den Einflugkontrollen am Gebäude. Bei der Artengruppe der Fledermäuse kam es zum Einsatz eines Batdetektors (BATLOGGER M) und einer Wärmebildkamera (InfiRay Outdoor FH25R Finder).

Reptilien

Innerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs sowie in den direkt angrenzenden Strukturen sind Sichtkontrollen im Zeitraum April bis Juli 2024 (5 Begehungseinheiten) sowie die Ausbringung von Reptilienbrettern durchgeführt worden.

Vorbelastungen:

Als Vorbelastungen für die Fauna können folgende Belange betrachtet werden:

- die zwei bereits errichteten Mehrfamilienhäuser (Flurstücke 331 und 332),
- der Rückbau des Fabrikgebäudes (Flurstück 319),
- die Industriebrachfläche, welche bis vor ein paar Jahren noch einen üppigen Jungbaumbestand aufwies (südlicher Teil des Geltungsbereichs);
- schlechter chemischer Zustand und infolge dessen ein schlechter Zustand des faunistischen Besatzes in der Kleinen Spree – Stichwort: „Braune Spree“, infolge des Braunkohletagebaus.

Bestandserfassung und -bewertung:

Brutvögel

Aus der nachfolgenden Tabelle 2 können die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten entnommen werden. Die genaue Lokalisierung der ermittelten Reviermittelpunkte ist in der Anlage 2 dargestellt.

Tabelle 2: Erfasste Brutvögel im Untersuchungsraum (Quelle: BAGU, 2024)

Art		Rechtliche Einordnung			
Trivialname	Wissenschaftliche Bezeichnung	RL D	RL BB	Schutzstatus	Anhang I VS-RL
Amsel	<i>Turdus merula</i>	*	*	§	/
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	*	*	§	/
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	§	/
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	§	/
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	§	/
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	§	/
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	*	*	§	/
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	§	/

Art		Rechtliche Einordnung			
Trivialname	Wissenschaftliche Bezeichnung	RL D	RL BB	Schutzstatus	Anhang I VS-RL
Haus Sperling	<i>Passer domesticus</i>	V	*	§	/
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	*	*	§	/
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	*	*	§	/
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	*	*	§	/
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	§	/
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	*	*	§	/
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	§	/
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	*	§	/
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	*	*	§	/
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	*	§	/
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	*	*	§	/

Erläuterungen:

RL D, RL BB = Gefährdungsgrad der Arten nach Roter Liste Deutschland (D) und Brandenburg (BB):

0 – ausgestorben; 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; 4 – potenziell gefährdet; V – Art der Vorwarnliste;

* – ungefährdet; G – Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

Schutzstatus = Einstufung nach BNatSchG:

§ – besonders geschützt (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG); §§ – streng geschützt (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)

Anhang I VS-RL:

/ – keine Art gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie; o – eine besonders geschützte Art gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 sind lediglich fünf Reviermittelpunkte (davon 3 Nestnachweise) ermittelt worden. Davon befinden sich vier im direkt beplanten Eingriffsbereich. Hierbei handelt es sich um die Arten Amsel (*Turdus merula*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) im sukzessiven Jungaufwuchs (vgl. Abbildung 8, nächste Seite) sowie den Arten Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) und Feldsperling (*Passer montanus*) in der westlichen Baumgruppe.



Abbildung 8: Robinienjungaufwuchs mit Amsel- und Rotkehlchenniststätte – hier Jungamsel (Quelle: BAGU, 2024)

Im westlichen Gehölzstreifen befinden sich drei ältere Holznistkästen (vgl. exemplarisch Abbildung 9). In einem der drei Nester war im Jahr 2024 ein aktives Brutgeschehen nachweisbar. In den anderen zwei Kästen befanden sich eindeutige Nachweise auf eine vergangene Nutzung (Nistmaterial und in einem Kasten nicht ausgebrütete Eier). In Fällen handelte es sich um die Art Blaumeise.



Abbildung 9: Blick auf die zwei südlichen Holzkästen im westlichen Gehölzstreifen; Blick von West nach Südost (Quelle: BAGU, 2024)

Am / im Gebäude der ehemaligen Tuchfabrik Levy konnten insgesamt vier besetzte Niststätten erfasst werden. Das Ringeltaubennest im Norden befindet sich auf einem Vorsprung hinter der kreisrunden Lüftungsöffnung in der obersten Etage. Das eine Hausrotschwanznest ist in einer Nische im Fassadenbereich des Aufzugs zu verorten. Die erste Jahresbrut wurde hier erfolgreich aufgezogen. Die zweite Niststätte der Art Hausrotschwanz befindet sich in der 3. Etage des südlichen Gebäudeteils der Tuchfabrik. Durch die teilweise eingestürzten Zwischendecke ist das Gebäude in diesen Bereichen nicht mehr betretbar. Das aktive Brutgeschehen war, durch Futter im Schnabel der Altvögel, eindeutig belegbar.

In der 4. Etage dieses einsturzgefährdeten Gebäudeteils befindet sich zudem ein aktives Nest der Art Bachstelze. Auch hier wurde ein Altvogel mehrfach mit Futter im Schnabel gesichtet – eindeutiges Zeichen auf Jungvögel.

Im Innenhof des Gebäudes „Georgenstraße 37“ (Pflegedienst der Volkssolidarität) konnte ein Mauerseglerbrutpaar erfasst werden.

Im Rahmen der einzelnen Begehungen (nicht nur Brutvogelerfassungen) konnte an vier verschiedenen Tagen jeweils ein Individuum der Art Eisvogel (*Alcedo atthis*) beobachtet werden, welches entlang des Spreeverlaufs – als Leitstruktur im hiesigen städtebaulichen Kontext – durch das Untersuchungsgebiet flog (in allen Fällen von West nach Ost).

Fledermäuse

Im Rahmen der bisherig getätigten Erfassungen konnten die in Tabelle 3 aufgeführten Fledermausarten bioakustisch erfasst werden.

Tabelle 3: Erfasste Fledermäuse im Untersuchungsraum (Quelle: BAGU, 2024)

Art		Rechtliche Einordnung			
Trivialname	Wissenschaftliche Bezeichnung	RL D	RL BB	Schutzstatus	Erhaltungszustand BB
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	3	§§	UF2
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	*		§§	/
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	3	§§	UF1
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	4	§§	FV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	4	§§	FV

Erläuterungen:

RL D, RL BB = Gefährdungsgrad der Arten nach Roter Liste Deutschland (D) und Brandenburg (BB):

0 – ausgestorben; 1 – vom Aussterben bedroht; 2 – stark gefährdet; 3 – gefährdet; 4 – potenziell gefährdet; V – Art der Vorwarnliste;

* - ungefährdet; G – Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

Schutzstatus = Einstufung nach BNatSchG:

§ - besonders geschützt (§ 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG); §§ - streng geschützt (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)

EHZ BB = Erhaltungszustand Brandenburg (SCHOKNECHT & ZIMMERMANN 2015):

FV – günstig; UF1 – ungünstig – unzureichend; UF2 – ungünstig – schlecht; / – keine Angaben

Ein wesentlicher Teil der Rufkontakte wurde (1) südlich vom Geltungsbereich des B-Plans sowie auf der (2) Frischwiese, welche westlich vom B-Plangebiet liegt, verzeichnet.

- (1) Der südlich vom Geltungsbereich befindliche Fuß-/Radweg sowie die Kleine Spree werden intensiv als Transferstrecke genutzt (großräumige Bedeutung im Wirkgefüge der innerstädtischen Spreeaue anzunehmen). Zudem jagen die Tiere vereinzelt über dem Wasser. Auch konnten bei der Begehung am 26.06.2024 jagende Fledermäuse über der ruderalen Staudenflur im Süden des Geltungsbereichs erfasst werden (vgl. Biotop-Teilfläche Nr. 5).
- (2) Die meisten Jagdbewegungen wurden auf der Frischwiese (Flurstück 322, Flur 18, Gemarkung Spremberg) festgestellt – begründet durch das dortige Insektenaufkommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur vereinzelte Individuen beim Jagen über die Brachfläche beobachtet worden.

Im umliegenden Gehölzbestand konnten in den vereinzelt vorhandenen Höhlungen (südliche Baumreihe parallel zum Fuß-/Radweg) keine Fledermausexkremate festgestellt werden.

Während der Detailkontrolle der ehemaligen Tuchfabrik Levy kam es zum Nachweis von Fledermausexkremate im kaputten Ziegelmauerwerk (6 Stellen), welches direkt am Lastenaufzug angrenzt. Anhand des Kots wird *Pipistrellus spec.* und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) vermutet.

Im Zuge der Aus- und Einflugkontrolle konnten zwei Ausflüge und ein Einflug (jeweils Einzelindividuen) festgestellt werden. Nach Auswertung der Wärmebilddaufnahmen i.V.m. mit den Rufsignalen ist von den Arten Breitflügelfledermaus (zwei Ausflüge) und Mückenfledermaus [*Pipistrellus pygmaeus*] (Einflug) auszugehen. Die Tiere sind in die 3. Etage des einsturzgefährdeten Gebäudeabschnitts geflogen, sodass eine Nachsuche der Individuen nicht möglich war. Die ausfliegenden zwei Breitflügelfledermäuse konnte am 26.06.2024 erneut gesichtet werden. Zudem war ein zusätzlicher Ausflug eines Einzelindividuums der Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachweisbar. Diese kam aus dem offenen Fenster des Aufzugturms (Westseite der Textilfabrik).

Reptilien

Im Rahmen der bisherigen Erfassungstermine konnten keine Reptilien im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 sowie den angrenzenden Strukturen nachgewiesen werden.

Relevante Beibeobachtung

Am Nordufer des Fließgewässers „Kleine Spree“ konnte ein eingestürzter Bibergang festgestellt werden. Zudem sind Fraßspuren am Jungbaumbestand entlang der Kleinen Spree nachweisbar, was auf ein aktives Vorkommen hinweist. Die genaue Verortung ist aus der faunistischen Übersichtskarte in der Anlage 2 zu entnehmen.

Gemäß der 24. ErhZV sind im FFH-Gebiet „Spree bei Spremberg“ und somit potenziell auch folgende Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang II der Richtlinie 92/43/EWG (§ 7 Absatz 2 Nummer 10 des Bundesnaturschutzgesetzes) in der Kleine Spree vorkommend:

- Fischotter (*Lutra lutra*),
- Rapfen (*Aspius aspius*) und
- Bitterling (*Rhodeus amarus*).

Nach gutachterlichem Ermessen ist die Art Fischotter jedoch durch das Fehlen geeigneter Habitatstrukturen im direkten Umfeld des B-Plans Nr. 104 sicher auszuschließen.

4.4.2 Pflanzen – Flora und Biotope

Datengrundlagen:

In Vorbereitung auf den gegenständlichen Bebauungsplan kam es im Jahr 2024 zur Biotopkartierung durch BAGU. Die Basis hierfür stellt das im Kapitel 4.1 aufgeführte Kartierkonzept dar, welches zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße abgestimmt worden ist. Die nachfolgend beschriebenen Textpassagen stellen einen Auszug aus dem Kartierbericht (BAGU, Stand: Oktober 2024) dar.

Die Erfassung der Biotope erfolgte bis Ende Juni 2024, in Anlehnung an die methodischen Standards gemäß den „Biotopkartierung Brandenburg Band 1 und 2“ (Landesumweltamt Brandenburg, 2007). Durch die großmaßstäbige Darstellung sind auch Flächen, welche < 0,5 ha sind und die Mindestbreite von 15 m unterschreiten, als Flächenbiotope dargestellt. Dies dient im vorliegenden Fall einer hinreichenden Konkretisierung des vorkommenden Bestands.

Vorbelastungen:

Als Vorbelastung kann die flächige Entfernung der Junggehölze wie die Holzung des damaligen Altbaumbestands im Zuge der Rückbautätigkeiten von den alten Industrieanlagen der Tuchfabrik bewertet werden. *Hinweis: Diese Arbeiten stellen keinen Gegenstand der aktuellen Unterlage dar und werden weiterführend nicht betrachtet.*

Bestandserfassung und -bewertung:

Die im Kartierumring (50 m Radius) erfassten Biotoptypen sind aus der nachfolgenden Übersicht (vgl. Tabelle 4, nächste Seite) zu entnehmen. In der Anlage 1 ist ein Übersichtsplan hinterlegt, welcher die erfassten Biotope in seiner Lage darstellt.

Tabelle 4: Übersicht der erfassten Biotop (Quelle: BAGU, 2024)

Code	Kartiereinheit	Biotopwert	Schutzstatus	FI-Nr. * = Flächen-Nr. gemäß Anlage 1
01 – Fließgewässer				
01120 – Flüsse und Ströme				
01122	naturnah, teilweise steil- ferig	hoch	§	1,2
03 - Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren				
03200 – ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren				
03220	Ruderaler Pionierrasen	gering	/	3
03240	zwei- und mehrjährige ru- derale Staudenflur	mittel (durch Blüten- reichtum für In- sekten)	/	4
03249	sonstige ruderaler Stau- denfluren	mittel (durch jagende Fledermäuse)	/	5
05 – Gras- und Staudenfluren				
05110 – Frischwiesen und Frischweiden				
05112	Frischwiesen	mittel	/	6
05140 – Ruderaler Wiesen				
05113	Ruderaler Wiesen	mittel (durch den Gesamtkontext mit der Kleinen Spree)	/	7,8,9
05160 – Zierrasen/Scherrasen				
05161	Zierrasen/Scherrasen, ar- tenreich	mittel	/	10
05162	Zierrasen/Scherrasen, ar- tenarm	Gering	/	11, 12, 13, 14, 15, 16,17
07 – Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen				
07140 – Alleen und Baumreihen				
0714111	Allee mehr oder weniger geschlossen und in ge- sundem Zustand, über- wiegend heimische Baumarten, Altbäume	hoch	§	

Code	Kartiereinheit	Biotopwert	Schutzstatus	Fl-Nr. * = Flächen-Nr. gemäß Anlage 1
0714211	mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	mittel	/	
0714212	mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, mittleres Alter (>10Jahre)	mittel	/	
07150 – Solitäräume und Baumgruppen				
071531	Einschichtige Baumgruppe mit heimischen Gehölzen	mittel	/	18
07190 – standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern				
07190	standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern	hoch	§	19,20,21,22
10 – Biotope der Grün- und Freiflächen				
10110 – Gärten und Gartenbrachen, Grabeland				
10111	Gärten	gering	/	23,24,25
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Sträucher)	Gering (mittel, Teilflächen 25 und 28)	/	26, 27, 28,29
102731	Hecken (Formschnitt)	gering	/	
12 – Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
12200 – Kerngebiet, Wohn- und Mischgebiet				
12222	Blockbebauung gewerblich und zum Wohnzweck genutzte Gebäude (ohne allseitig umschlossenen Innenhof)	gering	/	30,31
12260	Einzelbebauung (Mehrfamilienhaus) mit Nebengebäude und Innenhof	gering	/	32,33,34,35,36,37
12300 – Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen				
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	gering	/	38,39

Code	Kartiereinheit	Biotopwert	Schutzstatus	Fl-Nr. <small>*= Flächen-Nr. gemäß Anlage 1</small>
12320	Industrie- und Gewerbe- brache mit randlicher Jungaufwuchs sowie Ru- deralfuren auf den unver- siegelten Flächen	Mittel <i>(durch sukzessive Rudalisierung und Junggehölzbe- stände mit partiel- len Niststätten)</i>	/	40,41,42,43,44
12600 – Verkehrsflächen				
<i>12610 – Straßen</i>				
1261122	Pflasterstraße ohne be- wachsenen Mittelstreifen und ohne Baumbestand	gering	/	45
1261222	Straße mit Asphaltdecke ohne bewachsenen Mittel- streifen und ohne Baum- bestand	gering	/	46,47,48
<i>12640 – Parkplätze</i>				
12642	Parkplatz, teilversiegelt	gering	/	49,50,51
126431	Parkplatz, versiegelt, mit regelmäßigem Baumbes- stand	Mittel <i>(durch inkludierte Baumreihen in diesen Biototyp)</i>	/	52
126432	Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand	gering	/	53
<i>12650 – Wege</i>				
12652	Weg mit wasserdurchläs- siger Befestigung	gering	/	54,55
12653	teilversiegelter Weg mit Pflaster	gering	/	56,57,58, 59,60,61,62
12654	versiegelter Weg mit As- phalt	gering	/	63,64
<i>12730 – Bauflächen / Baustelle</i>				
12730	Bauflächen / Baustelle	gering	/	65
<p><i>Hinweis: Vor Baubeginn der zwei nördlichen Mehrfamilienhäuser (FlSt. 331 und 332), war die Fläche dem Biotopcode „12320“ zuzuordnen. Bei der Biotopkartierung im Jahr 2024 waren die Objekte gerade in der Errichtung, sodass es zur Ausweisung als Biotopcode „12730“ gekommen ist. Mit Abschluss der Bautätigkeiten müssten die Flurstücke nun, je nach Detaillierungsgrad, in die Biototypen „10111“, „12260“, „12642“ und „12653“ [alle mit „geringer“ Bewertung] unterteilt werden.</i></p> <p><i>Dadurch, dass sich die Unterlagen jedoch auf die Erfassungen des Jahres 2024 stützen, werden die Flurstücke weiter als „12730“ behandelt. Durch die ebenso „geringe“ Bewertung ist diese fachlich in Ordnung.</i></p>				

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 331 und 332) wurde im Jahr 2024 als, aktives Baufeld für die Errichtung der zwei Mehrfamilienhäuser genutzt. Das darunterliegende Flurstück 333 konnte im Jahr 2024 in folgende drei Biotoptypen untergliedert werden (Zustandsbeschreibung gilt auch noch für das Jahr 2025):

- 12320 – *Industrie- und Gewerbebrache mit randlicher Jungaufwuchs sowie Ruderalfluren auf den unversiegelten Flächen;*
- 03249 – *sonstige ruderale Staudenfluren;*
- 071531 – *Einschichtige Baumgruppe mit heimischen Gehölzen.*

Der wesentliche Teil des Flurstücks 333 kann als Industriebrache eingestuft werden, welche im Zuge der vorgelagerten Abbruchtätigkeiten auf dem ehemaligen Gelände der Textilfabrik, für die Ablagerung von Haufwerken genutzt wurde. Bei der damaligen Erschließung (< 5 Jahre) des Gesamtgeländes der Textilfabrik wurde der Gehölzbestand flächig entfernt. Auf den nun vorkommenden Freiflächen (unterliegen teilweise einer sporadischen Beanspruch durch Baustellenverkehr) und Boden- und Mineralikhaufwerken (v.a. Altablagerungen aus den zuvor genannten Bautätigkeiten) sind verschiedenen Sukzessionsstadien von krautigen Ruderalpflanzen sowie Pioniergehölzen vorzufinden.

Im Gesamtflächenkontext der Industriebrache ist die Gehölzfläche, welche sich im südwestlichen Randbereich befindet, als relevant auszuweisen. Daher ist diese als gesonderte Teilfläche (Nr. 43) ausgewiesen worden. Es handelt sich hierbei um einen Jungbestand, welcher durch Robinien (*Robinia pseudoacacia*) dominiert wird. Als vereinzelt Begleitart ist Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu nennen. Auch wenn der Bestand sehr kleinflächig ist, bietet dieser durch die Bewuchsdichte und Dornen nachweislich Bodenbrütern eine geeignete Nistmöglichkeit (Stichwort: ausreichender Prädatorenschutz).



Abbildung 10: Blick auf den Junggehölzbestand (Teilfläche Nr. 42) von Westen aus (Quelle: BAGU, 2024)

Im Süden wird der Geltungsbereich durch ein bestehendes Zaunfeld abgegrenzt. Dieses ist im wesentlichen Teil durch einen üppigen Hopfen-Bewuchs gekennzeichnet. Entlang des Zauns sind zudem noch

vereinzelte Spitzahorne (ungefährer BHD bis max. 20 cm, teilweise im Zaun eingewachsen) vorzufinden. Hierbei handelt es sich augenscheinlich um Relikte des ursprünglichen Flächenbewuchses.

Die kleinen Innenhöfe, welche östlich der Industriebanche angrenzen, werden durch eine bis zu ca. 5 m hohe Gehölzstruktur abgegrenzt (Nr. 44). Trotz fehlenden Reviernachweisen konnten hier regelmäßig Brutvögel angetroffen werden, welche Insekten jagten.



Abbildung 11: Blick auf die östliche Gehölzstruktur (Quelle: BAGU, 2024)

Die auf den Freiflächen vorkommende Ruderalfluren setzt sich u.a. aus folgenden Arten zusammen: Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron strigosus*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gemeine-Milche (*Lapsana communis*), Echter Steinklee (*Melilotus officinalis*), Gemeines Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*) und Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*) sowie vereinzelt Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*) zusammen.

Im Norden der Brachfläche sind eher die trockenheits- und wärmeanzeigenden Arten zu finden (in einem mehr oder weniger lückigen Bestand). Nach Süden mischen sich immer mehr von den o.g. Staudenarten bei, welche eher nicht permanent besonnte Bereiche bevorzugen. Dies ist mit der partiellen Beschattung durch die parallel zum Fuß- und Radweg verlaufende Baumreihe zu begründen. In den südlicheren Bereichen der Brachfläche wird zudem der Vegetationsbestand – in Richtung Zaun – zunehmend dichter. Durch das flächige Vorkommen der ruderalen Stauden wird der südliche Teil des Geltungsbereichs als „sonstige ruderale Staudenflur“ (Biotopcode 03240) ausgewiesen.

Weiterhin sind über die gesamte Fläche verteilt Sämlinge des vergangenen flächigen Baumbewuchses (v.a. Spitzahorn) vorzufinden.

Besonders im Bereich der südlichen Staudenflur konnten in den nächtlichen Begehungen jagende Vertreter der in Tabelle 3 genannten Fledermausarten beobachtet werden.



Abbildung 12: Exemplarischer Blick auf das Zentrum des Geltungsbereichs (Quelle: BAGU, 06/2024)



Abbildung 13: Blick auf die Staudenflur im südlichen Randbereich im B-Plan-Gebiet (Quelle: BAGU, 06/2024)

Die auf/an vereinzelt vorkommende Art „Japanischer Staudenknöterich“ ist rückstandslos zu entfernen, um eine unkontrollierte Ausbreitung in den späteren Freianlagen zu vermeiden (Verschleppung der Rizome).

Hinweis: In den Biotopcode 12320 wurden zudem das ehemalige Textilgebäude sowie der dazugehörige Schornstein inkludiert.

Die erfasste Baugruppe (Code 071531), welche sich linienförmig entlang der westlich verlaufenden Böschung befindet, ist ebenso als "Relikt" des ursprünglichen Flächenbewuchses auf den Flurstücken 331 und 333 zu bewerten.

Ähnlich wie in den Uferbereichen der Kleinen Spree sowie dem westlichen Teilabschnitt der Fuß- und Radwegbegleitenden Baumreihe / Allee, sind die Gehölze hier durch einen starken Efeubewuchs gekennzeichnet. Dieser bietet für die vorkommenden Brutvögel zusätzliche Nistmöglichkeiten.

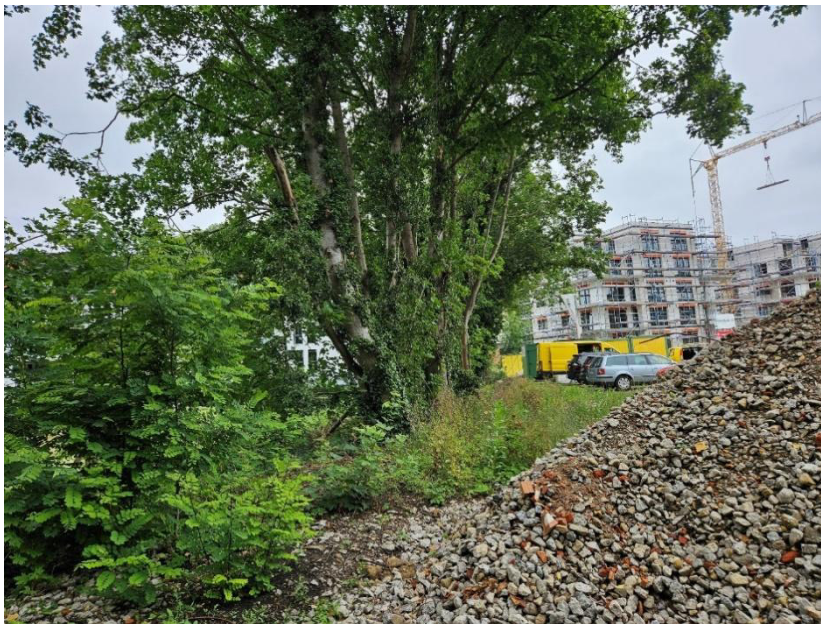


Abbildung 14: Blick in Richtung der westlichen Baumgruppe entlang der Böschung (Quelle: BAGU, 06/2024)

4.5 Boden und Fläche – Bilanzierung des Flächenverbrauchs

Datengrundlagen:

Baugrunduntersuchungen innerhalb des direkten Geltungsbereiches sind derzeit noch nicht erfolgt. Daher wird beim Schutzgut ausschließlich auf behördlich zur Verfügung stehende Datensätze zugegriffen. Als Datengrundlagen dient sowohl die bodengeologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg im Kartenmaßstab 1:300.000 (kurz: BÜK 300) für die überschlägige Kategorisierung des anstehenden Untergrundes sowie weiterführend die Angaben aus der „Bodengeologischen Datenbank Brandenburg“ (kurz: BoDaB) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (kurz: LBGR). In dieser Datenbank werden alle Datenbestände des Fachinformationssystems Bodengeologie vorgehalten.

Vorbelastungen:

Aus den Ausführungen des einleitenden Kapitels geht hervor, dass es sich bei dem Projektgebiet um das ehemalige Betriebsgelände der Textilfabrik Levy handelt. Damit gehen Vorbelastungen, bedingt durch die nutzungsspezifische Historie, einher. Aus diesem Grund wurde seitens der Vorhabenträgerin, Koalick Immobilien GmbH & Co. KG, bei dem Landkreis Spree-Neiße eine „Auskunft aus dem Altlastenkataster gemäß § 3 Abs. 2 UIG“ eingeholt. Die entsprechende Stellungnahme erfolgte am 10.01.2022 (Zeichen: Alkat-Nr. 0144711197).

Das gesamte Betriebsgelände, und somit auch der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104, ist im behördlichen Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche „ehemalige Tuchfabrik Lewy – Textilfabrik Spremberg Werk II“ (ALKAT-Nr.: 0144711197) hinterlegt.

Im Kontext der „Altlastenrelevanz“ sind die damaligen Bebauungen (vgl. Abbildungen 15 und 16) und die damit einhergehenden Bodenverunreinigungen ausgewiesen. Die Gebäude sind fast alle bereits vor vielen Jahren vollständig zurückgebaut worden. Nach dem jüngsten Abriss des eigentlichen Fabrikgebäudes (Weberei, Spinnerei und Zwirnerei), zeugt nur noch der Schornstein von der ehemaligen Nutzung des Geländes. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 104 ist noch kein Bodenaustausch oder Tiefenentrümmerung (*Auffüllungen und partielle Fundamentreste im Gelände klar erkennbar*) vorgenommen worden, weshalb noch mit den ursprünglichen anthropogenen Auffüllungen (unterschiedliche Mächtigkeiten und Zusammensetzungen; Bauschutt und Aschen mitunter bis zu 1,5 m u GOK) gerechnet werden kann.

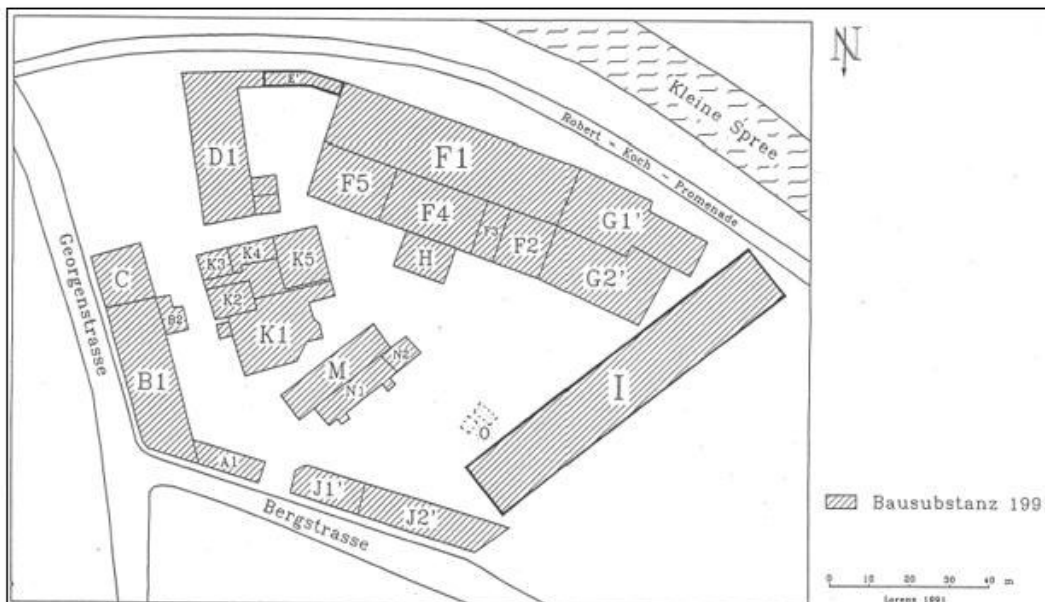


Abbildung 15: Historischer Lageplan des ehemaligen Betriebsgeländes der Textilfabrik Levy; Auszug Altlastenkataster (Quelle: Landkreis Spree-Neiße, 2022)



Abbildung 16: Historische Luftaufnahme des ehemaligen, bereits außer Betrieb befindlichen Geländes der Textilfabrik Levy (Quelle: Stadt Spremberg)

Bestandserfassung:

Gemäß der BÜK 300 sind entlang der Spree Böden aus Auensedimenten zu finden. Dabei handelt es sich vorwiegend um Vega-Gleye (Bodenklasse 33 gemäß Legendeneinheit nach BÜK 300). Großmaßstäblicher betrachtet, unter Beachtung der Geologischen Karte 1:25.000 des LBGR, sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 „Altwassersande; Fein- und Mittelsande“ (*Hinweis: die im amtlichen Kartenwerk hinterlegten humosen Anteile sind durch die ehemalige Nutzung in Plangebiet nicht von Relevanz*) zu finden. Zudem befindet sich im Bereich der Adresse „Burgstraße 10, 03130 Spremberg“ ein Bohrprofil des LBGR (vgl. Abbildung 17, nächste Seite). Das Bohrprofil ist ebenso aus der zuvor genannten Abbildung zu entnehmen. Alle weiteren Details stehen in der nachfolgenden Tabelle 5:

Tabelle 5: Angaben vom LBGR zum Bohrprofil im Umfeld des Geltungsbereich B-Plan Nr. 104 (Quelle: LBGR, 2024)

Kategorie	Angabe
Bohrungs-ID	445200212
Bohrungsname	Brk Sp 4/59
X (Ostwert)	456.698,57
Y (Nordwert)	5.713.748,45
Höhe [mNHN]	96,00
Aufschlussart	Bohrung allgemein
Teufe [m]	70,60



Abbildung 17: Lagebeziehung zwischen dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 und dem Bohrprofil des LBGR (Quelle: LBGR, 2024)

Aus gutachterlicher Sicht ist, basierend auf der Altlastenauskunft und dem Bohrprofil „Brk Sp 4/39“ von folgendem Sichtaufbau des Untergrundes (≤ 5 m) im Geltungsbereich auszugehen (pauschalisierte Aussage):

- 0 m bis -1,5 m: anthropogene Auffüllungen;
- - 1,5 m bis - 4,0 m: Fein- bis Mittelsandfraktionen;
- - 4,0 m bis – 5,0 m: Grobsande.

Bewertungsmethodik

Die Empfindlichkeitsbewertung des Bodens orientiert sich an dem behördlichen Dokument „Anforderungen des Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren im Land Brandenburg“ (LUA; Stand: 2003). Diese Handlungsanleitung berücksichtigt die Komplexität des Schutzguts Boden. Aufgrund seiner vielseitigen Eigenschaften besitzt der Boden, als Bestandteil eines Ökosystems, eine zentrale Bedeutung. Diese zentrale Bedeutung bedingt wiederum, dass der Boden eine Vielzahl an Schnittstellen mit anderen Schutzgütern besitzt. Aus der Vielzahl der naturhaushaltlichen Funktionen ergibt sich als Leitziel des Boden- und Flächenschutzes der Erhalt der Leistungs- bzw. Funktionsfähigkeit des Bodens. Böden haben sich über einen langen Zeitraum entwickelt, durch menschliche Einflüsse können sie sich aber innerhalb von kurzer Zeit verändern. Die nach Auffassung der Rechtsprechung zu schützenden Bodenfunktionen sind im §2 Abs. 2 BBodSchG definiert.

Für die o.g. Handlungsanleitung und die damit einhergehende Einstufung sind lediglich die Aspekte „natürliche Funktion“ und „Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ von Relevanz.

Bei den natürlichen Funktionen kann wiederum in: „Lebensraumfunktionen“ und „Reglungsfunktionen“ unterschieden werden. Diese zwei Klassifizierungen untergliedern sich wiederum in:

Lebensraumfunktion

- Biotopentwicklungspotenzial und
- Natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Reglungsfunktion

- Potenzieller Nährstoffvorrat, Bindung anorganischer Schadstoffe. Bindung organischer Schadstoffe und Säurepuffe sowie
- Wasserspeicherfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit.

Der Aspekt „Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ innerhalb des Geltungsbereichs, bedingt durch die Nutzungsspezifik und damit einhergehende Störung der eingriffsrelevanten Bodenmatrix nicht von Relevanz. Daher wird auf eine weiterführende Betrachtung verzichtet.

Empfindlichkeitseinschätzung:

Durch die nutzungsspezifische Historie und dem räumlichen Wirkgefüge kann der Untergrund innerhalb des Plangebiets als „anthropogen geprägter Boden“ bewertet werden. Durch die Vorbelastungen und das gestörte Horizontgefüge in den ersten Metern ist ein geringes Biotopentwicklungspotenzial gegeben. Eine natürliche Bodenfruchtbarkeit kann dem Boden im Geltungsbereich nicht mehr zugesprochen werden – anders als die z.B. wechselfeuchten Grünländer, welche weiter flussabwärts im Auengefüge zu finden sind. Selbiges gilt für die Summe aller Einzelparameter, welche schlussendlich zur Gesamtbewertung der standortspezifischen Regelungsfunktion des Bodens führt. So ist u.a. dem Auenbereich entlang der Spree dem Grunde nach z.B. eine hohe Versickerungsfähigkeit zuzusprechen. Durch die stark verdichteten Untergrundverhältnisse im Geltungsbereich ist eine Versickerungsfähigkeit nur noch stark eingeschränkt gegeben. Diese gestörten Verhältnisse sind ebenso für alle weiteren Kriterien der Regelungsfunktion anzunehmen, weshalb das anstehende Erdreich gegenüber den geplanten Überprägungen des Projektes als „sehr gering empfindlich“ bewertet werden kann.

Innerhalb des gesamten Wohnquartiers kommt es zu folgenden Flächenverlusten (vgl. Tabelle 6 auf der nächsten Seite):

Hinweis: Wie im Kapitel 2.1 offeriert, existiert bereits eine konkrete Flächenplanung für den Geltungsbereich. In Rücksprache mit der Vorhabenträgerin ist diese bzgl. der Hochbauten und Verkehrsflächen als verbindlich anzusehen. Die entsprechende Bestätigung der Vorhabenträgerin liegt vor. Genau aus diesem Grund wird auf diese Detaillierte Planung für die nachfolgende Bilanzierung zurückgegriffen und somit bestmöglich den realen Eingriff im Sinne des § 14 ff. BNatSchG in die Schutzgüter „Boden / Fläche“ abbilden zu können.

Dem Grunde nach decken sich die Angaben mit der Planzeichnung zum B-Plan.

Tabelle 6: Flächenverluste innerhalb des Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 104 (Quelle: BAGU, 2025)

Planung			Bestand - Ausgangszustand		Effektive Neuversiegelung durch den geplanten Eingriff
Bestandteil der technischen Planung	Flächengröße	Art der Versiegelung	Biotopcode (vgl. Kapitel 4.2.2)	Vorhandener Versiegelungsgrad	
Bestand auf den Flurstücken 331 und 332 (Bauabschnitt 1)					
Bestand: Wohngebäude (FSt. 331)	256 m ²	100% (Gebäudefundament)	12320*	80%	51,2 m² (256 m ² * 0,20)
Bestand: Wohngebäude (FSt. 332)	256 m ²	100% (Gebäudefundament)	12320*	80%	51,2 m² (256 m ² * 0,20)
Verkehrs- und Bewegungswege (asphaltiert)	842 m ²	100% (Asphaltdecke)	12320*	80%	168,2 m² (842 m ² * 0,20)
Verkehrs- und Bewegungswege (gepflastert, schmale Fugen)	236 m ²	75% (Pflastersteine, mit schmalen Fugen; ge- ringfügig wasser- durchlässig)	12320*	80%	- 11,8 m² (236 m ² * (-0,05))
Stellplätze (5 Stück) (gepflastert, breite Fugen)	60 m ²	50% (Pflastersteine, mit breiten Fugen; was- serdurchlässiger Ge- samtaufbau)	12320*	80%	- 18,0 m² (60 m ² * (-0,30))
Noch ausstehende Gesamterschließung des Geländes (Bauabschnitt 2 inkl. Verkehrsflächen vor Ersatzneubau Gebäude Textilfabrik [Flurstück 319])					
Wohngebäude (West)	256 m ²	100% (Gebäudefundament)	12320	50 %**	128,0 m² (256 m ² * 0,50)
Wohngebäude (Mitte)	256 m ²	100% (Gebäudefundament)	12320	50 %**	128,0 m² (256 m ² * 0,50)
Wohngebäude (Ost)	256 m ²	100% (Gebäudefundament)	12320	50 %**	128,0 m² (256 m ² * 0,50)
Verkehrs- und Bewegungswege (asphaltiert)	394 m ²	100% (Asphaltdecke)	12320*	80 %	78,8 m² (394 m ² * 0,20)
	867 m ²		12320	50%**	433,5 m² (867 m ² * 0,50)
	208 m ²		07153	0%	208,0 m² (12 m ² * 1,0)
Verkehrs- und Bewegungswege (gepflastert, schmale Fugen)	594 m ²	75% (Pflastersteine, mit schmalen Fugen; ge- ringfügig wasser- durchlässig)	12320	50%**	148,5 m² (594 m ² * 0,25)
	43 m ²		07153	0%	43,0 m² (43 m ² * 1,0)

Stellplätze (19 Stück****) (gepflastert, breite Fugen)	226 m ²	50% (Pflastersteine, mit breiten Fugen; was- serdurchlässiger Ge- samtaufbau)	12320*	80 %	- 67,8 m ² (226 m ² * (-0,30))
Stellplätze (44 Stück****) (gepflastert, breite Fugen)	525 m ²	50% (Pflastersteine, mit breiten Fugen; was- serdurchlässiger Ge- samtaufbau)	12320	50%**	+/- 0 m ² (525 m ² * 0)
Stellplätze (1 Stück****) (gepflastert, breite Fugen)	11,93 m ²	50% (Pflastersteine, mit breiten Fugen; was- serdurchlässiger Ge- samtaufbau)	07153	0%	11,9 m ² (11,93 m ² * 1,0)
Gehwegebeziehung innerhalb der „priva- ten Grünfläche“ in Richtung Kleine Spree	185 m ²	50% (wassergebundene Deckschicht)	12320	50 %**	+/- 0 m ² (185 m ² * 0)
	96 m ²		03249	25 %***	24,0 m ² (96 m ² * 0,25)
Stützwandelemente (rechnerische An- nahme, dass 0,5 m Breite im Bereich der GOK; Länge ca. 94 m)	16 m ²	100% (Betonfertigteile)	12730	50 %**	8,0 m ² (16 m ² * 0,50)
	31 m ²		07153	0%	31,0 m ² (31 m ² * 1,0)
Spielplatz	237 m ²	50% (genaue Untergrund- beschaffenheit noch nicht bekannt; wahr- scheinlich Geotextil)	12320	50 %**	+/- 0 m ² (237 m ² * 0)
	3 m ²		03249	25 %***	0,8 m ² (3 m ² * 0,25)
Summe der effektiven Neuversiegelung durch den geplanten Eingriff (exkl. Entsiegelung)					1.544,5 m²

* = Vor Baubeginn der nördlichen Mehrfamilienhäuser (FISt. 331 und 332), war die Fläche dem Biotopcode „12320“ zuzuordnen. Bei der Grundstücksübernahme durch die Vorhabenträgerin waren die Flächen auf den Flurstücken 331 und 332 (inkl. südlich angrenzende Randbereiche; Norden vom Flurstück 333 + östlich in Richtung Textilfabrik; Flurstück 319) noch weitestgehend versiegelt (80%). Die Bilanzierung hat sich am Ausgangszustand vor dem jeweiligen Eingriff zu bemessen. Demnach wird der zuvor genannte Sachverhalt angerechnet, auch wenn die Flurstücke 331 und 332 (inkl. südlich angrenzende Randbereiche; Norden vom Flurstück 333) bei der Biotopaufnahme im Jahr 2024 als Biotopcode „12730“ klassifiziert werden konnten.

** Bemessen auf Basis der Vor-Ort-Erkundung (während der Biotopkartierung); exemplarische Handschachtung mittels Spaten und Spitzhacke. Großflächig stark verdichteter Untergrund und anthropogenen Auffüllungen [Versiegelungen und Restfundamente werden gesondert berücksichtigt, vgl. u.s. Text]

*** Bemessen auf Basis der Vor-Ort-Erkundung (während der Biotopkartierung); exemplarische Handschachtung mittels Spaten und Spitzhacke. Trotz verdichteten Teilbereichen ein insgesamt lockereres Bodengefüge als die weiteren Flächen.

**** Gerundet, auf Basis der Überlagerung zwischen den Inhalten der Abbildung 3 und der Biotopkartierung aus dem Jahr 2024.

Aus der Tabelle 6 kann entnommen werden, dass es durch die Bestandteile, welche mit dem neuen (Gesamt)Wohnquartier einhergehen, zu einer **effektiven Neuversiegelung von ca. 1.545 m²** kommt.

Berücksichtigt wurde hier jedoch noch nicht der vollständige Rückbau der bestehenden Betonplatten und Restfundamente im zentralen Baufeld (vgl. Abbildung 18, nächste Seite).

Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 1.791 m². Diese Flächenbestandteile sind dem Grunde nach als 100%-Versiegelung zu bewerten. Hiervon liegen ca. 245 m² auf dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit ursprünglich 80% Versiegelungsgrad und 1.546 m² auf dem zentralen und südlichen Teil des Geltungsbereichs mit ursprünglich 50% Versiegelungsgrad. Demnach ergibt sich folgender, anrechenbarer Entsiegelungsbonus aus den Differenzversiegelungsgraden:

$$\begin{aligned} 245 \text{ m}^2 * 20\% &= 49 \text{ m}^2 \\ 1.546 \text{ m}^2 * 50\% &= 773 \text{ m}^2 \\ \text{Summe} &= 49 \text{ m}^2 + 773 \text{ m}^2 = 822 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 weist eine Gesamtfläche von ca. 12.600 m² auf. Alle Flächen, die keine dauerhafte bauliche Überprägung im Wohnquartier erfahren, also alle Bereiche neben den Inhalten der Tabelle 6, können wie folgt gewertet werden:

Das anstehende Erdreich wird hier aufgelockert und bis zu den angedachten Höhenniveaus mit neuem Boden (unter Beachtung der BBodSchV Anlage 2) angeschüttet. Dies gilt für alle späteren Außenanlagengestaltung: [1] Freiflächen innerhalb der Teilflächen 1 und 2 des „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 BauGB (unter Berücksichtigung der GRZ's) sowie [2] der „Privaten Grünfläche“ im Süden des Geltungsbereichs (inkl. zu schaffender Retentionsraum).

Durch die maschinelle Auflockerung (Bagger) des anstehenden, teilweise stark verdichteten Untergrunds sowie die Aufbringung von lockerem Erdmaterial (inkl. humoser Oberbodendeckschicht), wird die natürliche Bodenfunktion in den Außenanlagen hergestellt. Aktuell (Industriebrache) und in der Vergangenheit (Nutzung als Textilfabrik) war diese im Geltungsbereich nicht gegeben. In Anlehnung an das Kapitel 12.5 kann diese Art von „Regeneration einer geschädigten Bodenfunktion“ nach gutachterlichem Ermessen mit einem Kompensationsfaktor von 25% Berücksichtigung bei den projektspezifischen (Teil)Versiegelungen finden. Dies ergibt folgende Wertpunkte:

$$\begin{aligned} \text{Geltungsbereich – überprägte Flächen (Teil- und Vollversiegelungen)} &= \text{Außenanlagen (ohne Überbauung)} \\ 12.600 \text{ m}^2 - 5.855 \text{ m}^2 &= 6.745 \text{ m}^2 \\ \text{Bei einem Kompensationsfaktor von 25\%, lassen sich von den 6.745 m}^2 &\text{ somit ca. } \underline{1.686 \text{ m}^2} \text{ positiv gegen} \\ &\text{die dauerhaften Projektversiegelungen rechnen} \end{aligned}$$

Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass die effektive Neuversiegelung durch die: [1] Weiterführende Entsiegelung sowie [2] Herstellung der natürlichen Bodenfunktionen in den Außenanlagen vollständig kompensiert wird. Rechnerisch ist ein **Kompensationsüberschuss von 963 m²** zu verzeichnen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter „Boden/Fläche“ werden somit nicht nötig.



Abbildung 18: Darstellung der noch vorhandenen Entsiegelungsflächen im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 (Quelle: BAGU, 2024)

4.6 Wasser

4.6.1 Oberflächenwasserkörper

Datengrundlagen:

Als übergeordnete Datengrundlage für die Beschreibung des Teilschutzgut „Oberflächenwasserkörper“ wurde das amtlich zur Verfügung stehende „Gewässernetz des Landes Brandenburg“ (Landesamt für Umwelt Brandenburg) genutzt. Die Metadaten weisen den Stand 18.07.2024 auf. Weiterführend kam es zur Nutzung des zur Nutzung der Datenbank „WasserBLICK“, welche von der Bundesanstalt für Gewässerkunde zur Verfügung gestellt wird. Die hier u.a. enthaltenen Gewässersteckbriefe, welche im Zuge der Berichtspflicht gemäß WRRL zu erstellen und zyklisch zu aktualisieren sind, wurden für die Eigenschaftsbeschreibung genutzt (Datensatz der elektronischen Berichterstattung 2022 zum 3. Bewirtschaftungsplan WRRL). Für die Aussagen zum Thema des Hochwasserschutzes wurde auf das von der AKVO GmbH erstellte Fachgutachten „Ermittlung Volumenbilanz innerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ („P53_2024“, Stand: 10.12.2024) zurückgegriffen.

Vorbelastungen:

Als Vorbelastung des südlich angrenzenden Oberflächenwasserkörpers „Kleine Spree“ ist – analog wie bei der Hauptspre – v.a. die starke Verockerung in der Lausitz zu erkennen. Bedingt durch die sukzessive Aufgabe der Tagebaue und die damit einhergehenden großflächigen Abschaltungen der Grundwasserabsenkungsanlagen, kommt es zu einem Wiederanstieg des Grundwasserflurabstands. In

Verbindung mit den tertiären Sedimenten, welche stark pyrithaltig sind, kommt es schlussendlich zur Versauerung und Verockerung der Fließgewässer. Vorwiegend handelt es sich um Eisenhydroxid in Kombination mit schwefelhaltigen Verbindungen. Diese chemische, bergbaubedingte Veränderung der regionalen Oberflächenwasserkörper wirkt sich wiederum auch auf die hiesige Flora und Fauna aus. Doch nicht nur chemisch, sondern auch morphologisch kann der Kleinen Spree im Bereich der „Spremlinger Spreeinsel“ ein teilweise gestörter Charakter zugesprochen werden. Das Ufer ist beidseitig in den unteren Bereichen mit Wasserbausteinen stabilisiert. Es wird zudem davon ausgegangen, dass derartiger Verbau auch partiell in der Gewässersohle zu finden ist.

Bestandserfassung:

Die nachfolgende Abbildung 19 zeigt die WRRL-berichtspflichtigen Oberflächenwasserkörper im Umfeld des B-Plans Nr. 104.



Abbildung 19: Lagebeziehung zwischen dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 und der Kleine Spree und Spree (Quelle: BAGU, 2024)

Südlich an den Geltungsbereich grenzt, in einem minimalen Abstand von ca. 15 m, das Fließgewässer „Kleine Spree“ (Gewässerkennzahl: 58253134) an. Es handelt sich hierbei um einen Nebenarm der Spree. Genauer betrachtet ist die in Spremberg verlaufende Spree der nördliche Teil des Fließgewässerabschnitts „Spree-4“ (Kennung: DERW_DESN_582-4). Die relevanten WRRL-Zustandsbewertungen von „Spree-4“ können ebenso auf den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der „Kleinen Spree“ adaptiert werden (direkte Verbindung in Fließrichtung). Der ökologische Gesamtzustand des großen sand- und lehmgeprägten Tieflandflusses (LAWA-Typcode: 15_G) ist „schlecht“. Ausschlaggebend sind hier die „schlechte“ Bewertung der Fischfauna sowie die „mäßige“ Bestandsqualität an

„Makrophyten/Phytobenthos“ und „Makozobenthos“. Weiterhin werden sechs der neun „unterstützenden Qualitätskomponenten“ nicht eingehalten. Ebenso „nicht gut“ bewertet ist der chemische Gesamtzustand.

Die „Kleine Spree“ (nordöstlich) und „Spree (südwestlich) umschließen die Spremberger Altstadt bzw. „Spremlberger Spreeinsel“ – wie in der eingangs gezeigten Abbildung 19 ersichtlich

Der Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und HQ₂₀₀ der Kleinen Spree – bedingt durch die Nähe und das Geländere relief. Weiterhin liegen die geplanten Mehrfamilienhäuser (einschließlich den bereits zwei errichteten Mehrfamilienhäusern), im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Spree (gemäß § 100 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes).

Bewertungsmethodik:

Die Empfindlichkeit der eigentlichen Oberflächenwasserkörper orientiert sich an der Art und Weise des geplanten Eingriffs. Nach derzeitigem Kenntnisstand existieren keine Projektbestandteile, welche einen direkten Eingriff in das Fließgewässer „Kleine Spree“ mit sich bringen. Somit wird auf eine konkrete Empfindlichkeitsabschätzung der Kleinen Spree, auf Basis der Aspekte (1) Morphologie, (2) Chemie und (3) ökologischen Komponenten des Gewässers verzichtet. Ungeachtet dessen bedarf es im Kontext des Hochwasserschutzes einer Empfindlichkeitsabschätzung, da die Baufläche als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Nach gutachterlichem Ermessen ist folgende Empfindlichkeitsabstufung anzuwenden (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Systematik zur Empfindlichkeitsbewertung des Hochwasserrisikos im Kontext des B-Plan Nr. 104

Art des Überschwemmungsgebiets	Empfindlichkeit
HQ _{10/20}	hoch
HQ ₁₀₀	mittel
HQ ₂₀₀ bzw. HQ _{extrem}	gering

Empfindlichkeitsabschätzung:

Auch wenn die Projektfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Spree (gemäß § 100 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes) liegt, kommt es lediglich zur weiterführenden Betrachtung der Kleinen Spree. Der genannte hochwasserspezifische Belang der Spree wird durch die Bewertung der Überschwemmungssituation der Kleinen Spree mit abgedeckt. Unter Beachtung der Tabelle 7 ist dem Plangebiet eine „mittlere Empfindlichkeit“ gegenüber potenziellen Überschwemmungsszenarien zuzusprechen.

4.6.2 Grundwasserkörper

Datengrundlagen:

Analog zum Teilschutzgut „Oberflächenwasserkörper“, wurde für die nachfolgenden Betrachtungen die Datenbank „WasserBLICK“, welche von der Bundesanstalt für Gewässerkunde zur Verfügung gestellt wird, genutzt. Aus dem Portal wurde der spezifische Steckbrief gedownloadet. Zudem kam es zur Verwendung der digitalen Datensätze, welche öffentlich über die Auskunftsplattform Wasser (APW) vom Landesamt für Umwelt bereitgestellt werden.

Vorbelastungen:

Die wesentlichen Vorbelastungen dieses Grundwasserkörpers sind der Lausitzer Braunkohle und die damit einhergehende Belastung mit Schadstoffen sowie die Änderung des mengenmäßigen Zustands zuzuordnen. Weiterhin sind Schadstoffbelastungen durch Altlasten und Altstandorte, als Punktquellen zu benennen.

Bestandserfassung:

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 befindet sich innerhalb der Grenzen des Grundwasserkörpers „Lohsa-Nochten“ (DE_GB_DESN_SP 3-1). Genauer gesagt im nordwestlichen Randbereich (vgl. Abbildung 20, nächste Seite). Der Grundwasserkörper, welcher eine Gesamtfläche von 488,7 km² beträgt, kann der Flussgebietseinheit Elbe zugeordnet werden. Als Belastungen sind „Diffuse Quellen – Bergbau“ (Verschmutzung durch Chemikalien) und „Grundwasser – Änderung des Wasserstandes oder -volumens“ (Entnahme von Grundwasser über den verfügbaren Ressourcen) zu nennen. Bedingt durch die genannten Belastungen sind sowohl der mengenmäßige Zustand als auch der chemische Zustand mit „schlecht“ bewertet.

Auch für den direkt angrenzenden Grundwasserkörper „Mittlere Spree B“ (DEGB_DEBB_HAV_MS_2) wurden ebenso im Zuge der elektronischen Berichterstattung 2016 zum 2. Bewirtschaftungsplan WRRL „schlechte“ Bewertungen des mengenmäßigen und chemischen Zustands gemeldet.

Gemäß den Angaben des Landesamts für Umwelt Brandenburg aus dem Frühjahr 2015 lag der Grundwasserstand zu diesem Zeitpunkt bei ca. 94,5 mNHN. Unter Beachtung des mittleren Höhengniveaus vom Plangebiet (ca. 97 mNHN) [Angaben aus dem Digitalen Geländemodell aus dem Jahr 2023] entspricht dies einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,5 m zur Geländeoberkante.

Die Grundwasserneubildung liegt gemäß den Angaben des Landesamts für Umwelt Brandenburg zu den Neubildungsraten zwischen 150 bis 200 mm/a.

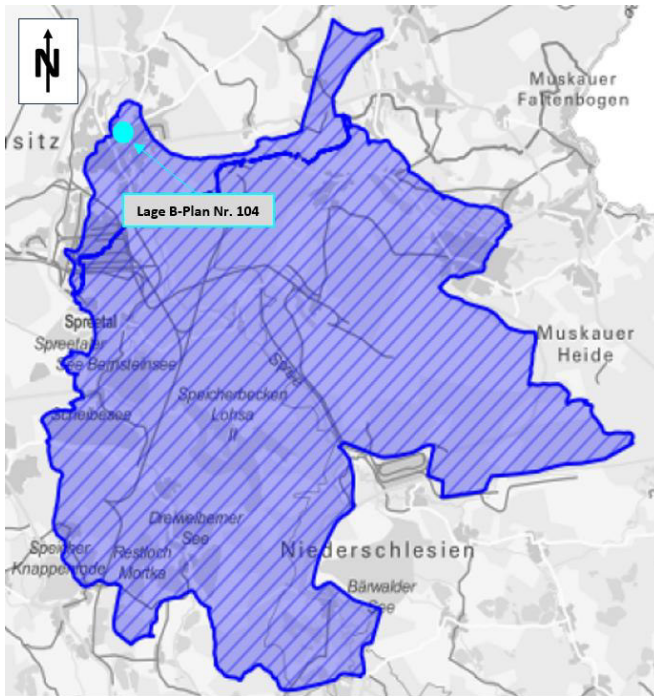


Abbildung 20: Lage des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 104 innerhalb des Grundwasserkörpers „Lohsa-Nochten“ (Quelle: WasserBLICK, 2016)

Die ca. 315 m südöstlich liegende Grundwassermessstelle (Messstellenkennzahl: 44526005 // im Bereich der Brücke „Bahnhofstraße“) stellt über die getätigten Aussagen hinaus, keine weiteren relevanten Informationen zur Verfügung.

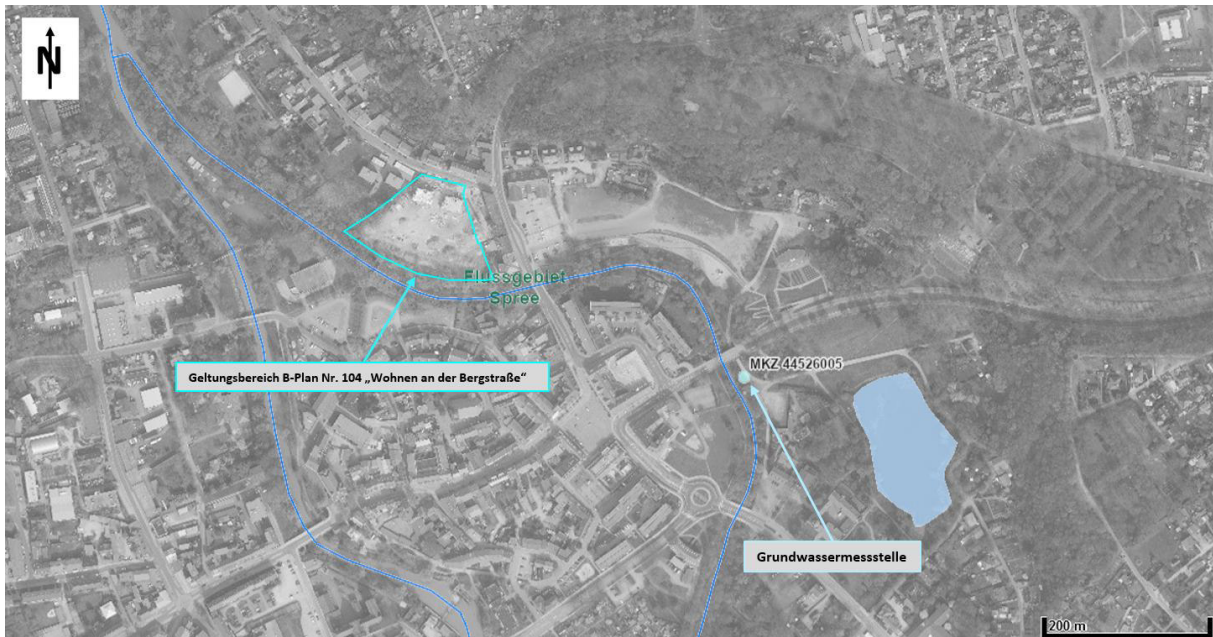


Abbildung 21: Lagebeziehung zwischen dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 und der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (Quelle: LfU, 2025)

Bewertungsmethodik:

Grundlage der Bewertungsmethodik sind ebenso die Angaben aus dem spezifischen WRRL-Steckbrief vom Grundwasserkörper „Lohsa-Nochten“ (DE_GB_DESN_SP 3-1). Ausschlaggebend sind weiter der Grundwasserflurabstand, die Qualität der Deckschicht sowie die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet. Die Empfindlichkeitsbewertung erfolgt verbal-argumentativ in einer 3-stufigen Skala (gering, mittel und hoch).

Empfindlichkeitsabschätzung:

Der Grundwasserkörper ist generell empfindlich gegenüber jeglichem Eingriff. Sowohl direkt (Tiefbau im Grundwasseranschnitt) oder indirekt (Verlust von Versickerungsfläche und der Reduzierung der Reduzierung der damit einhergehenden Grundwasserneubildungsrate). Im direkten Plangebiet ist aus gutachterlicher Sicht eine „mittlere Empfindlichkeit“ zuzusprechen. Durch den Grundwasserflurabstand von ca. 2,50 m, in Verbindung mit der partiell stark verdichteten und anthropogen langfristig vorgeprägten Deckschicht, müsste es zu einer „geringen“ Empfindlichkeitseinstufung kommen. Diese wird jedoch dadurch erhöht, dass das Umfeld der Spreeaue generell eine hohe Grundwasserneubildungsrate aufweist und somit wichtig für den mengenmäßigen Zustand ist.

4.7 Landschaft

Datengrundlagen:

Basis des Schutzgutes „Landschaft“ sind im Wesentlichen die durchgeführten Vor-Ort-Begehungen im Zuge der faunistischen und floristischen Kartierungen. Zudem kommt es zur Nutzung von Luftbildern, Reliefkarten und der erfassten Biotopausstattung – unter Beachtung des Flächennutzungsplans.

Vorbelastungen:

Als Vorbelastung für das Schutzgut Landschaft kann die ehemalige Betriebsstätte der Textilfabrik Levy aufgeführt werden. Weitere relevante Vorbelastungen sind nicht zu benennen.

Bestandserfassung:

Bei dem Schutzgut Landschaft handelt es sich um die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform und Ästhetik eines Landschaftsraumes. Es ist also ein Resultat aus dem Zusammenspiel von natürlichen und anthropogenen Einflussfaktoren auf die Landschaft. Die optische Gestalt der Oberfläche und die vorherrschenden Nutzungsformen dieser Landschaft sind hierbei von primärer Bedeutung. Jedoch gibt es neben diesen optischen Kriterien noch Faktoren wie Gerüche, Geräusche und das subjektive Wahrnehmen einer Landschaft, welche durch nicht visuelle Kriterien definiert werden. Aber auch Faktoren wie die Erreichbarkeit bzw. Erschließung des Raumes sowie dessen Freizeit- und erholungswirksame Nutzbarkeit spielen eine wichtige Rolle.

All dies prägt eine Landschaft. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft existieren Forderungen im Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 Absatz 4 BNatSchG).

Der beabsichtigte B-Plan Nr. 104 befindet sich inmitten des urbanen Wirkgefüges der Stadt Spremberg – auf dem Altstandort der Textilfabrik Levy. Es handelt sich dabei um den Bereich von Stadt Spremberg, welcher im direkten Nahbereich der Kleinen Spree und Spree liegt und sich somit in die dortige Auenlandschaft eingliedert. Diese ist geprägt durch fließgewässerbegleitende Gehölzbestände, verkehrswegbegleitende Baumreihen und Alleen sowie außerhalb der bebauten Flächen im Wesentlichen durch (wechsel)feuchte und frische Grünflächen. Besonders hervorgehen ist die Lage des Vorhabengebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Staubeckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601) (vgl. Kapitel 4.2). Aktuell befinden sich im Landkreis Spree-Neiße 19 Landschaftsschutzgebiete. Mit einer gegenwärtigen Gesamtfläche von 26.460,03 ha entspricht dies ca. 16 % der Fläche des Landkreises Spree-Neiße. Das betroffene Landschaftsschutzgebiet wurde am 01.05.1968 ausgewiesen und besitzt eine Flächengröße von 2.880,89 ha. Davon befinden sich ca. 1.447 ha innerhalb sowie dem Umfeld von Spremberg. Gemäß dem ursprünglichen Flächennutzungsplan der Stadt Spremberg (MKS, Stand: Februar 2005) kann das Landschaftsschutzgebiet wie folgt beschrieben werden: *„Das Schutzgebiet reicht von der nördlichen Planungsgebietsgrenze bis zu den Spreetalhängen nördlich der Spreeinsel. Eine Schutzgebietsverordnung existiert derzeit nicht. Das Landschaftsschutzgebiet erfüllt seine Funktion als Landschaftsraum, der die charakteristischen Strukturen des flachen Stausees und der Spreeaue mit naturnahen Abschnitten als Kulturlandschaft präsentiert. Typisch für die Spreeaue sind Wiesen- und Weideflächen und so gut wie keine Ackerflächen. Der Stausee stellt sich mit unterschiedlichen Uferpartien vom Flachufer bis zum Steilufer dar. Auf den angrenzenden steifen Uferböschungen auf der Ostseite stocken trockene Kiefernwälder auf der Westseite breiten sich in Ufernähe große Röhrichflächen und Feuchtgebüsche aus.“*

Bewertungsmethodik:

Die Empfindlichkeitsbewertung des Schutzgutes „Landschaft“ erfolgt verbal-argumentativ.

Empfindlichkeitsabschätzung:

Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Spreeauenlandschaft und gleichzeitig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Staubeckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601) ist besonders hervorzuheben. Dem direkten Umfeld des Geltungsbereiches ist somit dem Grunde nach einer hohen Empfindlichkeit zuzusprechen. Dies gilt v.a. auch für den prägenden Gehölzbestand parallel zur Kleinen Spree und der Richard-Buder-Promenade. Dem Geltungsbereich selbst kann im Kontext des Schutzgut „Landschaft“ keine nennenswerte bzw. nur „geringe“ Empfindlichkeit zugesprochen werden. Im kleinräumigen Landschaftsgefüge ist die historische Flächennutzung (Textilfabrik Levy) die wesentliche Vorbelastung.

4.8 Klima und Luft

Datengrundlagen:

Für die Bestandsbeschreibung wurden die Informationen zu den Jahresmittelwerten des Deutschen Wetterdienstes (kurz: DWD) herangezogen. Zudem kam es zur Sichtung des Landschaftsprogramms Brandenburg (v.a. die Kartenwerke 3.4 „Klima/Luft“).

Vorbelastungen:

Dem Grunde nach können alle versiegelten Flächen der Stadt Spremberg als „Vorbelastung“ für dieses Schutzgut bewertet werden. Im Wesentlichen tragen diese mikroklimatisch zur Erhöhung des lokalen Temperaturgefüges bei. Weiterhin sind in den dicht bebauten Teilbereichen die Luftaustauschbewegungen eingeschränkt bzw. gestört.

Zudem können alle stark frequentierten Verkehrswege der Stadt Spremberg, so auch die Georgenstraße, als Schadstoffemittent bewertet werden.

Bestandsbewertung:

Entsprechend der Klassifikation des Klimas nach Köppen-Geiger (1961) befindet sich Spremberg in der Klasse „Cfb“. Diese Klasse entspricht „warm-gemäßigtes Klima“ – sprich: gemäßigter Niederschlag und gemäßigte Temperaturen mit warmen Sommern.

Auf regionaler Ebene kann Spremberg einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 10°C zugesprochen werden. Die Niederschlagsmengen betragen im Mittel ca. 745 mm. Der Juli, als wärmster Monat, ist im Durchschnitt ca. 19,5°C wärmer als der Monat Januar (kältester Monat).

Mikroklimatisch betrachtet, ist der Verlauf der Kleinen Spree und der Hauptsprees als Frischluftkorridor anzusehen, welcher durch die randlichen Bebauungen und Gehölzbestände (üppig und im Kontext des lokalen Klimas und der Luftreinhaltung besonders hervorzuheben) begrenzt wird. Zusätzlich ist im Kontext des Luftaustausches zu beachten, dass sich der Geltungsbereich in „Tallage“ befindet – direkt am Fuß des südwestlichen Hangs vom Georgenberg. Das Plangebiet selbst weist kein Bodengefüge auf, welches eine positive Wertigkeit für das Klima hat. Anders die flussaufwärts folgenden Grünlandstrukturen, welche als „Kohlenstoffsinken“ eingestuft werden können – die Qualität hängt u.a. vom humosen Anteil ab. Der westlich im Geltungsbereich stehende Gehölzbestand ist aus schutzgutspezifischer Sicht hervorzuheben und damit das einzig relevante Strukturelement im direkten Eingriffsbereich.

Bewertungsmethodik:

Die Bewertung der Empfindlichkeit erfolgt für das Schutzgut „Klima / Luft“ verbal-argumentativ, nach gutachterlichem Ermessen.

Empfindlichkeitseinschätzung:

Dem Grunde nach kann das ehemalige Betriebsgelände der Tuchfabrik Levy durch seinen hohen Anteil an versiegelten Flächen als Vorbelastung für dieses Schutzgut bewertet werden („geringe

Empfindlichkeit“). Bis auf die lineare Baumgruppe entlang der westlichen Grundstücksgrenze („mittlere Empfindlichkeit“) befindet sich kein Vegetationsbestand auf der Fläche, welcher für die Schutzgüter Klima/Luft von Relevanz wäre. Eine hohe Empfindlichkeit weist der gesamte Gehölzbestand im Bereich des Fließgewässers „Kleine Spree“ auf. Jeglicher Eingriff in diese Strukturen würde aus gutachterlicher Sicht zu einer Änderung der mikroklimatischen Bestandssituation führen.

4.9 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Datengrundlagen:

Die Bestandsbewertung dieses Schutzguts stammen aus dem „BLDAM-Geoportal“ vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und des Archäologischen Landesmuseum (abgerufen: Dezember 2024).

Vorbelastungen:

Als relevante Vorbelastung im Kontext des B-Plan Nr. 104 können die bereits in den letzten Jahren durchgeführten Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände betrachtet werden.

Bestandsbewertung:

Das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ legt den Fokus auf die räumlich wahrnehmbaren, stofflichen, kulturhistorisch bedeutsamen Bau- und Kulturdenkmäler, d.h. schutzwürdige Bodendenkmäler, Bauwerke, kulturhistorisch bedeutsame Landschaften und Landschaftsteile. Durch die Berücksichtigung und Schonung dieses Schutzgutes, kommt es zum Erhalt und der möglichen Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Kulturlandschaft und ihres Landschaftsbildes. Kultur- und Sachgüter sind in der Regel unwiederbringlich. Daraus ergibt sich, dass diese entsprechend dem § 1 Absatz 6 Satz 7d BauGB und dem § 2 Absatz 1 Satz 3 UVPG Gegenstand der Umweltprüfung sein müssen. In dem § 1 Absatz 4 Satz 1 BNatSchG ist die Festlegung Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, verankert.

Im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 befinden sich keine Boden- und Baudenkmale gemäß des BbgDSchG.

Auf eine weiterführende Empfindlichkeitsabschätzung im Detail wird verzichtet, da dem Grunde nach alle denkmalschutzrelevanten Strukturen zwingend zu erhalten sind. Weiterhin ist zu offerieren, dass die relevanten Eingriffe in das Baudenkmal der Textilfabrik „Levy“ gesondert mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde und der Vorhabenträgerin im Einvernehmen geklärt worden sind (Abriss und anschließender Ersatzneubau; Erhalt der südlichen Randstruktur [Verwaltungstrakt]) und keinen Gegenstand des B-Plans Nr. 104 darstellen. Lediglich für den Schornstein, als „letztes verbleibendes Relikt“ der ehemaligen Textilfabrik im direkten Nahbereich, wird informativ im Kapitel 5.1 die Maßnahme 9V_(T) festgesetzt.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkung innerhalb und zwischen Ökosystemen stellt eines der wesentlichsten ökologischen Grundprinzipien dar. Diese Wechselwirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren und potenzieren, aber auch vermindern oder ganz aufheben. Bei der Aufspaltung in die einzelnen Schutzgüter wie Wasser, Boden oder Pflanzen und Tiere werden diese Wechselwirkungen nicht oder nur rudimentär berücksichtigt. Aus diesem Grund heraus sind die umweltbezogenen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowohl im UVPG (§ 2 Absatz 1 Satz 5 UVPG) als auch im BauGB (§ 1 Absatz 6 Satz 7i BauGB) als eigenes Schutzgut aufgeführt. Diese Wechselwirkungen sind bereits in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen mit eingeflossen und wurden bei den Analysen berücksichtigt.

Komplexe Wechselbeziehungen, die aufgrund spezieller ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen und nur über sehr lange Zeiträume oder gar nicht wiederherstellbar sind, kommen im direkten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 nicht vor.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich innerhalb der Wechselbeziehungen negativ verstärkender Wirkungen ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass die im Kapitel 5 definierten Maßnahmen so gewählt sind, dass das Wirkgefüge weiterhin erhalten bleibt und keine relevanten Entwicklungseinschränkungen erfährt.

4.11 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Erstellung des Fachbeitrags

Bei der Erhebung von den umweltrelevanten Daten ergaben sich im Erstellungszeitraum dieses umweltspezifischen Fachbeitrags keine nennenswerten Schwierigkeiten, welche sich negativ auf die Qualität dieser Unterlage auswirken könnten.

Aus den vorhergehenden schutzgutspezifischen Punkten „Bewertungsmethodik“ wird ersichtlich, dass einzelne Wertstufenermittlungen bzw. Empfindlichkeitsbewertungen auf gutachterlichen Erfahrungen beruhen und keinem numerischen Bewertungsraster unterliegen. Dies kann ggf. zu unterschiedlichen Ansichten im Genehmigungsprozess führen.

5 Maßnahmenplanung

Im nachfolgenden Kapitel werden die Maßnahmen dargestellt, welche geeignet sind schutzgutspezifische Konfliktpotenziale, welche sich durch das geplante Vorhaben generieren, zu vermeiden oder auf ein vertragliches Mindestmaß zu reduzieren.

Weiterhin werden in diesem Kapitel die grünordnerischen Festlegungen getroffen, um die relevanten Eingriffe in Natur und Landschaft adäquat zu kompensieren.

Die Maßnahmenplanung wird in dieser Unterlage bewusst der Auswirkungsprognose vorgezogen. Dies ist damit zu begründen, dass verbindliche Aussagen zur Auswirkung nur getroffen werden können, wenn die Gesamtheit des Vorhabens – also auch die geplanten grünordnerischen Festlegungen sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen – im anschließenden Kapitel 6 Berücksichtigung finden.

Für die im Kapitel 5.1 beschriebenen Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug – sprich, die keine konkrete Verortung haben und ubiquitär im Baugeschehen wirksam sind – ist, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) mit dem Vorhabenträger zu treffen.

Hinweis: Für eine bessere Zuordnung erhält jede Maßnahme ein schutzgutspezifisches Kürzel (vgl. nachfolgende Ausführungen):

(A) = Allgemein; (M) = Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, (T) = Tiere; (P) = Pflanzen; (B/F) = Boden und Fläche; (W) = Wasser; (L) = Landschaft; (K/L) = Klima und Luft; (K) = Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

5.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Die folgenden Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen werden schutzgutbezogen dargestellt. Sie basieren auf den aktuell gültigen Gesetzesgrundlagen, DIN-Vorschriften und thematischen Richtlinien. Somit gelten diese über den gesamten Realisierungszeitraum und sind zwingend in der Bauausführung zu berücksichtigen.

1V_(A) – Umweltfachliche Baubegleitung

Für die Baumaßnahme ist eine Umweltfachliche Baubegleitung (kurz: UBB) festzusetzen. Die Baubeteiligten müssen von der UBB vor Baubeginn über die im Kapitel 5 niedergeschriebenen Maßnahmen informiert werden. Um dies zu gewährleisten ist die UBB über den konkreten Baubeginn umgehend schriftlich zu informieren – sofern dieser dem Bauherrn bekannt ist.

Dem Grunde nach hat die UBB über den Bauzeitraum sicherzustellen, dass es zu einer fachgerechten Maßnahmenumsetzung kommt und keine schädlichen Umweltauswirkungen durch etwaige Verstöße oder unsachgemäße Ausführungen generiert werden. Dies ist v.a. durch die Nähe zum Fließgewässer „Kleine Spree“ und die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Staubeckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601) von elementarer Bedeutung.

Die Maßnahmenumsetzung ist niederzuschreiben und somit ein „Soll-Ist-Abgleich“ zu tätigen. Die Niederschriften sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße, nach erfolgreicher Umsetzung unaufgefordert zu übermitteln.

Als Umweltfachliche Baubegleitung muss eine nachweislich fachkundige Person herangezogen werden. Die Fachkunde des eingesetzten Personals ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße vor Beginn der Arbeitsaufnahme schriftlich nachzuweisen (z.B. durch Ausbildungsnachweis, Weiterbildungen) – sofern gefordert.

2V_{(M) (K/L)} – Einsatz von emissionsarmen Baumaschinen und Konzentrationswirkung

Die Baumaschinen, welche von den Realisierungsunternehmen verwendet werden (im wesentlichen Tiefbau) müssen die *Geräuschemissionsgrenzwerte nach der 32. BImSchV bzw. der Richtlinien 2000/14/EG und 2005/88/EG des Europäischen Parlaments und des Rates* eingehalten werden. Zudem ist generell auf geräuscharme Bautechnik zu setzen.

Der Einsatz von Baumaschinen und Gerätschaften ist ausschließlich zulässig, wenn diese erfolgreich die jährliche UVV-Prüfung vollzogen haben.

Durch die angrenzenden Wohngebäude und das besonders sensible Objekt „Georgenstraße 37“, sind bei den Verdichtungsarbeiten gedämpfte Maschinen zu verwenden. So ist z.B. eine Oszillationswalze bei der Verfestigung der Gebäudegründungsbereiche zu nutzen.

Zusammenfassend kann festgelegt werden, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Baulärm und Erschütterungen –nach Stand der Technik – zu unterlassen sind. Dies gilt v.a. für die zwingende Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150-Teil 2 und DIN 4150-Teil 3.

Weiterhin sind zwingend notwendige lärmintensive und erschütterungsintensive Arbeiten zeitlich zu bündeln und somit konzentriert in wenigen, kurzen Zeitfenstern durchzuführen.

3V_(M) – Staubminimierung bei trockener Witterung

An trockenen (Sommer-)tagen, bei denen ein erhöhtes Staubentwicklungspotenzial besteht, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen: Regelmäßige Bewässerung der offenen und zu Staubaufwirbelung neigende Flächen sowie eine angemessene Geschwindigkeit des Baustellenverkehrs (Schrittgeschwindigkeit).

4S_{(T) (P) (B/F)} – Festlegung von Bautabuzonen bzw. eindeutige Baufeldabgrenzung

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist ausschließlich auf das bautechnologisch erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Das bedeutet im Konkreten, dass Bautätigkeiten außerhalb des Geltungsbereiches und den verdichteten vorhabensträgereigenen Flächen (Flurstücke 319, 331, 332 und 333) untersagt sind. Besonders Eingriffe innerhalb der Frischwiese (Flurstück 322) und an den Gehölzbeständen entlang der Richard-Buder-Promenade sind strengstens untersagt.

5S_{(T)(P)(L)} – Baumschutz

Im südwestlichen Randbereich des B-Plangebiets befinden sich drei Altbäume (vgl. nachfolgende Abbildung 21). Diese können dem Grunde nach als Beginn der nach Nordwesten weiterverlaufenden Allee (geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29 Abs. 1 BNatSchG) entlang der Richard-Buder-Promenade betrachtet werden. Dieser Baumbestand ist zwingend zu schützen (DIN 18920 und R SSB). Eine Montage einer klassischen „Verbretterung am Stamm“ wird im vorliegenden Fall durch den starken Efeubewuchs nur bedingt umsetzbar sein. Um gleichzeitig einen Schutz des Kronentraufbereiches zu gewährleisten wird aus gutachterlicher Sicht eine eindeutige Abgrenzung der Bäume mittels Bauzaun als nutzdienlicher angesehen.



Abbildung 22: Darstellung der drei Altbäume auf dem Baugrundstück (südwestlich) – Beginn der Allee (Quelle: BAGU, 2024)

6V_{(T)(M)} – Bauzeitenregelung

Die erforderlichen Holzungs- und Rodungsarbeiten (*lineare Baumgruppe, bestehend aus Spitzahorn im Böschungsbereich zum Flurstück 322 sowie der Junggehölzbestand im Südwesten des Plangebiets und entlang der Grenze zum Flurstück 273*) sind generell im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Diese Bauzeitregelung dient dem Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten. Sollte eine

Holzung ausschließlich außerhalb dieses Zeitraums – also 01. März bis 30. September – möglich sein, so bedarf es zwingend einer vorherigen Besatzkontrolle durch die UBB. Zudem muss zuvor eine entsprechende Befreiung vom § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße eingeholt werden.

Weiterhin sind durch das Vorkommen der Art Biber im Bereich der Kleinen Spree die Arbeiten lediglich tagsüber (07:00 Uhr bis 20:00 Uhr) auszuführen. Diese Bauzeitenbeschränkung dient zudem den umliegenden Anwohnern als Schutz – unter Beachtung der AVV-Baulärm.

7V_(T) – Bauzeitliche Sicherung von Baugruben in der Nacht

Der Bestandszaun, welcher den südlichen Teil des Geltungsbereiches von der Richard-Buder-Promenade abgrenzt, ist lückenhaft und stellt somit keine effektive bzw. funktionsfähige Barriere für „ungewollte“ Einwanderungen in das Baufeld dar. Sollten über Nacht Baugruben oder sonstige Schächte offenbleiben, so sind diese mittels Bauzaun zu umgrenzen. Somit sind Fallwirkungen und damit einhergehende Verletzungspotenziale sicher ausgeschlossen. Dies gilt v.a. für den Biber (*Castor fiber*), welcher nachweislich an der Kleinen Spree im direkten Umfeld vorkommend ist. Alternativ zur individuellen Grubenabspernung, ist das gesamte Baufeld durch einen lückenlosen Bauzaun nach Süden hin abzugrenzen.

8V_{(W) + (B/F)} – Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen

Es sind Sicherheitsdatenblätter für auf der Baustelle verwendete wasser- und bodengefährdende Stoffe vorzuhalten, um im Falle einer Havarie sofort handlungsfähig zu sein. Ein derartiger Fall ist umgehend der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße sowie der Spremberger Feuerwehr zu melden. Zudem sind Bindemittel (z. B. Sand, Holzspäne, zugelassene Bindemittel für wassergefährdende Stoffe) vorzuhalten, die sofort einsatzfähig sind. Die Lagerung dieser Stoffe darf nur auf dafür vorgesehenen Flächen innerhalb des Baufelds und in den dafür zugelassenen Behältnissen gelagert werden. Durch die Vorhabennähe zur Kleinen Spree, ist diese Fläche (abgedichteter Bereich oder verschließbarer Materialcontainer) im nördlichen Bereich – sprich: so weit wie möglich vom Fließgewässer entfernt – herzustellen.

Das Betanken der Baumaschinen hat auf dafür geeigneten Flächen unter Einhaltung der Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Weiterhin sind ausschließlich biologisch abbaubare Öle und Fette zu verwenden.

9V_(T,K) – Sicherung des Schornsteins

Wie aus der aktuellen Entwurfsplanung zu entnehmen (vgl. Abbildung 3, Seite 11), wird der noch übrig gebliebene Schornstein der Textilfabrik Levy in das neue Wohngebiet integriert. Während der Bauphase ist der denkmalgeschützte Schornstein somit zwingend zu erhalten und ggf. durch eine Bauzaunstellung vor Kollisionen mit den Baumaschinen zu schützen. Zudem befinden sich temporäre

Fledermausersatzquartierkästen, als Kompensation für den Rückbau der Textilfabrik Levy an dem Schornstein. Auch diese gilt es aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend zu schützen.

10V_(M) (B/F) (W) –Ingenieurtechnische Begleitung im Sinne der BBodSchV

Der Standort wird zu einer sensiblen Nutzung im Sinne von Wohnbebauung und Kinderspielflächen sowie Grünbereichen entwickelt. Insofern sind die Anforderungen des § 4 Abs. 4 BBodSchG i.V.m. § 11 BBodSchV sicherzustellen. Die geplante Nutzung der Fläche für Wohnzwecke und Freizeit (private Grünfläche) ist nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass von Boden oder Grundwasser keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausgeht. Daher sind alle baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück durch eine ingenieurtechnische Begleitung (ITB) zu koordinieren und bodenschutzrechtlich zu bewerten. Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens und / oder des Grundwassers festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die zuständige Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße zu informieren (§ 31 Abs. 1 Satz 1 BbgAbfBodG). Durch die ITB sind die entsprechenden Probenahmen und Analysen zur Abgrenzung und Einschätzung der potenziell kontaminierten Bereiche vorzunehmen und vorab mit der Behörde abzustimmen. Die Feststellungen und die ergriffenen Maßnahmen werden durch die ITB fortlaufend dokumentiert und in einem Abschlussbericht zusammengefasst. Nachweislich kontaminierte Bodenhorizonte sind soweit technisch möglich auszutauschen und mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial zu verfüllen (Einhaltung der Prüfwerte gemäß Tabelle 4 Anlage 2 BBodSchV).

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung (Gestaltungsmaßnahmen) und dem Ausgleich der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft.

Ausgleichsmaßnahmen

1A –Pflanzung von Hochstämmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden alle Gehölze, welche sich im Westen des Geltungsbereiches befinden und dem Biotoptyp „Kleine Baumgruppe in linearer Ausprägung“ (07153) zugeordnet werden können, vollständig überprägt. Grund hierfür sind die zu errichtende Stützwand (Böschungssicherung zum Flurstück 322) sowie die westliche Parkplatzfläche inkl. des nach Norden verlaufenden Verkehrsweges. Innerhalb der Baumgruppe befinden sich insgesamt 25 kompensationspflichtige Bäume. Für die Fällung dieser ist im Zuge des B-Planvorhabens ein entsprechender Antrag bei der Stadt Spremberg zu stellen.

Unter Beachtung des § 8 der *Satzung der Stadt Spremberg/Grodtk zum Schutz von Bäumen – Baumschutzsatzung* (18.07.2022) besteht für die Gehölze innerhalb der Baumgruppe (vgl. § 2 Abs. 1 Ziff. „a“ i.V.m. Ziffer „c“) folgendes Kompensationserfordernis (vgl. Tabelle 8, nächste Seite):

Ansatz gemäß der Baumschutzsatzung: „Beträgt der Stammumfang bis 100 cm (in 1,30 m vom Erdboden gemessen) ist als Ersatz ein Baum mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 100 cm, ist für jede weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum in gleicher Qualität zu pflanzen.“

Tabelle 8: Gegenüberstellung der Baumfällungen und den dazugehörigen Ersatzbaumpflanzungen

Bestand			Kompensationserfordernis
Art	Anzahl Stämme [Stück]	Stammumfang BHD [cm]	
<i>Acer platanoides</i>	2	119, 103	4
<i>Acer platanoides</i>	1	101	2
<i>Acer platanoides</i>	3	85,75,88	3
<i>Acer platanoides</i>	1	85	1
<i>Pyrus spec.</i>	1	204	4
<i>Acer platanoides</i>	1	82	1
<i>Acer platanoides</i>	1	79	1
<i>Acer platanoides</i>	1	75	1
<i>Acer platanoides</i>	4	119,85,85,82	5
<i>Acer platanoides</i>	1	85	1
<i>Acer platanoides</i>	2	75,91	2
<i>Acer platanoides</i>	1	119	2
<i>Acer platanoides</i>	1	85	1
<i>Acer platanoides</i>	1	151	3
<i>Acer platanoides</i>	1	138	2
<i>Acer platanoides</i>	1	104	2
<i>Acer platanoides</i>	1	101	2
<i>Acer platanoides</i>	1	63	1
<i>Acer platanoides</i>	1	91	1
<i>Acer platanoides</i>	1	66	1
<i>Acer platanoides</i>	1	91	1
<i>Acer platanoides</i>	1	63	1
<i>Acer platanoides</i>	1	66	1
<i>Acer platanoides</i>	1	82	1
<i>Acer platanoides</i>	1	104	2
Summe der erforderlich werdenden Baumpflanzungen			46

Die 46 erforderlich werdenden Ersatzbaumpflanzungen müssen – gemäß der anzuwendenden Baumschutzsatzung – folgende Qualität aufweisen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm.

Ein Teil der Baumpflanzungen ist als Baumreihe entlang der südlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Unter Beachtung der aktuellen Entwurfsplanung würden hier 24 Bäume gepflanzt werden können. Beachtet wurde dabei ein mittlerer Baumabstand von ca. 6 m. Weiterhin wurde beachtet, dass die Hochstammplantzungen einen Abstand von 4 m zum Nachbargrundstück (Flurstück 318, Flur 018, Gemarkung Spremberg) wahren, um den Anforderungen des § 37 Abs. 1 Nr. BbgNRG zu entsprechen.

Die nachfolgende Abbildung (nächste Seite) stellt dies schematisch dar - Flächenausweisung gemäß Planzeichnung des B-Plans Nr. 104.

Durch die Baumreihe wird nicht nur eine visuelle Eingliederung des Wohnquartiers entlang der Sichtachse vom Fuß-/Radwanderweg geschaffen, sondern auch die bestehende Alleestruktur nach Osten hin verlängert (vgl. Auswirkungsprognose Landschaftsbild).

Die übrigen Hochstammpflanzungen sind in den Freianlagen des Wohnquartiers – nach ästhetischen Bewertungskriterien des Fachplaners – zu verteilen. Sinnvoll ist hier eine Orientierung an den Außengrenzen der Verkehrs- und Bewegungsflächen. Die Baumsymbole in der aktuellen Entwurfsplanung (vgl. Abbildung 3) bilden noch nicht den realen Planungsstand ab.

Festzusetzen sind, unter Beachtung der angrenzenden Artzusammensetzung und dem Gefüge des Landschaftsschutzgebiets die in der Planzeichnung unter „Pflanzliste“ definierten Gehölze. Für die südliche Baumreihe sind jedoch nur folgende Arten zu verwenden – unter Beachtung des umliegenden Bestands: Traubeneiche (*Quercus petraea*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*) Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*).

Die genaue Artverteilung ist in den späteren Planungsphasen zu definieren.

Die Umsetzung der Baumpflanzungen hat spätestens mit Beendigung der Freianlagengestaltung zu erfolgen.

Der dauerhafte Erhalt der im B-Plan festgesetzten Ersatzbaumpflanzungen ist sicherzustellen. Abgehende Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen (Frist: eine Vegetationsperiode nach dem Absterben des Baums).

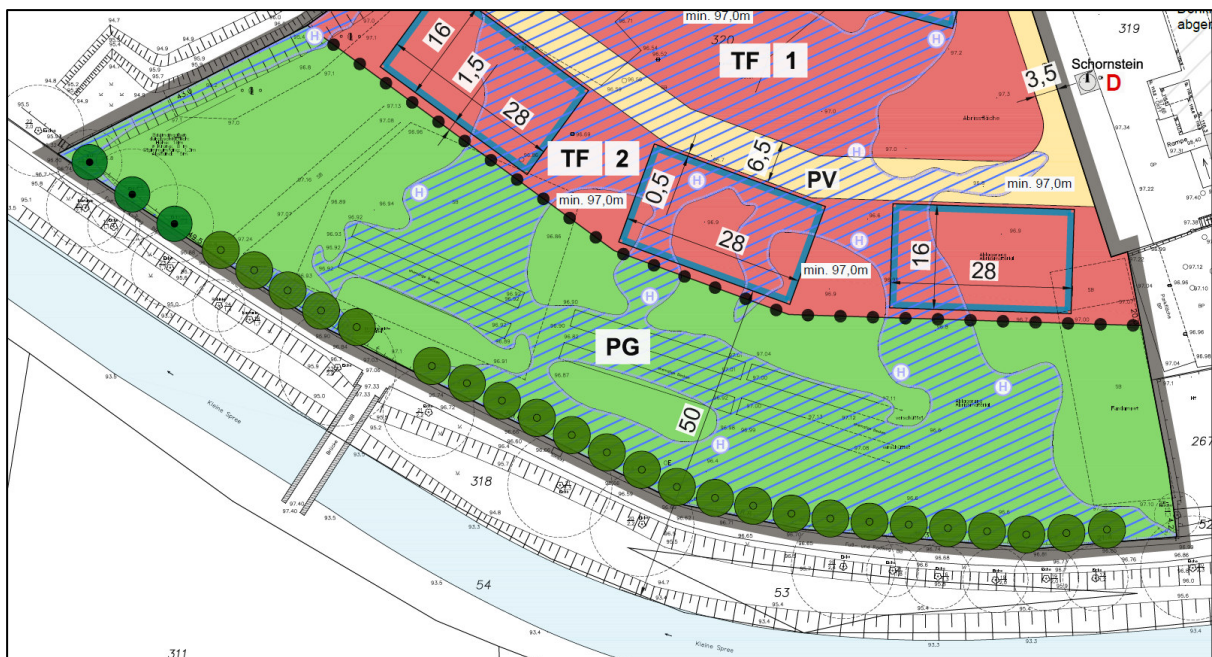


Abbildung 23: Detailausschnitt der festgesetzten Baumreihenpflanzung im Süden des Geltungsbereichs (Quelle: Planungsbüro Wolff architektur - stadtplanung GbR, Stand: August 2025)

2A_{CEF} – Montage von Ersatznistkästen im Gehölzbestand parallel entlang der Kleinen Spree
(externe Maßnahmenfläche; städtebaulicher Vertrag)

Im Zuge des Rückbaus vom Textilfabrikgebäude an der Georgenstraße wurde u.a. die Kompensation einer Hausrotschwanzniststätte erforderlich. Die drei Nistkästen (Modell NBH von Hasselfeldt GmbH) sind Anfang November 2024 fachgerecht innerhalb der westlichen Baumgruppe (Biotop Nr. 18) montiert worden. Durch die geplante Überprägung müssen diese jedoch fristgerecht umgehängt werden. Selbiges gilt für die drei Meisennistkästen aus Holz. Aus hygienischen Gründen und unter Beachtung des jeweiligen Kastenzustands sind diese vollständig auszutauschen. Der 1:1 Austausch hat durch das waschbärsichere Modell „R-32-W“ von Hasselfeldt (oder vergleichbar) zu erfolgen.

Zudem konnte im Zuge der faunistischen Erfassungen ein Reviermittelpunkt der Art „Feldsperling“ (*Passer montanus*) kartiert werden (vgl. Anlage 2). Die Niststätte wird, durch Sichtung fütternder Alttiere, in einem nördlich der Baumreihe befindlichen Spitzahorn angenommen. Durch die Fällung gehen diese Niststätte und geeignete Ersatzstrukturen (weitere dicht mit Efeu bewachsene Bäume) vollständig verloren. Als adäquate Kompensation wird die Montage von drei weiteren waschbärsicheren Ersatzkästen vorgeschlagen (analoge Modellprämissen, wie bei dem Austausch der Holzkästen).

Als Ausweichgehölze soll der Baumbestand auf dem städtischen Flurstück 318 (Flur 018, Gemarkung Spremberg) dienen. Die Kästen müssen vor der Fällung im 4. Quartal 2025 umgehängt bzw. neu montiert werden. Demnach sind die Strukturen die Brutsaison 2025 noch vollständig nutzbar.

Die Kästen sind durch die Vorhabenträgerin für die kommenden 25 Jahre zu erhalten und die entsprechenden Verkehrssicherungspflichten zu übernehmen.

3A – Heckenpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um das Insektenvorkommen im Wohnquartier zu fördern und somit die mittel- bis langfristige Anreicherung des Nahrungsangebots für Brutvögel und Fledermäuse zu gewährleisten, sind in den Außenanlagen des Wohnquartiers blütenreiche Hecken anzupflanzen. Zusätzlich tragen die angedachte Heckenpflanzungen zur Regulierung des Mikroklimas bei und verbessern kleinräumig die Luftqualität (unter Beachtung des Frischluftkorridors der Kleinen Spree).

Durch den Wegfall der ruderalen Staudenflur, welche nachweislich von Fledermäusen als Jagdhabitate genutzt worden ist, wird – nach gutachterlichem Ermessen – folgende Heckenpflanzung definiert:

„Innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ sind auf insgesamt 90 m² ein- bis zweireihige Hecken mit einer Mindestlänge von jeweils 10 m anzulegen. Zu pflanzen sind überwiegend gebietsheimische und blütenreiche Gehölzarten in der Pflanzqualität: 4-6 Triebe, verpflanzt, Höhe zwischen 60 bis 100 cm. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 1,5 m.“

Für das Verhältnis zwischen „gebietsheimischen Arten“ und „Zierarten“ ist 60% zu 40% anzusetzen. Durch die beigemischten Zierarten wird der Blütenreichtum erhöht, was wiederum die Insekten zunehmend fördert.

Die zu wählenden Arten sind der Pflanzliste in der Planzeichnung des B-Plan zu entnehmen.

Im direkten Umfeld des Spielplatzes zwingend auf eine Ungiftigkeit zu achten.

Der dauerhafte Erhalt der im B-Plan festgesetzten Heckenpflanzung ist sicherzustellen. Abgehende Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen (Frist: eine Vegetationsperiode nach dem Absterben des Strauchs).

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

Angepasste Beleuchtung der Außenanlagen

Die Beleuchtung innerhalb der südlichen Freianlagen des Wohnquartiers hat direkten Einfluss auf die hier vorkommende Fauna (v.a. Fledermäuse und nachtaktive Insekten). Wie im Kapitel 4.4.1 dargestellt, werden der südlich angrenzende Fuß-/Radweg (Richard-Buder-Promenade) sowie die Kleine Spree intensiv als Transferstrecke von Fledermäusen genutzt (großräumige Bedeutung im Wirkgefüge der innerstädtischen Spree anzunehmen). Bei der Wahl des falschen Beleuchtungsmittels oder einer unsachgemäßen Flächenausleuchtung, ist eine Störung dieser Transferbereiche als wahrscheinlich anzusehen. Um übergeordnet eine Einschlägigkeit des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, gilt es folgende Beleuchtungskriterien innerhalb der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ zwingend einzuhalten:

Bei den eingesetzten Beleuchtungsmitteln ist darauf zu achten, dass diese eine Wellenlänge > 540 nm aufweisen. Somit werden die „störenden“ Spektralbereiche (violett bis türkis bis blaugrün; 380 nm bis 520/530 nm) sicher ausgeschlossen. Damit einhergehend ist die „Farbtemperatur“ der eingesetzten Beleuchtungsanlagen so zu wählen, dass diese 3.000 K nicht überschreiten. Somit werden lediglich die warmen bis neutralen Farbtemperaturen abgebildet. Weiterhin ist zwingend darauf zu achten, dass die Beleuchtungsanlagen in die Wohnanlage auszurichten und ihr Licht nach unten fällt sind. Eine Ausstrahlung in die angrenzenden Flächen (Richard-Buder-Promenade und Kleine Spree) ist zu vermeiden.

Wasserdurchlässige Flächenbefestigung

Innerhalb des Plangebiets ist eine Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung – Auswirkungsprognose

6.1 Schutzgutspezifische Auswirkungen

Schutzgut – Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es zu erhöhten Schallemissionen, ausgehend von den eingesetzten Baumaschinen kommen. An den umliegenden (Wohn)gebäuden, als relevante Immissionsstandorte ist davon auszugehen, dass es partiell zur Überschreitung der im Kapitel 3.1 der AVV Baulärm niedergeschriebenen Immissionsrichtwerte kommen wird. An dieser Stelle ist jedoch zu sagen, dass dem Grunde nach fast alle innerstädtischen Baustellen die Richtwerte der AVV Baulärm überschreiten, da hierfür bereits ein geringer dB(A)-Wert ausreichend ist. Somit ist es von hoher Wichtigkeit die Auswirkungen auf die umliegende Bevölkerung auf ein erforderliches, bautechnisches Mindestmaß reduzieren. Selbiges gilt für die baubedingten Erschütterungen, welche im Zuge von Nachverdichtungen für die Gründungsarbeiten auftreten. Aus diesem Grund bedarf es der Umsetzung der Maßnahme „ $2V_{(M) (K/L)}$ – Einsatz von emissionsarmen Baumaschinen und Konzentrationswirkung“.

Neben den schalltechnischen Belangen ist zudem die baubedingte Staubentwicklung (Aufwirbelung durch Erdbauarbeiten und die Baulogistik) an trockenen Tagen zu berücksichtigen. Durch die Maßnahme „ $3V_{(M)}$ – Staubminimierung zu trockenen Witterungen“ werden relevante Staubentwicklungen effektiv unterbunden und auf ein Minimum reduziert.

Baubedingte Auswirkungen auf den entlang der Kleinen Spree verlaufenden Tourismusverkehr sind nicht ableitbar.

Eine vollständige Vermeidung der genannten Aspekte „Staub“, „Baulärm“ und „Erschütterung“ ist nicht umsetzbar. Ungeachtet dessen sind die genannten Maßnahmen dazu geeignet – nach Stand der Technik – diese Wirkfaktoren auf ein Minimum für die begrenzte Bauzeit zu reduzieren. Erhebliche nachteilige Auswirkungen während der Bauphase sind somit sicher ausgeschlossen.

Anlagenbedingte Auswirkungen und Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Mehrfamilienhäuser entsteht auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Textilfabrik Levy eine Wohnanlage mit insgesamt fünf Wohngebäuden (inkl. Grünflächen und Spielplatz). Somit wird der industrielle Altstandort aufgewertet und sorgt für eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität im Bereich der Bergstraße. Weiterhin wird innerhalb der Stadt Spremberg ein weiteres attraktives Wohnumfeld geboten, was wiederum neue Einwohner in den Spremberger Raum ziehen kann. Bis dato gab es keine Ausleuchtungen auf dem Gelände, welche von den umliegenden Bewohnern als „störend“ hätten empfunden werden können. Bei der Wahl von „falschen Beleuchtungsanlagen“ ist dies jedoch möglich und würde die Wohnqualität der angrenzenden Objekte negativ beeinträchtigen. Um dies

effektiv zu vermeiden und damit einhergehende relevante Auswirkungen auszuschließen, bedarf es der fachgerechten Umsetzung der Maßnahme „Angepasste Beleuchtung der Außenanlagen“.

Hinweis im Zusammenhang mit der späteren Wohnnutzung im HQ₁₀₀-Gebiet: Die Eingangstüren in die Gebäude liegen alle im Norden (abgewandt von der Kleinen Spree). Zudem liegen die Verteilerkästen und Hausanschlüsse über dem HQ₁₀₀-Niveau. Weiterhin werden die Mieter konkret über Verhaltensweisen und Gefahren bei höheren Wasserständen aufgeklärt.

Weiterhin wird durch die Maßnahme „10V_{(M) (B/F) (W)} –Ingenieurtechnische Begleitung im Sinne der BBodSchV“ sichergestellt, dass die Anforderungen an den Wirkpfad „Boden-Mensch“ – unter Beachtung der geplanten Flächennutzung – eingehalten werden.

Teilschutzgut – Pflanzen

Baubedingte und Anlagenbedingte Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden (fast) alle Biotopstrukturen vollständig und dauerhaft überprägt. Hierbei handelt es sich (fast ausschließlich) um Biotopstrukturen, welche keine kompensatorische Relevanz im Sinne der Eingriffsregelung besitzen. Eine hohe Wertigkeit kann der Baumgruppe an der westlichen Grundstücksgrenze und den drei Altbäumen entlang der Richard-Buder-Promenade zugesprochen werden. Die drei Altbäume – als Alleebestandteil – werden mit der Maßnahme „5S_{(T) (P) (L)} – Baumschutz“ dauerhaft geschützt. Anders die nördlich davon befindliche Baumgruppe. Um diesen Eingriff fachgerecht zu kompensieren und somit nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, bedarf es der Pflanzung von 46 Ersatzbäumen (vgl. „1A –Pflanzung von Hochstämmen“).

Durch die Maßnahme „4S_{(T) (P) (B/F)} – Festlegung von Bautabuzonen bzw. eindeutige Baufeldabgrenzung“ ist gewährleistet, dass keine Eingriffe in die umliegenden hochwertigen Biotopstrukturen (wie z.B. Frischwiese auf dem Flurstück 322) erfolgen, welche ein Kompensationserfordernis bedingen würden.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Zuge der durchgeführten Biotopkartierung nicht vorgefunden. Eine Einschlägigkeit des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs .1 Nr. 4 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Teilschutzgut „Pflanzen“ sind derzeit nicht bekannt.

Teilschutzgut – Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden durch den eigentlichen Baustellenverkehr generiert. Durch den Baulärm kommt es tagsüber zu Vergrämungswirkungen im direkten Umfeld. Hier ist jedoch zu offerieren, dass die Tiere im Umfeld bereits durch den Bau der zwei nördlichen Mehrfamilienhäuser und dem Rückbau des Textilfabrikgebäudes längere Zeit Baulärm ausgesetzt sind. In der Regel stellt sich hier über die Zeit ein gewisser Gewöhnungseffekt ein – zumal die nachgewiesenen Arten als nicht hochsensibel einzustufen sind. Als „sensibel“ ist lediglich die Art Biber (*Castor fiber*) zu bewerten. Bedingt dadurch, dass keine Nacharbeiten stattfinden dürfen (vgl. Maßnahme „6V_{(T) (M)} – Bauzeitenregelung“)

können hier jedoch artspezifische Störungen sicher ausgeschlossen werden. Mit der Maßnahme „6V_(T)_(M) – Bauzeitenregelung“ wird zudem ausgeschlossen, dass es zur Verstörung von besetzten Niststätten innerhalb der Holzungsbereiche kommt.

Um jegliche Fallwirkungen in offene Gruben oder Schächte und eine damit einhergehende Einschlägigkeit des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, bedarf es der Umsetzung der Maßnahme „7V_(T) – Bauzeitliche Sicherung von Baugruben in der Nacht“. Der Fokus liegt hier ebenso auf der Art Biber (*Castor fiber*) und der wahrscheinlich im direkten Umfeld vorkommenden Art Braunbrustigel (*Erinaceus europaeus*). Das Erfordernis besteht jedoch nur in der Nacht – beim Fehlen der Vergrämungseffekte durch den Baubetrieb.

Durch die Maßnahme „4S_(T)_(P)_(B/F) – Festlegung von Bautabuzonen bzw. eindeutige Baufeldabgrenzung“ wird zudem sichergestellt, dass es zu keinen Eingriffen außerhalb des Baubereichs und einer damit eingehenden Zerstörung unbewerteter Habitatstrukturen kommt. Ein besonderer Fall innerhalb des Baufeldes ist hier die Maßnahme „5S_(T)_(P)_(L) – Baumschutz“ und die somit vermiedene Zerstörung (im Fall einer Fällung) einer Niststätte der Art Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*).

Unter Einhaltung der Maßnahmen kann derzeit ausgeschlossen werden, dass es zu einer Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1-3 BNatSchG durch den Baubetrieb kommt.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der eigentliche Geltungsbereich stellt für faunistische Vertreter eine untergeordnete Wichtigkeit dar. Ausschließlich die sukzessiv gewachsenen Junggehölzbestände (Biotopfläche Nr. 43 und 44) sowie die im Westen befindliche Baumgruppe (Biotopfläche Nr. 18) sind besonders hervorzuheben. So wurden im südwestlich gelegenen Jungbaumbestand aktiv besetzte Niststätten (Bodenkuhlen) der Arten Amsel (*Turdus merula*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) (jeweils 1x) im Jahr 2024 erfasst. Zudem kam es innerhalb der westlichen Baumgruppe zur Kartierung jeweils einer aktiv besetzten Niststätte der Arten Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) und Feldsperling (*Passer montanus*). Zudem wiesen zwei Meisenkästen (aus Holz) Brutrelikte aus einer vergangenen Nutzung auf. Nach aktuellem Planungsstand werden diese nachweislichen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dauerhaft zerstört. Durch die Maßnahme „2A_{CEF} – Montage von Ersatznistkästen im Gehölzbestand parallel entlang der Kleinen Spree“ kommt es zu einer adäquaten Kompensation dieses Wegfalls (in Anlehnung an den § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Weiterhin wird durch die fachgerechte Umsetzung dieser Maßnahme gewährleistet, dass die aus dem Rückbau stammenden drei Ersatznistkästen (Modell NBH) ebenso fristgerecht für die kommende Brutsaison zur Verfügung stehen.

Aus gutachterlicher Sicht bedarf es für die Arten Amsel (*Turdus merula*) und Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), welche keine wiederkehrende Nestnutzung aufweisen, keiner spezifischen Maßnahmenweisung. Im Bereich des uferbegleitenden Gehölzsaums an der Südböschung der Kleinen Spree (Biotopfläche Nr. 19 und Nr. 21) sind für die Bodenbrüter ausreichend geeignete Strukturen vorhanden. Dies wird nicht nur durch die Biotopausstattung, sondern auch die Nachweise in der Revierkartierung dieses Bereichs bestätigt. Weiterführend ist zu sagen, dass diese Arten mittel- bis langfristig auch die zu

pflanzenden Heckenstruktur (Maßnahme 3A) als Brutplatz nutzen könnten. Daher die Definition der Mindestlänge von 10 m.

Die Heckenpflanzungen der Maßnahme 3A sollen gleichzeitig als Ausgleich für den Verlust an nachweislichen Fledermausjagdflächen dienen. Zwar haben die Fledermäuse auf den umliegenden Flächen flussabwärts ausreichend Ausweichflächen, jedoch ist es auch gutachterlicher Sicht erforderlich die Freiflächen des Wohnquartiers entsprechend aufzuwerten und somit den Eingriff in die etablierte „*sonstige ruderaler Staudenfluren*“ (Süden Geltungsbereich) mittelfristig zu egalisieren. Gleichzeitig kommt die Pflanzung der insektenfördernden, blütenreichen Sträucher tagsüber der Avifauna zugute – als geeignete Nahrungsquelle.

Für alle weiteren (Art)gruppen können keine relevanten Wirkfaktoren abgeleitet werden. Eine anlagenbedingte Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Als einzig relevanter Wirkfaktor kann die nächtliche Beleuchtung während dem Betrieb des Wohnquartiers aufgeführt werden. Bei unsachgemäßer Beleuchtung würde es im worst-case zur Störung der nachtaktiven Individuen kommen. Dabei würden die Wirkungen aller Wahrscheinlichkeit über den Geltungsbereich bis in die südliche Fledermaustransferstrecke entlang der Spree reichen. Um die genannten negativen Auswirkungen zu vermeiden, bedarf es der zwingenden Umsetzung der Maßnahme „*Angepasste Beleuchtung der Außenanlagen*“.

Schutzgüter – Boden und Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Relevante baubedingte Auswirkungen auf den anstehenden Untergrund, welche sich durch den eigentlichen Baubetrieb ableiten lassen, sind nicht gegeben. Der Boden ist teilweise stark verdichtet und von der ehemaligen Nutzung der Textilfabrik sowie den bereits umgesetzten Rückbautätigkeiten geprägt. Der Boden im direkten Eingriffsbereich und auf den nördlich angrenzenden Flurstücken der ehemaligen Textilfabrik Levy weisen durch ihren gestörten Charakter keine nennenswerte Empfindlichkeit gegenüber dem geplanten Betrieb auf. Lediglich ein Havariefall, durch das unkontrollierte Austreten von boden- und/wassergefährdenden Stoffen, könnte zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ und im worst-case auf den anstehenden Grundwasserkörper haben. Durch die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme „*8V_{(W) + (B/F)} – Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen*“ ist ein solches Szenario theoretisch auszuschließen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Wie aus der Flächenbilanz im Kapitel 4.5 (Tabelle 6) ersichtlich, kommt es zu einer effektiven Neuversiegelung von ca. 1.545 m² durch die eigentlichen Bestandteile des Gesamtwohnquartiers. Durch die noch erforderlichen Entsiegelungen sowie die Auflockerung des anstehenden Untergrunds und dem

anschließenden Auftragen einer durchwurzelbaren und belebten Bodenschicht, wird dieser Eingriff vollständig kompensiert. Verglichen zur jetzigen Bestandssituation kann sich durch das Auflockern und Auftragen einer neuen oberen Bodenschicht über die Zeit wieder ein natürliches Gefüge herstellen, was sich wiederum positiv auf den Geltungsbereich – v.a. in Kombination mit den geplanten Pflanzungen – auswirkt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Projektbestandteile gegebene, welche nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ besitzen.

Teilschutzgut – Oberflächenwasserkörper

Baubedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine baubedingten Auswirkungen auf das südlich vom Geltungsbereich liegende Fließgewässer „Kleine Spree“ abzuleiten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das geplante Wohnquartier (B-Plan Nr. 104 inkl. den zwei bereits errichteten Wohngebäuden) befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und HQ₂₀₀ der Kleinen Spree. Weiterhin liegt es im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Spree (gemäß § 100 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes). Durch die Errichtung der geplanten Bauwerke und unter Einbeziehung der zwei bereits errichteten Mehrfamilienhäuser im Norden (Flurstücke 331 und 332, Flur 018, Gemarkung Spremberg) gehen für ein HQ₁₀₀-Ereignis 160 m³ Retentionsvolumen dauerhaft verloren – gemäß „Ermittlung Volumenbilanz innerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ (AKVO GmbH, Stand 10.12.2024). Um diesen dauerhaften Verlust des Retentionsraums fachgerecht zu kompensieren, wird innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche“ unterhalb der Höhenmarke 96,95 mNHN ein Rückhaltevolumen von mindestens 160 m³ gesichert (§ 78 Abs. 3 WHG). Somit sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sicher ausgeschlossen. E

Hinweis: In Rücksprache zwischen der Vorhabenträgerin und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße, ist für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Absatz 5 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) ausschließlich das HQ₁₀₀-Ereignis als Berechnungsgrundlage zu nutzen (Mailverkehr am 07.01.2025).

In der Gesamtheit ist – nach aktuellem Kenntnisstand – auszuschließen, dass es zu einer Verschlechterung des Oberflächenwasserkörpers kommt und das Vorhaben dem Verbesserungsgebot der Kleinen Spree entgegensteht (vgl. § 27 Abs. 1 WHG).

Teilschutzgut – Grundwasserkörper

Baubedingte Auswirkungen

Für die potenziellen „Gefahrenquellen“, welche im Baubetrieb für den Grundwasserkörper von Relevanz sind, wurde die Maßnahme „8V_(W) + (B/F) – Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen“

definiert. Unter der Prämisse einer fachgerechten Umsetzung – wovon durch die Wahl qualifizierter Fachunternehmen auszugehen ist – können schädliche Einträge in das Erdreich und damit einhergehend in den Grundwasserkörper sicher ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Versiegelungen, welche mit den Gebäuden und Verkehrsflächen einhergehen, kommt es zum dauerhaften Verlust von versickerungsfähigem Untergrund für das anfallende Grundwasser (trotz des teilweisen stark verdichteten Untergrunds). Dies führt für den Geltungsbereich zu einer Einschränkung in der theoretischen Grundwasserneubildungsrate, was wiederum direkte Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers hat. Das gefasste Niederschlagswasser soll vollständig innerhalb des neuen Wohnquartiers versickert werden und verbleibt demnach an Ort und Stelle. Das bedeutet, dass das Niederschlagswasser – trotz der zusätzlichen Flächenversiegelungen – weiterhin in den Grundwasserkörper gelangen kann und daher kein nennenswertes Defizit entsteht. Erhebliche Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand sind somit sicher ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass sich in den Wintermonaten das ausgebrachte Streusalz/Tausalz geringfügig im Tauwasser anreichert und somit nach jeder Streuung in die Versickerungsmulde gelangt. Ungeachtet dessen, dass es sich hierbei um unbedenkliche Konzentrationen handelt, wird das Natriumchlorid zudem durch das anstehende Erdreich in der Bodenmatrix gebunden und somit herausgefiltert. Relevante Auswirkungen auf den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers sind durch das Streusalz in den Wintermonaten ausgeschlossen.

In der Gesamtheit ist – nach aktuellem Kenntnisstand – auszuschließen, dass es zu einer Verschlechterung des Grundwasserkörpers kommt und das Vorhaben dem Verbesserungsgebot vom Grundwasserkörper „Lohsa-Nochten“ entgegensteht (vgl. § 47 Abs. 1 WHG).

Ebenso sind über den Wirkpfad „Kleine Spree“ keine Auswirkungen auf das flussabwärts liegende FFH-Gebiet „Spree bei Spremberg“ (DE 4452-301) ableitbar.

Schutzgut – Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Bereits seit dem 4. Quartal 2023 (Beginn Baugrubenaushub auf den Flurstücken 331 und 332) ist auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik „Baubetrieb“. Ziel der Vorhabenträgerin ist es, dass mit der vorzeitigen Errichtung der 3 Mehrfamilienhäuser bereits im 4. Quartal 2025 begonnen werden kann – unter Beachtung der Zulassungsvoraussetzung gemäß § 33 BauGB. Demnach würde sich der eingangs genannte „Baubetrieb“ lediglich verlängern. Der Baubetrieb ist somit bereits ein „gewöhnlicher“ Zustand auf dem Gelände – mit einer zeitlichen Frist. Unter Einhaltung der bereits beim Schutzgut „Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit“ offerierten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass es trotz einer perspektivischen Verlängerung der Bauzeit (wahrscheinlich bis Ende 2026 bei einem vorzeitigen Baubeginn) zu keinen erheblichen Auswirkungen für das kleinräumige Wirkgefüge kommt. Auch der

Erholungseffekt, welcher § 26 Abs. 1 BNatSchG Teil eines jeden Landschaftsschutzgebietes ist, wird bauzeitlich nicht wesentlich eingeschränkt. Die einzig relevante Aufenthaltsfläche ist in diesem Kontext der Mehrgenerationenspielplatz (östlich). Die Gebäudezeile parallel zur Georgenstraße weist jedoch ausreichend Abschirmungseffekt auf. Weiterhin wird die für den Bau der Mehrfamilienhäuser eingesetzte Bautechnik (v.a. Kräne als visuelle Einschränkung der Sichtachse) – in Analogie zu den bereits errichteten Gebäuden – nicht wesentlich über die umliegenden Gebäude hinausragen und somit keine relevante Einschränkung des Landschaftsbildes hervorrufen (z.B. von der Aussichtsplattform im Stadtpark von Spremberg).

Zusätzlich ist im Kontext des Schutzgut Landschaft die Maßnahme „5S_{(T) (P) (L)} – Baumschutz“ aufzuführen. Durch diese wird eine nachteilige Beeinträchtigung von drei Alleebäumen ausgeschlossen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bereits vor der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes, am 01.05.1968, war das gegenständliche Gelände von Bebauungen und anthropogener Nutzung geprägt. Verglichen zur damaligen Nutzung – aktive Tuchfabrik (produzierendes Gewerbe) – stellt die geplante Nutzung als Wohnquartier, eine weit aus „verträglichere“ Alternative dar und fügt sich in einem geeigneten Maß in das bestehende Landschaftsgefüge ein. Durch die Baumreihenpflanzung gemäß der Maßnahme „1A – Pflanzung von Hochstämmen“ wird zudem ein neues lineares Strukturelement geschaffen. Neben einer eindeutigen Abgrenzung des Fuß- und Radwanderwegs wird hierdurch – nach gutachterlicher Auffassung – die schonende Integration des Wohnquartiers in die Sichtachse entlang der Kleinen Spree (Abschnitt zwischen der Georgenstraße und dem Brückenbauwerk zum Pfortenplatz) gefördert. Zudem entsteht eine Erweiterung eines bestehenden geschützten Landschaftsbestandteils (Allee, beginnend nordwestlich von der Brücke in Richtung Pfortenplatz).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen durch das Wohnquartier können auf das Schutzgut „Landschaft“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abgeleitet werden.

Schutzgüter – Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Baubetrieb generiert sich bei der Umsetzung des B-Plans Nr. 104 ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Dies führt wiederum zu einem höheren Ausstoß an Luftschadstoffen durch diese Fahrzeuge. Vor allem die Baumaschinen während den Tiefbautätigkeiten sowie der Lieferverkehr während den Hochbautätigkeiten ist hier zu nennen. Durch die fachgerechte Umsetzung der Maßnahme „2V_{(M) (K/L)} – Einsatz von emissionsarmen Baumaschinen und Konzentrationswirkung“ sowie dem Fakt, dass die für den Lieferverkehr eingesetzten Lastkraftwagen den gültigen Abgasnormen entsprechen, ist bauzeitlich von keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität auszugehen. Zumal sich die Fläche durch die

Nähe zur Kleinen Spree in einem Bereich befindet, der durch einen kontinuierlichen Luftaustausch gekennzeichnet ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Wohnquartier werden kleinräumig betrachtet die Luftströmungen auf der Fläche beeinflusst. Verglichen zum jetzigen Zustand des Geltungsbereichs werden mehr Verwirbelungen erwartet. Diese sind jedoch bereits auf mikroklimatischer Ebene als vernachlässigbar zu betrachten, da der wesentliche Luftaustausch durch die linearen Strukturen (v.a. Kleine Spree) im kleinräumigen Wirkgefüge charakterisiert wird. Zudem erwärmt sich die aktuelle Brachfläche im mikroklimatischen Kontext sehr schnell (v.a. durch den hohen Mineralikanteil im Untergrund, welcher stark verdichtet ansteht). Diese Flächenwärme wird wiederum an die umliegenden Strukturen abgegeben, was besonders an heißen Sommertagen zu einem höheren Temperaturgefüge im direkten Nahbereich führen kann. Neben der Errichtung der Mehrfamilienhäuser werden zudem großflächige Grünflächen (relativ zur Gesamtgröße des Geltungsbereichs) hergestellt. Diese dienen nicht nur zur Naherholung der Anwohner, sondern sind auch klimatisch als positiv zu betrachten. Durch die Grünflächen, welche aller Wahrscheinlichkeit nach mit Landschaftsrasen versehen werden, kommt es nicht nur kleinräumig zur Bindung von CO₂ durch Photosynthese, sondern ebenso zu Kühlung durch Verdunstung sowie der Verbesserung der Luftqualität. Verstärkt wird dieser Effekt durch die geplanten Gehölzpflanzungen auf den Grünflächen (Maßnahme 1A und 3A).

Im Ergebnis sind keine Auswirkungen festzustellen, welche durch die Anlagenbestandteile des Projektes nachteilig für die Schutzgüter „Klima und Luft“ sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren, welche einen direkten oder indirekten Einfluss auf die Schutzgüter „Klima und Luft“ haben und diese nachteilig beeinträchtigen könnten, sind aktuell nicht ableitbar.

Schutzgüter – Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Innerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs vom B-Plan Nr. 104 sind keine denkmalschutzrelevanten Bestandteile vorkommend. Durch den bauzeitlichen Schutz des historischen Schornsteins (vgl. Maßnahme „7V_(K) – Sicherung des Schornsteins“) und die Integration dieses Baudenkmals in die zukünftigen Außenanlagen der Wohnanlage, ist der dauerhafte Erhalt garantiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sicher ausgeschlossen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, welche über die vorhergehenden, schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen.

6.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen

Das Vorhaben weist keine Auswirkungen auf, welche einen grenzüberschreitenden Charakter besitzen.

6.3 Kumulative Auswirkungen

Als kumulativ können folgende Vorhaben betrachtet werden:

1. Zwei Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 331 und 332 (Flur 018, Gemarkung Spremberg) [Jahr 2024]

Die Projektbestandteile des 1. Bauabschnitt können aus der Abbildung 4 entnommen werden. Die Basis hierfür war eine gesonderte Baugenehmigung (AZ 00669-23-110). Die mit der Errichtung verbundenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter besitzen keinen Charakter die gegenständliche Auswirkungsprognose zum B-Plan Nr. 104 in ihrem Gesamtfazit zu ändern.

2. Rückbau und anschließender Ersatzneubau des Fabrikgebäudes der ehemaligen Textilfabrik „Levy“ auf dem Flurstück 319 (Flur 018, Gemarkung Spremberg) [Rückbau im Jahr 2024]

Für den Abriss wurde ein entsprechender Rückbauantrag eingereicht und genehmigt. Zuvor wurde seitens der Vorhabenträgerin das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde hergestellt. Zusätzlich kam es zur faunistischen Erfassung und Kompensationsplanung durch das Fachbüro BAGU. Die dazugehörige Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Spree-Neiße erfolgte am 14.10.2024. Für die Kompensation der nachweislichen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermausarten) kommen CEF-Maßnahmen zur Anwendung, sodass die ökologische Funktionalität im Wirkraum langfristig erhalten bleibt (gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Kumulative Auswirkungen, welche gemeinsam mit dem B-Plan Nr. 104 eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bewirken könnten, sind nicht ableitbar. Der Umsetzungszeitpunkt des Ersatzneubaus ist derzeit noch offen.

3. Ausbau der Bergstraße (Flurstück 34, Flur 018, Gemarkung Spremberg) [Jahr 2026]

Nach derzeitigem Kenntnisstand soll es im Jahr 2026 zum Ausbau der Bergstraße kommen. Von besonderer Relevanz ist dabei der Abschnitt, welcher durch eine Allee mit alten Platanen geprägt ist (zwischen dem „Bergschlösschen“ und dem Klärwerk von Spremberg). Insgesamt handelt es sich um 27 Platanen, bei denen noch nicht final entschieden worden ist ob es zu einer Fällung kommen muss. Eine Fällung würde wiederum eine wesentliche Auswirkung auf das kleinräumige Ortsbild haben. Zudem würde es sich um einen Eingriff in einen geschützten Landschaftsbestandteil (vgl. § 29 BNatSchG) handeln, welchen es dem Grunde nach zu vermeiden gilt (Prüfung von Alternativen).

Trotz der potenziellen Schwere dieses Eingriffs (Fällung Alleebäume) sind keine kumulierenden Wirkfaktoren ableitbar, welche einen direkten Einfluss auf den gegenständlichen B-Plan Nr. 104 besitzen und eine Verstärkung der zu prognostizierenden Auswirkungen bedingen.

6.4 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen

Ziel des B-Plans Nr. 104 ist die Schaffung eines Wohnquartiers mit insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern und einem üppigen Grünflächenanteil. Derartige Anlagen weisen keine Eigenschaften auf, durch die es zu schweren Unfällen und Katastrophen kommen könnte, aus denen sich wiederum Umweltschäden generieren.

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Seit Anfang Januar 2025 sind die zwei bereits errichteten Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 331 und 332 (Flur 018, Gemarkung Spremberg) bezugsfertig und werden von Mietern genutzt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Flurstücke 331 und 332 auch bei Nichtdurchführung des B-Plans Nr. 104 für Wohnzwecke genutzt werden würden.

Die Haufwerke auf der Brachfläche (Geltungsbereich B-Plan Nr. 104) würde – nach Findung eines geeigneten Entsorgungsweges – aller Wahrscheinlichkeit entsorgt werden und im Anschluss der gesamte Bereich ungenutzt bleiben. Bereits jetzt sind auf den un bebauten Freiflächen des Flurstück 333 u.a. folgende Arten zu finden.: Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron strigosus*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gemeine-Milche (*Lapsana communis*), Echter Steinklee (*Mellilotus officinalis*), Gemeines Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*) und Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*) sowie vereinzelt Bittersüßer Nachtschatten (*Solanum dulcamara*). Diese Arten würden weiterhin dominieren und sich über die Zeit flächendeckend ausbreiten. Weiter ist davon auszugehen, dass sich zunehmend erst ein lückiger und dann ein immer dichter werdender Gehölzbestand einstellt. Dominieren würde diesen sukzessiv wachsenden Baumbestand v.a. Spitzahorn, Robinie und Pappel. Bereits jetzt sind einzelne Sämlinge dieser Arten auf der Brachfläche verteilt.

Diese sukzessive Flächenentwicklung würde jedoch – unter Beachtung des aktuell gültigen Landschaftsplans der Stadt Spremberg den Grundsätzen zum ehemaligen Betriebsgelände der Textilfabrik Levy widersprechen. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ist nämlich, wie bereits im Kapitel 3 des Umweltberichts offeriert, auf den Seiten 259 und 277 ein Umstrukturierungsziel „U1“ für diese Fläche hinterlegt. Zudem ist aus städtebaulicher Sicht das ehemalige Betriebsgelände „vordringlich zu entwickeln“.

Es ist davon auszugehen, dass damit einhergehend in Zukunft weitere Umstrukturierungskonzepte für das Gelände folgen würden. Fraglich ist jedoch, ob es – verglichen zu den Inhalten des B-Plan Nr. 104 – ein anderes Konzept geben wird, welches städtebaulich „besser“ ist.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Koalick Immobilien GmbH & Co. KG plant die Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Levy. Lediglich der direkt an das Plangebiet angrenzende Schornstein zeugt noch von dieser historischen Produktionsstätte inmitten von Spremberg. Innerhalb des gegenständlichen Plangebiets (hofseitig) standen bis vor deren Abriss ein Kesselhaus sowie mehrere Produktions-, Lager- und Nebengebäude der Tuchfabrik. Die Grundlage für das Wohnquartier soll der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 104 „Wohnen in der Bergstraße“ (Stadt Spremberg/Grodtk) bilden.

Von besonderer Relevanz ist es, dass sich der B-Plan Nr. 104:

- im südlichen Beginn des Landschaftsschutzgebiets „Staubeckenlandschaft Bräsinchen – Spremberg“ (Nr. 4352-601) und
- im Überschwemmungsgebiet der Kleinen Spree sowie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Spree (gemäß § 100 Absatz 1 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes);

befindet.

Der Verlust des Retentionsraums, welcher sich aus der Gesamtheit aller Anlagenbestandteile des neuen Wohnquartiers generiert (Flurstücke 319, 331, 332 und 333; Flur 018; Gemarkung Spremberg), kann durch den Bau der südlich gelegenen Versickerungsmulde vollständig im Falle eines HQ₁₀₀-Hochwassers kompensiert werden. Alle weiteren, dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft, welche mit dem Vorhaben einhergehen, können ebenso durch die grünordnerischen Festsetzungen im Kapitel 5.2 vollständig kompensiert werden. Für den eigentlichen Baubetrieb wurden adäquate Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 5.1) festgelegt, um die damit einhergehenden Wirkungen auf die Umgebung auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.

Durch eine gezielte Baumreihenpflanzung im Süden des Geltungsbereiches, wird das Wohnquartier nicht nur „schonend“ in die Landschaft integriert, sondern eine bestehende Alleestruktur – als geschützter Landschaftsbestandteil – zudem noch erweitert (vgl. „1A –Pflanzung von Hochstämmen“).

Nach derzeitigem Kenntnisstand und im Ergebnis des Fachbeitrags ist zu konstatieren, dass mit dem B-Planvorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen einhergehen. Trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind – aus Sicht des Gutachters – die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt.

Ebenso sind nach der überschlägigen Prüfung die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG gegeben.

9 Literatur- und Quellenverzeichnis

Rechtliche Grundlagen, Verordnungen, Richtlinien und Normen

- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl.I/96, [Nr. 17], S.226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 22])
- Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (2014-07)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215; zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, April 2009)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB); Ausgabe vom FGSV (2023)
- Satzung der Stadt Spremberg/Grodok zum Schutz von Bäumen (Stand: 02.06.2022)

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Vierundzwanzigste Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (24. Erhaltungszielverordnung - 24. ErhZV) vom 3. September 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 58])

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Literatur

AVKO GMBH (2024): „Ermittlung Volumenbilanz innerhalb eines Überschwemmungsgebietes“ („P53_2024“, Stand: 10.12.2024)

BAGU (2024): „Kartierbericht für das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 104 – Wohnen an der Bergstraße“, Stadt Spremberg/Grodtk (Stand: 10.10.2024)

Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

LANDKREIS SPREE-NEIßE (2014): Informationsblatt N12 des Landkreis Spree-Neiße (Stand: 20.03.2014)

LUA (2003): Anforderungen des Bodenschutzes in Planungs- und Zulassungsverfahren im Land Brandenburg“

MLUV (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE (April 2009)

RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHLER, J.; SÜDBECK, P.; SUDFELDT, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020.- In: *Berichte zum Vogelschutz* 57.

RYSLAVY, T.; JURKE, M.; MÄDLow, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019.- In: *Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg* 28 (4), Beilage, 232 S.

SÜDBECK, P.; ANDRETTKE, H.; FISCHER, S.; GEDEON, K.; SCHIKORE, T.; SCHRÖDER, K.; SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR); vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

Internetquellen

BUNDESANSTALT FÜR GEWÄSSERKUNDE (BfG) (2024): Gewässersteckbriefe WRRL // Online im Internet: https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/WKSB_2021/index.html?lang=de&vm=2D&s=9244667.35795517&r=0&c=563594.9039036152%2C5676998.40659268 (abgerufen Dezember 2024)

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (LBGR) (2024): Bodengeologischen Datenbank Brandenburg // Online im Internet: <https://geo.brandenburg.de/?page> (abgerufen November 2024)

LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (LFU) (2024): Schutzgebiete // Online im Internet: <https://www.metaver.de/trefferanzeige?docuuiid=AB2F53A4-A68E-413F-84C4-A972D2A2DA0B> (abgerufen November 2024).

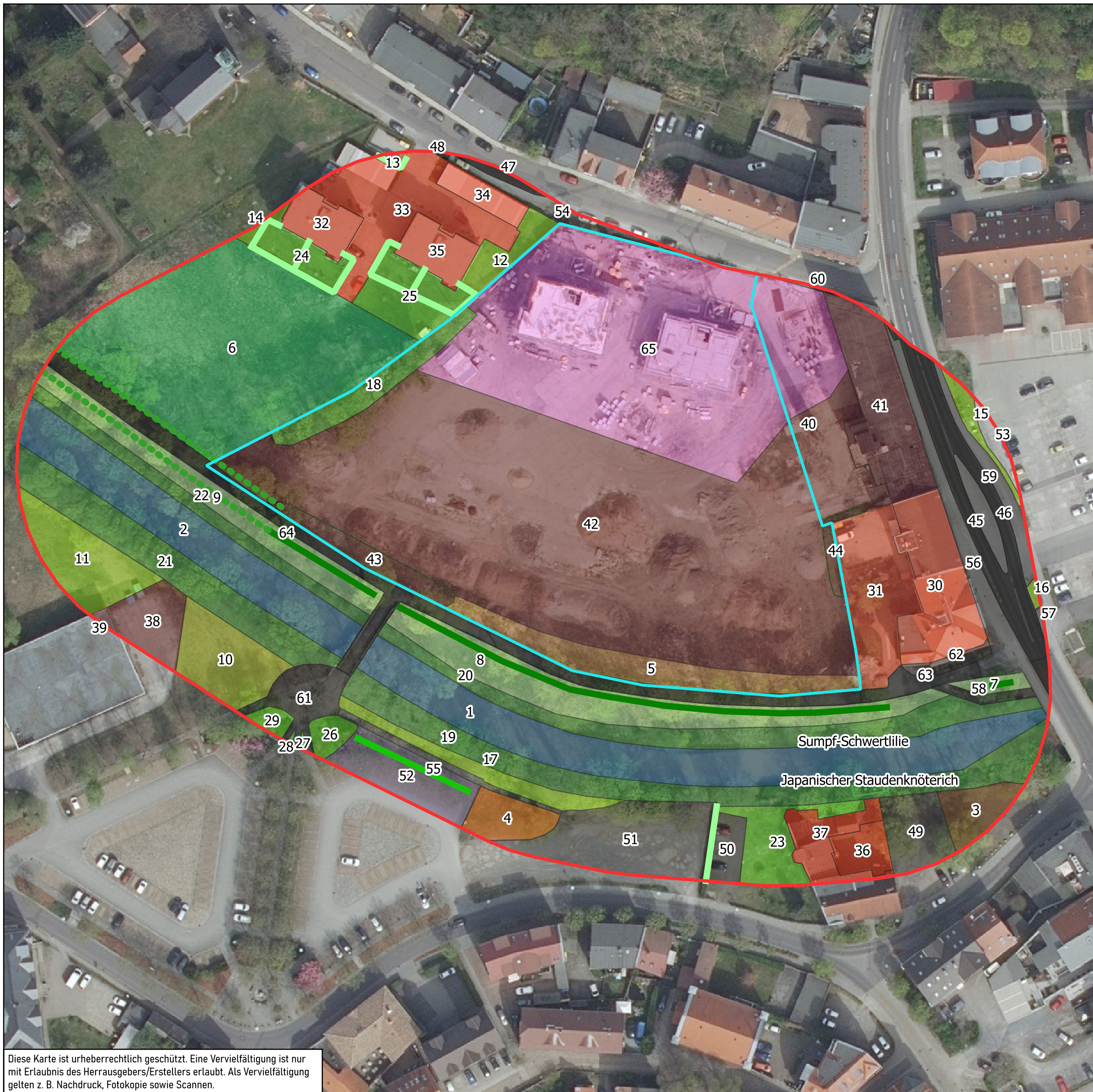
LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (LFU) (2024): Kartenanwendung 3. WRRL Bewirtschaftungszyklus 2022-2027 // Online im Internet: <https://apw.brandenburg.de/> (abgerufen Dezember 2024).

STADT SPREMBERG: Aktuell gültiger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (inkl. den dazugehörigen Fachgutachten bis zur 19.Änderung (<https://spremberg.de/link/katalog/1746>))

10 Anlagen

Anlage 1 – Übersichtkarte aus der Biotopkartierung

(1 Plan)



LEGENDE

- Kartierpuffer um B-Plan Nr. 104 (abgestimmt mit uNB LK SPN)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 104
- Biotope**
- Fläche**
- 01122
- 03220
- 03240
- 03249
- 05112
- 05142
- 05161
- 05162
- 07153
- 07190
- 10111
- 10270
- 12222
- 12260
- 12310
- 12320
- 12611
- 12612
- 12642
- 126431
- 126432
- 12652
- 12653
- 12654
- 12730
- 12320X
- 05113
- Linien**
- 0714111
- 0714211
- 0714212
- 102731
-
- Punktdaten**
- Prägende Einzelgehölze
- Pflanzen



B-Plan Nr. 104_SPB_Übersichtskarte_Biotopkartierung_02 Anlage 1



B-Plan Nr. 104 "Wohnen an der Bergstraße"
Biotopkartierung im Erfassungsjahr 2024
Übersichtskarte

	Datum	Name	Status	Maßstab
thematisch bearbeitet	10.10.2024	T.Kern	freigegeben	
Karte erstellt:	10.10.2024	T.Kern	freigegeben	

Ergänzende Hinweise:

<p>Freies Kommentarfeld:</p> <p>Das hinterlegte Luftbild (WMS BB-BE DOP20c) spiegelt nicht den realen Vor-Ort-Zustand der Fläche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 wider.</p>	<p>Bezugssystem:</p> <p>ETRS89 / UTM zone 33N EPSG: 25833</p> <p>Kartengrundlagen:</p> <p>© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0</p>
--	---

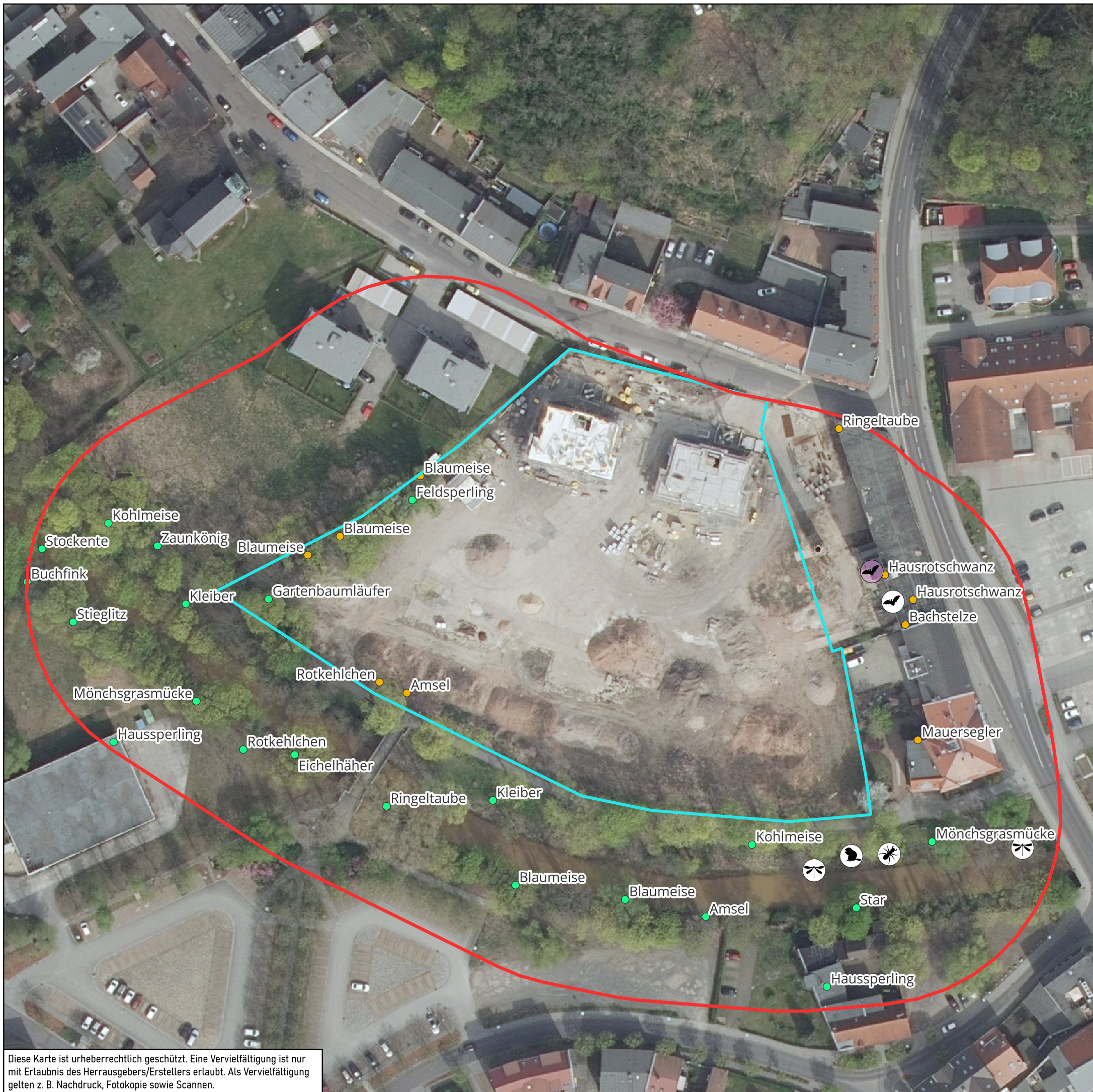
Die vorliegende Planunterlage ist lediglich zum projektinternen Gebrauch.

Nur mit Unterschrift des Erstellers gültig.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers/Erstellers erlaubt. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie sowie Scannen.

Anlage 2 – Übersichtkarte aus der faunistischen Kartierung

(1 Plan)



LEGENDE

- Kartierpuffer um B-Plan Nr.104 (abgestimmt mit uNB LK SPN)
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 104

Brutvögel

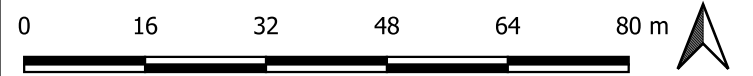
- Niststättenachweise
- Reviermittelpunkte

Fledermäuse

- 2 Ausflüge und 1 Einflug
- Fledermausexkremente in beschädigter Ziegelwand

Beibeobachtungen

- Biber
- Kahlrückige Waldameise
- Gebänderte Prachtlibelle



B-Plan Nr. 104_SPB_Übersichtskarte_Faunistik_02

Anlage 2



B-Plan Nr. 104 "Wohnen an der Bergstraße"
Faunistische Nachweise im Erfassungsjahr 2024

Übersichtskarte

	Datum	Name	Status	Maßstab 1:1.000
thematisch bearbeitet	10.10.2024	T.Kern	freigegeben	
Karte erstellt:	10.10.2024	T.Kern	freigegeben	

Ergänzende Hinweise:

Freies Kommentarfeld: Das hinterlegte Luftbild (WMS BB-BE DOP20c) spiegelt nicht den realen Vor-Ort-Zustand der Fläche im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 wider.	Bezugssystem: ETRS89 / UTM zone 33N EPSG: 25833
	Kartengrundlagen: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Die vorliegende Planunterlagen ist lediglich zum projektinternen Gebrauch.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers/Erstellers erlaubt. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie sowie Scannen.

Nur mit Unterschrift des Erstellers gültig.

Anlage 3 – Fotodokumentation im Erfassungsjahr 2024

(4 Seiten)



Drohnenaufnahme von Südosten auf den Geltungsbereich (Quelle: BAGU, 06.06.24)



Drohnenaufnahme von Norden auf den Geltungsbereich (Quelle: BAGU, 06.06.24)



Drohnenaufnahme von West nach Ost entlang der Kleinen Spree (Quelle: BAGU, 06.06.24)



Drohnenaufnahme von Osten auf den Geltungsbereich (Quelle: BAGU, 06.06.24)



Drohnenaufnahme – südlicher Geltungsbereich im Detail (Quelle: BAGU, 06.06.24)



Blick auf die Frischwiese auf dem Flurstück 322 von Osten aus (Quelle: BAGU, 06/2024)



Drohnenaufnahme von der Kleinen Spree (nach Osten), auf Höhe der Brücke zum Pfortenplatz (Quelle: BAGU, 06/2024)