

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald im OT Schönwalde

Amt Unterspreewald

Begründung

2. Entwurf
Januar 2025

Planverfasser:

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg

03563/347200

spremberg@mks-ai.de

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Vorbemerkungen / Verfahren	4
1.2	Lage und Umfang	4
1.2.1	Aktuelle Flächennutzung	5
1.3	Verhältnis zu bestehenden Planungen und Vorgaben	5
1.3.1	Ziele der Raumordnung	5
1.4	Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“, 1. Änderung und Ergänzung	7
2	GEGENSTÄNDE DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	9
2.1	Bisherige und neue/geänderte Ausweisung im Flächennutzungsplan	9
2.2	Abgrenzung und Gegenstände der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes .	10
2.3	Ausweisung von Wohnbauflächen	10
2.3.1	Ausweisung von bestehenden und gelöschten Wohnbauflächen.....	10
2.3.2	Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen	10
2.4	Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen	11
2.4.1	Ausweisung von bestehenden und gelöschten Gewerblichen Bauflächen	11
2.4.2	Ausweisung von geplanten Gewerblichen Bauflächen.....	11
2.5	Ausweisung von Sonderbauflächen	11
2.5.1	Darstellung bestehender und gelöschter Sonderbauflächen.....	11
2.5.2	Ausweisung von geplanten Sonderbauflächen	11
2.6	Ausweisung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege	11
2.6.1	Ausweisung bestehender und gelöschter Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege	11
2.6.2	Ausweisung geplanter Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege.....	11
2.7	Ausweisung von Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen	12
2.7.1	Darstellung bestehender und gelöschter Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen	12
2.7.2	Neuausweisungen von Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen	12
2.8	Ausweisung von Grünflächen	12
2.8.1	Ausweisung bestehender und gelöschter Grünflächen	12
2.8.2	Ausweisung geplanter Grünflächen	12
2.9	Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft	12
2.9.1	Darstellung bestehender und gelöschter Flächen für die Landwirtschaft	12
2.9.2	Neuausweisungen von Flächen für die Landwirtschaft	12
2.10	Nachrichtliche Übernahme	12
2.10.1	Bodendenkmalschutz	12
3	UMWELTBERICHT	13
3.1	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	13
3.1.1	Allgemeines.....	13
3.1.2	Grundlegender Prüfumfang und Methodik	13

3.1.3	Fachplanerische Grundlagen.....	14
3.1.4	UVPG	14
3.2	Bestandsbetrachtung der Schutzgüter	15
3.2.1	Geschützte Landschaftsbestandteile	15
3.2.2	Schutzgut Mensch	15
3.2.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.2.4	Schutzgut Boden	15
3.2.5	Schutzgut Wasser	16
3.2.6	Schutzgut Klima und Luftqualität	16
3.2.7	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	16
3.2.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	18
3.3	Wirkfaktoren auf die Schutzgüter.....	18
3.3.1	Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
3.3.2	Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung	18
3.3.3	Schutzgut Mensch	19
3.3.4	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.3.5	Schutzgut Boden	23
3.3.6	Schutzgut Wasser	23
3.3.7	Schutzgut Klima und Luftqualität	24
3.3.8	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten	24
3.3.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	24
3.4	Vermeidung und Minimierung	24
3.5	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	25
3.5.1	Maßnahmen zur Eingriffsminderung.....	25
3.5.2	Übersicht zum Kompensationsbedarf	25
3.5.3	Kompensationsmaßnahmen für die Zunahme an Bodenversiegelung	26
4	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	27

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen / Verfahren

Die Gemeinde Schönwald hat in der Sitzung ihrer Gemeindevertreter am 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ gefasst.

Die damit verbundenen neuen städtebaulichen Ziele widersprechen den Darstellungen des seit 2018 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (2. Änderung), der für das Plangebiet hauptsächlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, ein Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ und eine Grünfläche ausweist.

Parallel zur Änderung und Erweiterung des B-Plans muss auch Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes sollen nunmehr Wohnbauflächen, Sonderbauflächen (Großflächiger Einzelhandel, Mühle) und eine Grünfläche neu ausgewiesen werden. Gemäß des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt damit eine parallele Anpassung des Flächennutzungsplanes an die wesentliche Festsetzung des Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

1.2 Lage und Umfang

Der Änderungsbereich berührt im Wesentlichen die L71 (Freiwalder Straße und Hauptstraße) mit den westlich angrenzenden Acker- und Wiesenflächen. Es hat eine Größe von ca. 4,5 ha und ist weitgehend eben. Bis auf eine Baumreihe entlang der L71 und einem Gehölzstreifen entlang eines Grabens ist das Gebiet frei von Aufwuchs.

Der Änderungsbereich wird unmittelbar begrenzt:

- im Norden, Süden und Südosten durch die lockere Bebauung der ländlichen Siedlungsteile,
- im Nordosten durch das Schulgelände,
- im Nordwesten und Westen durch Acker- und Wiesenlandschaften.

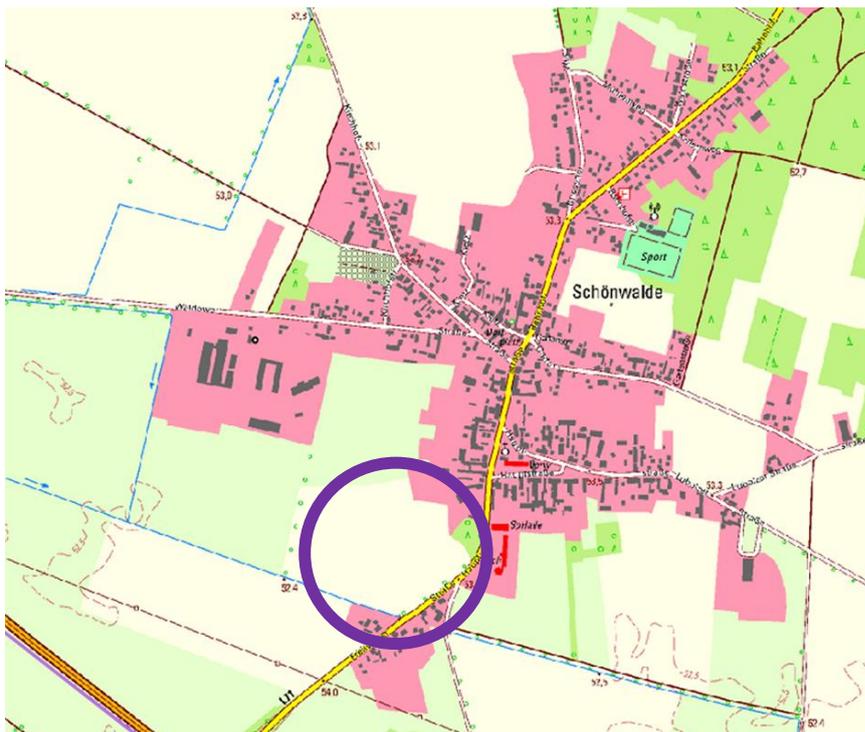


Abbildung 1: Lage der Planung in der Gemeinde (violett umkreist)

1.2.1 Aktuelle Flächennutzung

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Schönwalde. Es handelt sich zu großen Teilen um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Das Relief verläuft nahe zu eben. Im nördlichen Teil bildet eine Wiese mit vereinzelt Gehölzen einen Übergang zu einzelnen Wohnhäusern. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs verläuft die mit Linden begleitete „Freiwalder Staße“, die als Landestraße (L 71), die Anbindung an den überregionalen Verkehr darstellt.

1.3 Verhältnis zu bestehenden Planungen und Vorgaben

1.3.1 Ziele der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019 – OVG 2 A 4.19 noch nicht rechtskräftig ist Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 08.12.2022 werden folgende Ziele der Raumordnung benannt:

- Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Gemeinde Schönwald verfügte am 31.12.2018 über 1.162 Einwohner. Daraus ergibt sich eine Eigenentwicklungsoption im Umfang von 1,2 ha.“

Von den 2,4 ha geplanter Wohnbaufläche liegen 1,2 ha in dem Geltungsbereich des B-Plan bzw. in den festgesetzten Baugebieten des rechtskräftigen FNP von 2018. Die bauliche Erweiterung in den Außenbereich umfasst somit die Eigenentwicklungsoption im Umfang von 1,2 ha. Weitere Planungen bzw. Bauleitplanverfahren die bauliche Erweiterung in den Außenbereich und somit zusätzliche Nutzung der Eigenentwicklungsoption vorsehen sind von der Gemeinde nicht angezeigt. Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

- Ziel 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (Größe, Nahversorgung, Lage im zentralen Versorgungsbereich)
- Ziel 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren

Die Planung entspricht aufgrund der geplanten Verkaufsfläche (max. 1.200 m²) Ziel 2.12 bzw. Ziel 2.7 LEP HR und liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes. Gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb Zentraler Orte auch nur dann zulässig, wenn sich das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet.“

Mit dem „Strategiekonzept zur Einzelhandelssteuerung für die Gemeinde Schönwald“ (GMA, Anlage 1) wurde am 08.03.2023 mit dem Beschluss der Gemeindevertretung ein zentraler Versorgungsbereich zum großflächigen Einzelhandel in der Gemeinde Schönwalde im Rahmen der Grundversorgung festgelegt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwald wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (3. Änderung).

Im Schreiben vom 10.07.2024 verweist die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf ihre Stellungnahme zur 1. Änderung und Ergänzung BP "Mühlenhof Schönwalde" vom 10.7.2024. Darin trifft sie folgende Beurteilung:

„Das Strategiekonzept für die Einzelhandelssteuerung für die Gemeinde Schönwald (03/2023) liegt uns einschließlich Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vor. Die Planung ist an Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR angepasst.

Unserem Einwand folgend, wurde die geplante Wohnsiedlungsfläche auf ca. 1,2 ha reduziert (siehe Flächenbilanz, S. 26 der Planbegründung). Die Planung entspräche – vorausgesetzt parallellaufende Planungen nehmen die Eigenentwicklungsoption nicht in Anspruch - damit Ziel 5.5 LEP HR.

Voraussetzung wäre, dass die Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption durch den parallel im Verfahren befindlichen BP „Wohngebiet an der Gartenstraße“ unterbleibt. Hierzu wäre dessen Geltungsbereich auf die im FNP dargestellte Wohnbaufläche zu reduzieren.“

Die vorgebrachten entgegenstehenden Gründe (gemeindliche Eigenentwicklungsoption) beziehen sich auf den Flächennutzungsplan bzw. ein anderes Bebauungsplanverfahren. In diesen Bauleitplanverfahren erfolgt eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung (s.u.), so dass keine raumordnerischen Gründe mehr entgegenstehen. Die Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption durch den parallel im Verfahren befindlichen BP „Wohngebiet an der Gartenstraße“ wurde zurückgenommen. Die davon betroffene Wohnbaufläche wird auf die Darstellung des rechtswirksamen FNP reduziert. Hierzu wurde in der Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Schönwald am 12.11.2024 der Abwägungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet an der Gartenstraße“ im OT Schönwalde“ (Beschlussvorlage 59-2024) mit der Begründung zurückgestellt: *„Zur Überarbeitung zurückgestellt. Die Eigenentwicklungsoption soll nicht zu Lasten des Bebauungsplans Mühlenhof in Anspruch genommen werden.“*

Damit kann eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt werden.

1.4 Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“, 1. Änderung und Ergänzung

Parallel zur 3. Flächennutzungsplanänderung wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB für den Änderungsbereich das Verfahren des Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ eingeleitet (s. Kap. 1.1).

In der nachfolgenden Abbildung sind die maßgebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

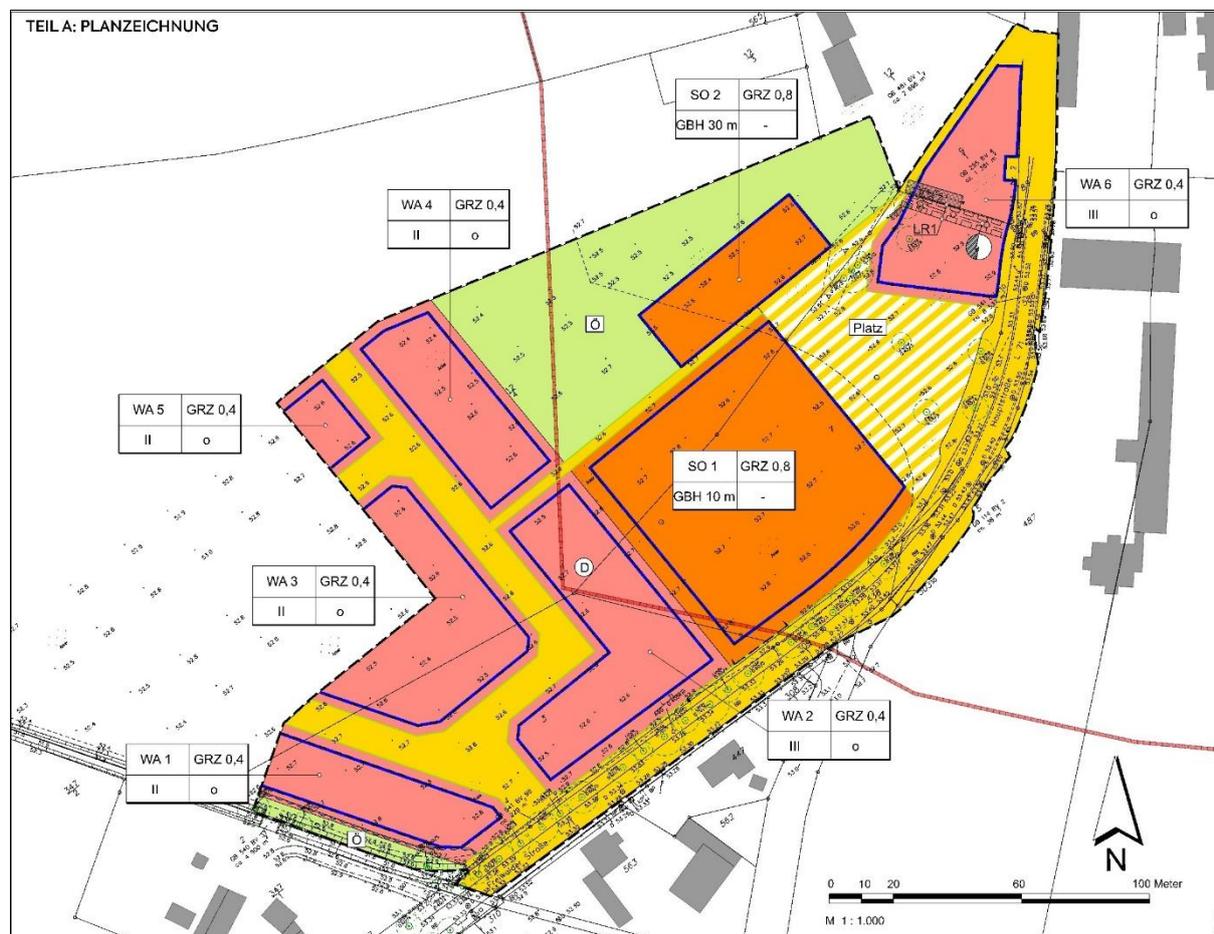


Abbildung 2: 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ (Entwurf, 01/2025)

Es werden im Wesentlichen sechs Allgemeine Wohngebiete, zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel der überwiegenden Nahversorgung“ (SO1) und „Mühle“ (SO2), diverse öffentliche Verkehrsflächen (u.a. mit der Zweckbestimmung „Platz“) sowie zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Gemäß der Abschichtungsmöglichkeit in der Planungshierarchie wird für beide Bauleitpläne (FNP+B-Plan) ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Umweltprüfung weitestgehend auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes erfolgt. Darin fließt auch eine Prüfung von Planungsalternativen mit ein, die gewöhnlich auf der FNP-Ebene vorgenommen wird. Damit können die Ergebnisse für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwendet werden.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Belange wird in einem Artenschutzfachbeitrag (zum Bebauungsplan) geprüft, ob durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt und daraus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG resultieren können.

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald
im OT Schönwalde des Amtes Unterspreewald

Die Auswirkungen durch die Emittenten Lärm werden im „Schalltechnischen Gutachten“ untersucht und wenn erforderlich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Einhau-
sung der Laderampe) getroffen. Unter Berücksichtigung der in den Gutachten getroffenen Aus-
sagen und empfohlenen Festsetzungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von ge-
sunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und kein städtebaulicher Missstand erwartet.

2 Gegenstände der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1 Bisherige und neue/geänderte Ausweisung im Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schönwald OT Schönwalde besteht seit dem 02.11.2018 eine wirksame 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. In diesem wurde für das FNP-Änderungsgebiet (entspricht auch den vorliegenden Bebauungsplan) ein Sonderbaugebiet „Betreutes Wohnen“, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Grünfläche ausgewiesen.

Parallel des nunmehr zu ändernden und zu ergänzenden Bebauungsplanes erfolgt auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insoweit wird anzunehmen sein, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird (paralleler Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB). Vom Plangeber werden dafür die entsprechenden Verfahrensschritte für die 3. FNP-Änderung durchgeführt.

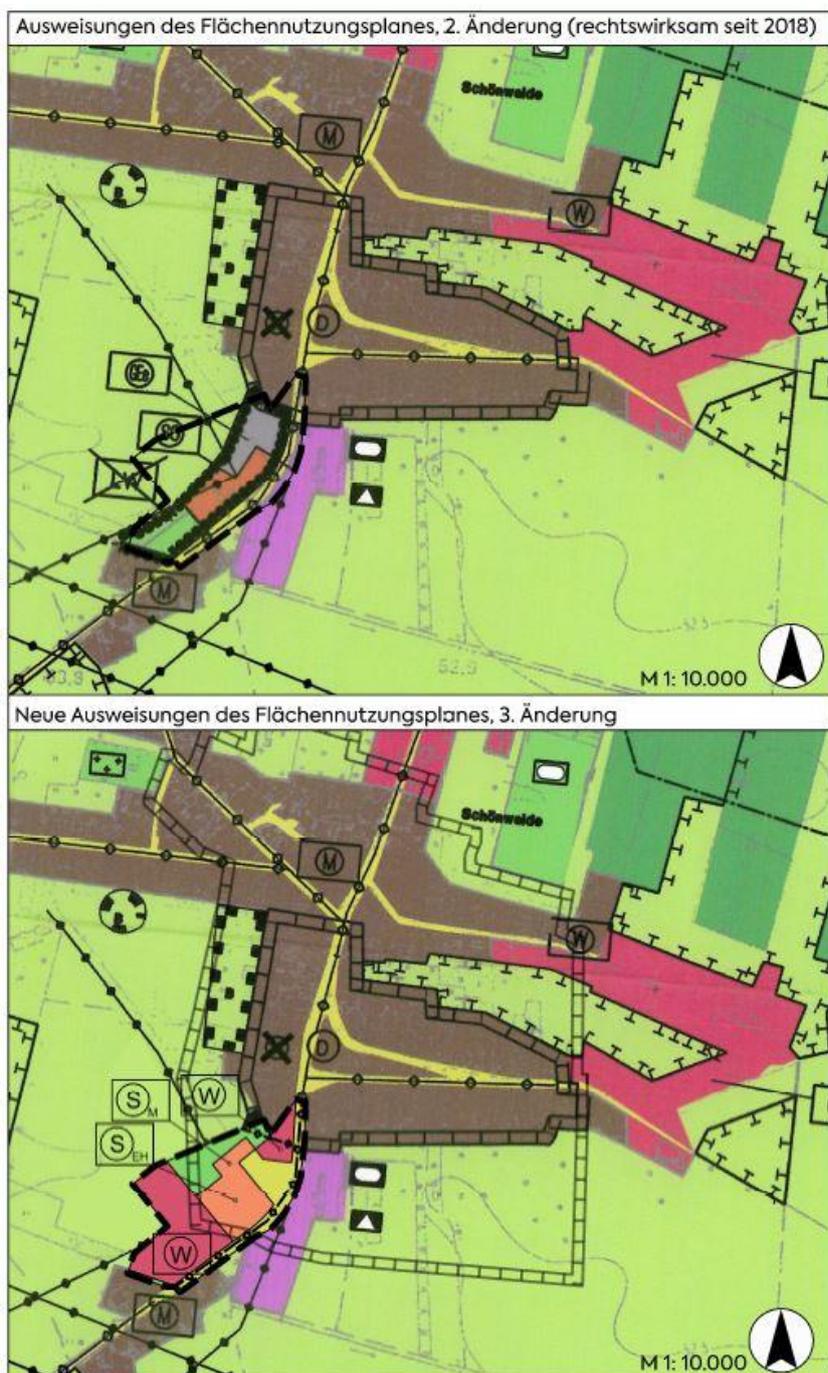


Abbildung 3: oben - Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2018);
unten - Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

In der vorangehenden Abbildung sind die wesentlichen Änderungsgegenstände ersichtlich und berühren, bezogen auf dem Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung, folgende Ausweisungen:

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Wesentlichen Ausweisungen der 2. und 3. FNP-Änderung

2. Änderung des Flächennutzungsplans (bezogen auf den Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung)	3. Änderung des Flächennutzungsplans
Eingeschränktes Gewerbegebiet	Wohnbaufläche
Sonderbaugebiet „Betreutes Wohnen“	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung - „Großflächiger Einzelhandel“ - „Mühle“
Grünfläche	Grünfläche
Fläche für die Landwirtschaft	
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für örtliche Hauptverkehrszüge

Darüber hinaus wurden kleinere Anpassungen der angrenzenden bzw. hineinreichenden Ausweisungen (Gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsfläche) vorgenommen.

2.2 Abgrenzung und Gegenstände der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung deckt sich, bis auf kleinere Anpassungen, mit dem Geltungsbereich des parallel erstellten Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“, so dass damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen wird.

Damit betreffen die Änderungsgegenstände des Flächennutzungsplanes nur den o.g. Änderungsbereich. Die anderen Ausweisungen im Flächennutzungsplan behalten weiterhin ihre Gültigkeit. In den nachfolgenden Ausführungen werden nur entsprechende Anpassungen vorgenommen, die sich aus der Änderung ergeben bzw. in dem Zusammenhang stehen. Grundlegende Änderungen an den Inhalten des Flächennutzungsplanes ergeben sich daraus nicht.

2.3 Ausweisung von Wohnbauflächen

2.3.1 Ausweisung von bestehenden und gelöschten Wohnbauflächen

Im Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung werden bestehende Wohnbauflächen weder neu ausgewiesen noch gelöscht.

2.3.2 Ausweisung von geplanten Wohnbauflächen

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen wird dem geänderte städtebauliche Ziel Rechnung getragen, an dem Standort eine straßenbegleitende Wohnbebauung für den Eigenbedarf und evtl. Zuzüge zu entwickeln, als Voraussetzung für eine langfristige Sicherung der Infrastruktureinrichtungen. Die Ausweisung entspricht in generalisierter Form den Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Da dort soziale Einrichtungen allgemein zulässig sind, entfällt die bisherige FNP- Ausweisung eines geplanten Sondergebietes „Betreutes Wohnen“ (s. Kap. 2.5.1).

2.4 Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen

2.4.1 Ausweisung von bestehenden und gelöschten Gewerblichen Bauflächen

Im Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung wird keine bestehende gewerblich genutzte Fläche neu ausgewiesen.

Das bisher geplante und ausgewiesene „Eingeschränkte Gewerbegebiet“ wird gelöscht. Die dort vorgesehene Errichtung einer Mühle und eines Verbraucher-/Lebensmittelmarktes werden nunmehr der Sonderbaufläche neu zugeordnet (s. Kap.2.5.2).

2.4.2 Ausweisung von geplanten Gewerblichen Bauflächen

Im Flächennutzungsplan- 3. Änderung werden keine gewerblich genutzten Flächen neu ausgewiesen.

2.5 Ausweisung von Sonderbauflächen

Als Sonderbauflächen sind Flächennutzungen darzustellen, die keinen Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1-3 BauNVO zuzuordnen sind. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung näher zu bestimmen und in der Planzeichnung auszuweisen.

2.5.1 Darstellung bestehender und gelöschter Sonderbauflächen

Im Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung wird keine bestehende Sonderbaufläche neu ausgewiesen.

Das bisher geplante und ausgewiesene Sonderbaugebiet „Betreutes Wohnen“ wurde gelöscht, weil diese Nutzung auch in den neuen Wohnbauflächen zulässig ist (s. Kap.2.3.2).

2.5.2 Ausweisung von geplanten Sonderbauflächen

Für die vorgesehene Errichtung einer Mühle und eines großflächigen Verbraucher-/Lebensmittelmarktes werden nunmehr Sonderbauflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen neu ausgewiesen. Die bisher dafür getroffene Ausweisung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes wurde gelöscht (s. Kap. 2.4.1).

Die Ausweisung entspricht in generalisierter Form den Festsetzungen des parallel erstellten Bebauungsplanes zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen.

2.6 Ausweisung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

2.6.1 Ausweisung bestehender und gelöschter Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

Der innerhalb des FNP- Änderungsbereiches liegende Teil der öffentlich gewidmeten Landesstraße wird weiterhin als Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege dargestellt und ist kein Gegenstand der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wird keine Fläche für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege gelöscht.

2.6.2 Ausweisung geplanter Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

Der im parallel erstellten Bebauungsplan zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Platz“ festgesetzte Platzbereich wird der Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege neu zugeordnet.

2.7 Ausweisung von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

2.7.1 Darstellung bestehender und gelöschter Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung wird keine Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gelöscht.

Jedoch wird ein über Änderungsgebiet verlaufende Mittelspannungskabel der envia Mitteldeutsche Energie AG (s. Stellungnahme vom 18.12.2023) neu ausgewiesen.

2.7.2 Neuausweisungen von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan- 3. Änderung werden keine geplanten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen neu ausgewiesen.

2.8 Ausweisung von Grünflächen

2.8.1 Ausweisung bestehender und gelöschter Grünflächen

Im Geltungsbereich der 3. FNP-Änderung wird im Südosten eine geplante und noch nicht realisiert Grünfläche gelöscht. Es werden keine bestehenden Grünflächen neu ausgewiesen.

2.8.2 Ausweisung geplanter Grünflächen

Die in der 3. FNP-Änderung neu ausgewiesenen Grünflächen stimmen mit den, im parallel erstellten Bebauungsplan zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Mühlenhof Schönwalde" überein. Damit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprochen. Damit erfolgt eine landschaftliche Einbettung/ Aufwertung des Gebietes und Kompensation von planbedingten Eingriffen.

2.9 Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft

2.9.1 Darstellung bestehender und gelöschter Flächen für die Landwirtschaft

Die Fläche für die Landwirtschaft wird im Änderungsbereich nicht mehr dargestellt und den Wohn-, Sonderbau- und Grünfläche neu zugeordnet.

Es werden keine bestehenden Flächen für die Landwirtschaft neu ausgewiesen.

2.9.2 Neuausweisungen von Flächen für die Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan- 3. Änderung werden keine neuen Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.10 Nachrichtliche Übernahme

2.10.1 Bodendenkmalschutz

Die Lage eines Teils des Plangebietes im Bereich des Bodendenkmals Nr. 10815 "Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit; Kirche und Friedhof Neuzeit" (Lage: Schönwalde) wird nachrichtlich übernommen.

3 Umweltbericht

3.1 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

3.1.1 Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

3.1.2 Grundlegender Prüfumfang und Methodik

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Somit können Sachangaben, Hinweise und Vorschläge, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, umfassend berücksichtigt werden. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem zusätzlichen 50 m Radius bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Zeitraum April bis Juli 2018, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevante faunistische Erfassungen ermöglichte.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert.

Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und wird, wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurden eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei Jedicke, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei

naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

3.1.3 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller fortschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken. Sie vertritt daher ein ganzheitliches ökosystemares Herangehen und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt.

Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitestgehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes

Unter Berücksichtigung der Lage im Dahme-Seengebiet des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes sind folgende regional bestimmte Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung von Bedeutung:

- Sicherung unzerschnittener, dünn besiedelter Wald- und Seenlandschaften
- Besondere Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit nährstoffarmer Kiefernwälder und Trockenrasen auf Dünen und Flugsandflächen
- Verbesserung der Lebensraumqualität der Gewässer als charakteristische Landschaftselemente durch gezielte Lenkung der Freizeit- und Erholungsnutzung, Rückbau verbauter Uferbereiche
- Entwicklung der monostrukturierten Kiefernwälder zu naturnahen Waldgesellschaften sowie Schaffung von Waldmänteln an den linearen Abschlüssen von Forsten
- Bewahrung von Offenlandanteilen durch eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung

3.1.4 UVPG

Gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (Plan- UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Bei dem mit der FNP-Änderung vorgesehenen Vorhaben handelt es sich um ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG für das ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein FNP-Änderungsverfahren, so dass es

keine Anwendung findet. Für den parallel erstellten und in der Umweltprüfung behandelten Bebauungsplan wird aufgrund der dort festgesetzten zulässigen Grundfläche (ca. 11.100 m²) die Mindestgröße weder

- für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

noch

- für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 20.000 m²- 100.000 m² (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG)

erreicht.

Auch sind am Standort weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant.

Dennoch ist gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan- UP) durchzuführen und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht, der auch Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung untersucht, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung.

3.2 Bestandsbetrachtung der Schutzgüter

3.2.1 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Das Plangebiet liegt östlich des Landschaftsschutzgebietes Biosphärenreservat Spreewald (Entfernung: > 3 km).

Die straßenbegleitenden und freistehenden Bäume und Gehölze unterliegen der „Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ vom 22.02.2005.

3.2.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch die umliegende Verkehrsinfrastruktur für die Lage im ländlichen Raum sehr gut erschlossen. Die Nähe zu der Autobahn über die anliegende Landesstraße ist sehr gut für die Pendler oder Reisende, aber mit regelmäßigen Schallimmissionen verbunden. Auch die Bahnanbindung vom 2.000 m entfernten Regionalbahn der Linie RE 7 und RE 2, die für Berufspendler besonders attraktiv ist. Aktuell herrscht an den Straßen vor Ort ein gemäßigtes Verkehrsaufkommen, da diese größtenteils nur von Anliegern und den Schulbetrieb genutzt werden. Das Plangebiet auf Grund seiner optimalen Verkehrsanbindung und Siedlungscharakters mit hohem Grünanteil einen hohen Wert für die Lebensumstände für Menschen.

3.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß der Unteren Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 05.08.2024) und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Schreiben vom 25.06.2024) sind keine Baudenkmäler im Bebauungsplangebiet vorhanden.

Jedoch ist von der Planung das nach § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 10815 "Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit; Kirche und Friedhof Neuzeit" (Lage: Schönwalde) betroffen.

3.2.4 Schutzgut Boden

Der Untersuchungsraum besteht aus Ablagerungen der Urstromtäler einschließlich der Nebentäler (Niederterrasse der Urstromtäler, "Talsand"). Die daraus gebildeten schwach kiesig

Sande haben sich zu überwiegend podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden und verbreitet podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus Sand über periglaziär-fluviatitem Sand ausgebildet.

Gemäß der Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 05.08.2024) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Altlastenkataster des Landkreises Dahme - Spreewald keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten gem. § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

3.2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einen Graben (Gewässer II. Ordnung) abgeschlossen. Zum Zeitpunkt der Untersuchung führte der Graben ständig Wasser.

Grundwasser

Das Rückhaltevermögen des Bodens im Plangebiet ist laut Daten des LBGR in der Kategorie „sehr gering“ bis „gering“ einzuordnen, da die Verweildauer des Sickerwassers von wenigen Tagen bis max. 1 Jahr und mehreren Monaten bis zu 3 Jahren beträgt.

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 1 m – 4 m, wobei dieser von Süden nach Norden ansteigt.

3.2.6 Schutzgut Klima und Luftqualität

In Schönwalde ist das Klima gemäßigt warm. Es gibt herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 10.2 °C. 677 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres. Das Plangebiet ist durch das typische Kleinklima von gut durchgrüneten Ortslagen gekennzeichnet. Es sichert gute Bedingungen für gesundes Leben und die Erholung.

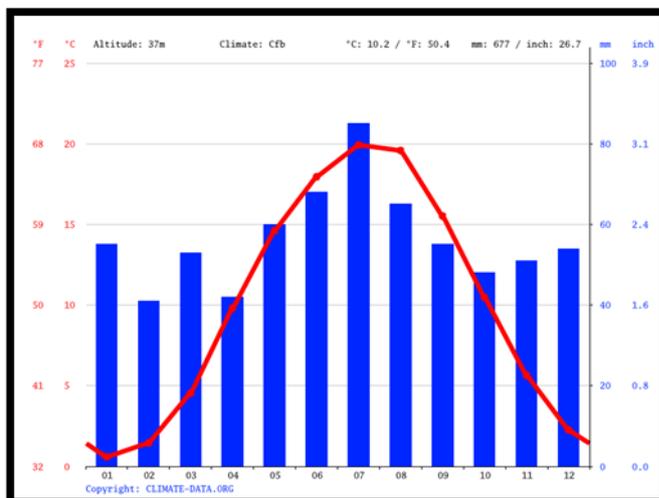


Abbildung 4: Klimadiagramm (Quelle: climate-data.org)

3.2.7 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Biotope

Der größte Teil der Untersuchungsfläche, also etwa 22.250 m², besteht aus einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche (LI). In der Saison 2023 wurde auf der Fläche Raps angebaut.

Im nördlichen Teil der Untersuchungsfläche liegt eine Frischwiese (GMW) die von typischen Wiesengräsern wie Wiesenrispe (*Poa pratensis*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Gemeine Rispe (*Poa trivialis*) dominiert wird. Das vermehrte Aufkommen von krautigen Stickstoffzeigern, wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*),

Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*) und Brombeeren (*Rubus*) zeigt den reichhaltigen Nährstoffeintrag in diesem Bereich. Im straßennahen Bereich werden die Flächen durch die Parkplatznutzung beeinträchtigt. Es gibt drei Laubbäume (Eschen-Ahorn) auf der Fläche. Die strukturarme Wiese bietet geeignete Brutplätze für Bodenbrüter. Für Zauneidechsen sind die Wiesen nur als Teillebensraum für Nahrungssuche geeignet, da es weder Winterhabitate oder Rohbodenfläche für die Eiablage gibt.

Auf der Wiese befindet sich ein 400 m² großer Laubgehölzstreifen (BL) der überwiegend aus Gewöhnlichen Flieder (*Syringia vulgaris*), Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), und Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*) besteht. In der Nordspritze befindet sich eine dörfliche Siedlung (OSDL) im Umfang von 1.400 m². Die Grünflächen werden durch typische Scherrasenflächen unter Laubgehölzen gebildet. Die straßenbegleitende Baumreihe (BRR) besteht aus Linden, diese könnten eine geeignete Lebensstätte für xylobionte Käfer sein. Die Gehölzbestände im Vorhabenbereich bieten Habitate für frei- und höhlenbrütende Vogelarten, sowie Fledermäuse und in den Randbereichen als Habitat für Zauneidechsen geeignet. Auch die Gebäude sind für Gebäudebrüter und Fledermäuse potenziell als Nistplatz bzw. Quartier relevant. Die Randbereiche der Straße werden regelmäßig gemäht und die Artenzusammensetzung ist der Frischwiese (GMW). Der Gehölzbestände sind für freibrütende und höhlenbrütenden Vogelarten und in den Randbereichen als Habitat für Zauneidechsen geeignet.

Im Osten befindet sich die Straßenfläche (OVS) der L71 ohne artenschutzrechtlichen Wert.

Im Süden schließt ein permanent wasserführender Graben an das Vorhaben an. Der Graben kann ein potenzielles Laichhabitat für Amphibien darstellen.

Es gibt keine § 30 BNatSchG geschützten Biotope. Die Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Gemeinde.

Fauna

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ ist die Prüfung einer möglichen Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes nach §44 BNatSchG durchzuführen. Die Untersuchungsergebnisse sind in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (HiBU 27.02.2024) dokumentiert.

Auf Grundlage der Biotopstruktur wurden als untersuchungsrelevante Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Wolf, Fischotter, Biber, Amphibien, Zauneidechsen und xylobionte Käfer (Juchtenkäfer) bestimmt.

Zauneidechsen, xylobionte Käfer, Wolf, Otter und Biber konnten nicht nachgewiesen werden.

Die einzige planungsrelevante Vogelart ist die Feldlerche mit zwei Brutrevieren. Diese Brutreviere gehen jedoch nur während der Bauzeit verloren. Nach der Umsetzung des Vorhabens und der Errichtung der Extensivierungsmaßnahmen auf den Grünflächen neben der geplanten Mühle können zwei Feldlerchenbrutpaar wieder im Vorhabenbereich brüten.

An der südlichen des Grabens gab es Erdkröten-Vorkommen, die mit einem Amphibienschutzzaun geschützt werden können.

Fledermäuse nutzten die Wiesen und Felder als Nahrungshabitat. Quartier konnten nicht nachgewiesen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermaus, Brutvögeln und Zauneidechsen zu vermeiden, wurden Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleiches erarbeitet (VM1-65 und AM1). Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Verbotstatbestände nach §45 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 ausgeschlossen.

3.2.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Umgebung des Geltungsbereiches mit einbezogen. Das Landschaftsbild ist trotz des Schulgeländes überwiegend ländlich und wird von den umgebenen Ackerflächen charakterisiert. Der Geltungsbereich selbst stellt sich als Acker und Wiese dar, welches sich mit einer Bebauung in die dörfliche Siedlungsstruktur einfügt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Landschaftsbild des Geltungsbereiches gleichermaßen von Siedlungen und Landwirtschaft geprägt ist.

3.3 Wirkfaktoren auf die Schutzgüter

3.3.1 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die vorliegende Planung werden die Bauflächen im Umfang und Lage an die Bedürfnisse der Gemeinde Schönwalde angepasst. Durch den Verzicht einer Planung würde die Grünflächenbrache, aber auch Ackerflächen weiterhin unbebaut bleiben. Auf Dauer gesehen wäre es ein Verlust an potenzieller Wohnfläche und somit von Nachteil für den weiteren Wachstum der Gemeinde an einer zentralen Ortslage. Es ist möglich an dieser Stelle Wohnraum zu schaffen, ohne das Flächen mit einem hohen Anteil wertvollen Biotopen oder Baumbewuchs gerodet werden müssen. Planungsalternativen hinsichtlich Art und Intensität der baulichen Nutzung oder der Standorte der Neuausweisungen gibt es nicht.

3.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Tabelle 2: Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	○	○
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	○	X	○
Klima/Luft	----	○	○
Wasserhaushalt	----	○	----
Arten und Lebensgemeinschaften	○	X	○
Landschaftsbild/Ortsbild	○	○	○

Einstufung X erheblich ○ geringfügig bzw. zeitweilig ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

3.3.3 Schutzgut Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Gemäß Schalltechnisches Gutachten (30.0.2024, SBB Schallschutzberatung Jackisch) wird zum Straßenlärm folgende Ergebnisse festgestellt:

„1. der städtebauliche Orientierungswert für den Tageszeitraum in Höhe eines Beurteilungspegels von 55 dB (A) ist in Teilflächenbereichen überschritten. Betroffen sind insbesondere die Plangebietsteile WA 1, WA 2 und WA 6 bis in eine Tiefe von ca. 40 m gerechnet von der L 71. In diesem Bereich ist die Verkehrslärmimmission durch die L 71 bestimmt. Aus Süd-Westen reicht die Überschreitungstiefe des städtebaulichen Orientierungswertes bis in eine Tiefe von ca. 60 m durch den zusätzlichen Einfluss des Autobahnlärms, gerechnet von der Plangrenze. Der städtebauliche Orientierungswert tags ist um bis zu 4 dB im straßennahen Bereich überschritten. Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB tags wird nicht überschritten. Die festgestellte Verkehrslärmgröße begründet keine Festsetzungen zum Schallschutz im Tageszeitraum.

2. Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das „Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ wird hier bei f 59 dB tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV /13/ gesehen. Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Insofern sind keine Abwägungshandlungen erforderlich.

3. Der städtebauliche Orientierungswert für den Nachtzeitraum in Höhe eines Beurteilungspegels von 45 dB (A) ist an allen Baugrenzen überschritten. Die Überschreitungsgröße ist an den straßennahen Baugrenzen mit bis zu 7 dB (A) festgestellt, diese resultiert im Plangebietsteil WA 2 an der straßennahen Baugrenze auch aus dem Einfluss der L 71.

Maßgeblicher ist der Geräuscheinfluss nachts durch die Autobahn BAB 13 geprägt. Dieser verursacht annähernd im gesamten Plangebiet eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes um etwa 4 dB (A) bis 5 dB (A). Diese Überschreitungsgröße begründet die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schallschutz und zur Lüftung.

Festsetzungen zur Grundrissorientierung als prioritäre Maßnahme der Abwägungspyramide gegenüber einer ausschließlichen Festsetzung einer fensterunabhängigen Lüftungsanlage begründen sich in weiten Teilbereichen der Planfläche nicht. Grundrissfestsetzungen sind nur begründet, wenn sich durch die Lärmabschattung des eigenen Gebäudes eine ruhige Fassadenseite ergibt, auf der in zum Schlafen geeigneten Räumen eine Fensterlüftung ermöglicht wird. Auf Grund des mehrseitigen Verkehrslärmeinflusses ist erkennbar, dass sich diese abschirmende Situation nur lokal an Einzelobjekten einstellen wird. Auf Grund eines nicht vorhandenen städtebaulichen Konzeptes sind tiefergehende Aussagen nicht möglich. Ableitend aus dem gegebenen akustischen Sachverhalt wird nicht empfohlen, Festsetzungen zur Grundrissbindung aus akustischen Gründen zu treffen.

4. Nachstehende Planungshinweise werden gegeben:

Zur Sicherung eines gesunden Nachtschlafes sind Innenpegel von 30 dB aus Verkehrslärm nicht zu überschreiten. Bei Beurteilungspegeln außen nachts über 45 dB ist diese Anforderung als Voraussetzung eines gesunden Schlafes bei Nutzung von Fensterlüftung nicht mehr gegeben. Mit diesem Hintergrund und auch auf Grund der Abweichung vom städtebaulichen Orientierungswert Nacht wird empfohlen, durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB nachts in Schlaf- und Kinderzimmern nicht überschritten wird.

Kann keine der festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden, muss eine fensterunabhängige Lüftungsanlage vorgesehen werden, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster im Nachtzeitraum sicherstellt.

Anforderungen an Gesamtbauschalldämm-Maße für Fassaden sind nicht zu stellen. Die bauakustische Auslegung der Fenster wird in der Objektplanung vorgenommen. Besondere Schallschutzaufwendungen sind nicht erforderlich, d.h. die üblicherweise eingesetzten Fensterkonstruktionen sind ohnehin geeignet, den baulichen Schallschutz zu erfüllen.“

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 werden nachts um ca. 4 -7 dB(A) überschritten. Zur Überschreitungsmöglichkeit der DIN-Werte hat das BVerwG geschrieben: „Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Auch der zulässige Grad der Abweichung richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Eine Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB (A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein... Je nach den Umständen des Einzelfalls kann deshalb die Planung eines Gebiets, die den Randbereich eines angrenzenden Wohngebiets Lärmauswirkungen aussetzt, welche um 5 dB (A) über den Richtwerten für Wohngebiete liegen zulässig sein.“¹ Die Innenpegel von 30 dB werden nicht überschritten, da bereits einfache Fenster mit einem durchschnittlichen Schalldämmmaß von 27 dB (Schallschutzklasse 1) einen ausreichenden passiven Schallschutz bieten, um die gebotenen Anforderungen an zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe im Gebäude zu erfüllen. Das wird im o.g. Gutachten bestätigt. Aus diesen Gründen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und kein städtebaulicher Missstand erwartet.

Gemäß Schalltechnisches Gutachten (30.0.2024, SBB Schallschutzberatung Jackisch) wird zum Gewerbelärm folgende Ergebnisse festgestellt:

„1. Der städtebauliche Orientierungswert unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung in Höhe eines Beurteilungspegels von 55 dB (A) ist im Planbereich für den Tageszeitraum eingehalten. Es sind relativ geringe Immissionsreserven prognostiziert, die von einer von der Betriebsbeschreibung abweichenden Nutzung hinsichtlich der Kundenfrequenzen eher nicht ausgefüllt werden.

2. Der städtebauliche Orientierungswert unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung in Höhe eines Beurteilungspegels von 33 dB (A) ist im Planbereich für den Nachtzeitraum (ungünstigste Nachtstunde) ebenfalls eingehalten. Eine maßgebliche Abweichung von der im Gutachten getroffenen betriebstechnischen Annahme ist nicht möglich. Das trifft insbesondere auf die Anlieferung mittels Lkw zu, die im Nachtzeitraum (vor 6.00 Uhr) nicht möglich ist. Allein durch die Lkw- Fahrbewegungen zum und vom Verladebauwerk wird der reduzierte

¹ BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 - 4 N 6.88 - (Nr. 176)

städtebauliche Orientierungswert bzw. der gleichlautende reduzierte Immissionsrichtwert nach TA Lärm /8/ überschritten.

Die Prognose kommt weiter zu dem Ergebnis, dass selbst für geringe Parkplatznutzungen in den Nachtrandzeiten nach 22.00 Uhr bzw. vor 6.00 Uhr (beispielsweise für Personalab- und -zufahrten oder für späte Kunden) die Einhaltung des reduzierten Nachtrichtwertes von 33 dB (A) nicht möglich ist. Sind derartige Parkplatznutzungen nicht auszuschließen, muss der Betreiber seine Öffnungszeiten so anpassen, dass diese Parkplatznutzungen nicht im Nachtzeitraum stattfinden.

Regelbar ist diese Anforderung beispielsweise mit Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr.

3. Der Betrieb von haustechnischen Anlagen muss den sehr hohen immissionsschutzrechtlichen Standard angepasst werden. Nach dem Betriebskonzept trifft diese Anpassung ausschließlich auf den Betrieb der Wärmepumpe zu. Auf Grund des Heizungskonzeptes ist vorgesehen, die Wärmepumpe auch im Nachtzeitraum zu betreiben. Vorgesehen ist der Wärmepumpenbetrieb mit einem Schalleistungspegel von LWA = 80 dB. Die Planungsanpassung muss eine Reduzierung der Lärmimmission um 6 dB erreichen. Diese Reduzierung kann möglicherweise durch eine Anlagenanpassung oder auch durch eine bauseitige Schallschutzmaßnahme erreicht werden.

4. In nachbarschaftlichen Drittbereichen außerhalb des Plangebietes, beispielsweise die Nachweisorte IOG 3 und IOG 4, sind die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /8/ durch den Betrieb des Marktes deutlich unterschritten und somit erfüllt. Unter Beachtung der gewerblichen Vorbelastung von LVOR = 43 dB ergibt sich für die in städtebaulichen Mischgebietslagen gelegenen Nachweisorte ein reduzierter Immissionsrichtwert von:

- tags: Immissionsrichtwert LGI = 60 dB
Vorbelastung LVOR = 43 dB
Reduzierter Immissionsrichtwert LPL = LGI - LVOR
LPL = 60 dB*
- nachts: Immissionsrichtwert LGI = 45 dB
Vorbelastung LVOR = 43 dB
Reduzierter Immissionsrichtwert LPL = LGI - LVOR
LPL = 41 dB*

5. Textliche Festsetzungen sind nicht zu treffen. Es wird empfohlen, hinsichtlich des notwendigen Nutzungszeitraumes des Netto-Marktes die Möglichkeiten des städtebaulichen Vertrages zu nutzen.“

Gemäß Schalltechnisches Gutachten (30.0.2024, SBB Schallschutzberatung Jackisch) wird zum Windenergieanlagen folgende Ergebnisse festgestellt:

„Der Planungsstandort ist durch Gewerbelärm aus dem Betrieb von Windenergieanlagen vorbelastet. Die Vorbelastungsgröße wird mit 43 dB (A) [4] beschrieben. Das bedeutet eine Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes nachts von 40 dB (A) um bis zu 3 dB (A).

Im abwägenden Umgang mit dieser gewerblichen Vorbelastungssituation ist festgestellt, dass auf der Grundlage rechtlicher Entscheidungen /20/ eine Überschreitung des städtebaulichen Orientierungswertes nachts um 3 dB (A) im vorliegenden Planungsfall durchaus sachgerecht ist und das prioritätische Anliegen der Bauleitplanung allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 BauGB zu berücksichtigen, erfüllt ist.

Darüber hinaus müssen Bebauungspläne vollzugsfähig sein. Daher sind die Festsetzungen auch auf die TA Lärm /8/ abzustimmen.

Insbesondere ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren für die Wohnungsbauvorhaben im Sinne von § 15 BauNVO /4/ zu prüfen, inwieweit die Vorhaben möglicherweise gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen und sich durch Heranrücken der Wohnungsbebauung an die im vorliegenden Fall emittierenden Windenergieanlagen zusätzliche Rücksichtnahmepflichten ergeben.

Zu der Festsetzungsentscheidung im Zusammenhang mit der gegebenen gewerblichen Vorbelastung aus dem Betrieb von Windenergieanlagen wird nachstehender schalltechnischer Sachstand zu Grunde gelegt:

1. Um eine Vollzugsfähigkeit des B-Planes zu gewährleisten, muss sichergestellt werden, dass im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren vollumfänglich auf die rechtliche Basis des Bebauungsplanes zurückgegriffen werden kann und keine darüber hinausgehenden Auflagen erforderlich werden.

2. Nach TA Lärm /8/ Pkt. 3.2.1 ist eine Baugenehmigung nicht zu versagen, wenn infolge ständig vorherrschenden Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Anlagen zu befürchten sind. In Umsetzung dieser TA-Lärmschutzpflicht auf die Immissionssituation im Plangebiet ist festzustellen, dass Gewerbelärm nachts mit 43 dB (A) durch Verkehrslärm der BAB 13 mit etwa 50 dB (A) überdeckt wird. Insofern sind keine gewerblichen Geräuschauffälligkeiten und keine subjektiven Störwirkungen zu erwarten.

3. Die spätere Objektplanung kann in Einzelfällen und nach subjektivem Bedarf auf zusätzliche bauliche Schutzmaßnahmen im Sinne einer architektonischen Selbsthilfe zurückgreifen. Eine Festsetzung zur architektonischen Selbsthilfe wäre nicht sachgerecht, da mit gegenwärtigem Sachstand eine „allseitige“ gewerbliche Belastung vorliegt und die damit verbundenen baulichen Schutzmaßnahmen einen unverhältnismäßigen Kostenfaktor erzeugen würden.

4. Weiter ist davon auszugehen, dass Windenergieanlagenbetreiber und B-Planentwickler eine gemeinsame wirtschaftliche Interessenlage haben. Insofern wären im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Realisierung des Vorhabens auch Lärminderungsmaßnahmen durch Betreibereinschränkungen bei Windenergieanlagen umsetzbar oder detaillierte schalltechnische Prognosen zur Richtungseinwirkung auf geplante Bauungen mit Folge von konkreten auf die Grundrisstypik abgestellten baulichen Schutzmaßnahmen möglich.“

Bzgl. der Überschreitungsmöglichkeit der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 wird auf die Ausführungen zum Straßenverkehrslärm verwiesen. Eine erhebliche Überschreitung von 3 dB(A) und eine erhebliche Lärmvorbelastung kann daraus nicht abgeleitet werden, zumal sie durch den Verkehrslärm überdeckt werden. Bzgl. der Geräuschimmissionen durch den Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes werden Schutzmaßnahmen mit bodenrechtlichem Bezug im Bebauungsplan festgesetzt (Einhausung der Verladerrampe) oder im städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.3.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bzgl. des von der Planung betroffenen nach § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 10815 "Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit; Kirche und Friedhof Neuzeit" (Lage: Schönwalde) sind die Bestimmungen des BbgDSchG zu beachten. Gemäß der Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 05.08.2024) und des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Schreiben vom 25.06.2024) gilt bei geplanten Bodeneingriffen: „Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der

*Bauherrn § 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmal-
schutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs, 1 BbgDSchG).“*

3.3.5 Schutzgut Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahlen. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht der Begründung dargelegt.

Allgemeine Wohngebiete	Fläche	GRZ	Neuversiegelung
Allgemeine Wohngebiete gesamt	10.509 m²	0,4	4.204 m²
Bestand WA 6	2.026 m ²	0,4	
Sonstige Sondergebiete	Fläche	GRZ	
So gesamt	7.533 m²	0,6	4.520 m²
Verkehrsfläche	Fläche	Überbauung	
Straße-Planung	3.368 m ²	0,7	
(Strasse-Bestand	5.134 m ²	0,7	
Platz	2.962 m ²	0,7	
Verkehr gesamt	6.330 m²	0,7	4.421 m²
<u>Ges. Versiegelung</u>			<u>13.145 m²</u>

Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher kompensiert werden muss.

3.3.6 Schutzgut Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

3.3.7 Schutzgut Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3.8 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Zur Bewertung der Fauna liegt den Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Entwurf bei. Das Ackerland wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Die Grünflächen des Plangebiets können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

3.3.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebieten gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

3.4 Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll schwerpunktmäßig durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden:

- Umsetzung und Planung auf einer bereits vorbelasteten, anthropogen geprägten Fläche mit geringerem Konfliktpotenzial (alle Schutzgüter),
- Schutz, Sicherung und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen durch fördernde Festsetzungen im Bebauungsplan, z.B. durch Erhalt von Grünflächen (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Erhalt der (Einzel)Bestandsgehölze innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gem. den Vorgaben der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme Spreewald -BaumSchV LDS (Schutzgut Flora/ Fauna),
- Erhalt von Grünstrukturen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Schutzgüter Boden, Wasser) und zur lokalklimatischen Regulierung (Schutzgut Klima/Luft/Lärm),
- Minimierung bzw. Regulierung der Bodenversiegelung auf das nötige Maß (Schutzgüter Boden/Wasser, Klima/Luft/Lärm),

- entscheidende Festsetzungen, die den Charakter der Bestandssituation beeinflussen oder verändern könnten, werden in ihrer Art und Zielsetzung in bestandsverträgliche bzw. den umgebenden Wirkungsbereich angepasst formuliert (Schutzgut Landschaftsbild-/Ortsbild und Erholung).

Folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sieht der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vor:

VM1: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind potenzielle Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sollten Rodungen einzelner Gehölze in der Brutzeit erforderlich werden, sind die Gehölze davor auf ein Vorkommen von Brutstätten durch einen Experten zu überprüfen.

VM2: Vor Rodungen und Abrissen ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen sind.

VM3: Um einen Konflikt mit Amphibien zu vermeiden ist in südlicher und westlicher Richtung ein Amphibienschutzzaun während der gesamten Bauzeit aufzustellen.

VM4: Während der gesamten Bauzeit ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung ist unter anderem durchzuführen, um die Amphibienschutzzäune regelmäßig hinsichtlich der Funktionalität zu überprüfen und das Baufeld nach Individuen abzusuchen und ggf. hinter den Schutzzaun zu bringen.

VM5: Sollten die Baumaßnahmen in der Brutzeit fortgesetzt werden, müssen auf dem gesamten Gelände Flatterbänder aufgestellt werden und der Bewuchs muss sehr niedrig gehalten werden. Dies muss getan werden, um das Ansiedeln von Bodenbrütern während der Bauphase zu verhindern.

3.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.5.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Eingriffe in den Naturhaushalt sollen grundsätzlich auf den unvermeidbaren Umfang beschränkt werden. Insbesondere sollen Flächenversiegelungen minimiert und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen möglichst gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass die Befestigung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von sonstigen Flächen für Nebenanlagen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig ist. Damit werden Teile der natürlichen Bodenfunktionen erhalten und eine örtliche Versickerung von Niederschlägen gefördert. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet vor Ort zur Versickerung gebracht werden und damit eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts weitgehend vermeiden wird.

3.5.2 Übersicht zum Kompensationsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohn- und Sondergebietsbebauung auf bisher unbebauten Grünflächen vorbereitet, wodurch das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen besteht. In der nachfolgenden Übersicht wird für die einzelnen Schutzgüter eine Bewertung der Erheblichkeit von aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen vorgenommen.

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald
im OT Schönwalde des Amtes Unterspreewald

Tabelle 3: Natur und Landschaft – zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

Schutzgut	Betroffenheit	Bewertung	Kompensation
Boden	Zusätzliche Versiegelung von 13.145 m² Boden	Eingriff	Kompensation durch 263 Gehölzpflanzung in der Gemeinde
Wasser	Verringerung der Versickerung durch zusätzlich möglichen höheren Versiegelungsgrad	- örtliche Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht erheblich	nicht erforderlich
Klima	lokalklimatische Funktionsräume werden nicht beeinflusst	nicht erheblich	nicht erforderlich
Biotope/ Arten	Arten (Vögel, Amphibien, Fledermäuse)	Eingriff gemäß Artenschutzfachbeitrag	Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag VM1 und VM5 bzw. VASB1
	Verlust von 9 Bäume	Eingriff gemäß Baumschutzsatzung	Ca. 18 Bäume erforderlich gemäß Baumschutzsatzung
Landschaftsbild	Räumlich eng begrenzte Veränderungen durch zusätzlich mögliche Gebäude	- keine Fernwirkungen, Gebäude fügen sich in das Orts- und Landschaftsbild ein, keine Tiefenwirkung - nicht erheblich	nicht erforderlich
Sachgut	-	-	nicht erforderlich

3.5.3 Kompensationsmaßnahmen für die Zunahme an Bodenversiegelung

Dieser Eingriff in den Boden ist als erheblich zu bewerten, daher ergibt sich hier ein Kompensationsbedarf. Bei einer Erweiterung ist je 50 m² Versiegelung in der Gemeinde ein Obst- oder Laubbaum gemäß Pflanzliste innerhalb des B-Plans anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Maßnahme werden die Eingriffe in den Boden vollständig kompensiert. Bei 13.145 m² ergibt das ein Bedarf von 263 Bäumen. Die Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

4 Referenzliste der Quellen

Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 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 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl.EG 1992 Nr. L 206/7

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, ABI. EG Nr. L223, S.9

Fachliteratur

Die Vögel Europas, Peterson, R., Parey Buchverlag Berlin 2002

Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin, ABBO, Verlag Natur § Text Rangsdorf 2001

Biotoptkartierung Brandenburg, Bd. 1 Liste der Biotoptypen, Bd. 2 Beschreibung der Biotoptypen, Hrsg. LUA, LAGS, LFE, 2003 bzw. 2006

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. MLUV Brandenburg, Stand 04/2009

Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1,2/2002

Liste der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Hrsg. LUA Brandenburg 2008

Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Südbeck et. al. (2005), Radolfzell

Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; Hrsg. Bundesamt für Naturschutz, Reihe Naturschutz und biologische Vielfalt, Heft 20, Bonn – Bad Godesberg 2005

Säugetierfauna des Landes Brandenburg Teil 1: Fledermäuse. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zum Heft 1,3, 2008

Zauneidechsen im Vorhabensgebiet - was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Schneeweiß, N. u.a., Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, H1/2014, S. 4ff

Lurche und Kriechtiere Europas, Engelmann, W.-E. et al., Neumann Verlag Radebeul 1993

Verbreitungsatlas der Lurche und Kriechtiere Brandenburgs, AGENA e.V., www.herpetopia.de

Rote Liste – Gefährdete Tiere im Land Brandenburg, Hrsg. MUNR Brandenburg 1993

Rote Liste Gefäßpflanzen des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, 15 (4) 2006

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald
im OT Schönwalde des Amtes Unterspreewald

Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere, Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1), Hrsg. Bundesamt für Naturschutz Bonn – Bad Godesberg 2009

Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2008

Rote Listen und Listen der Lurche und Kriechtiere des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2004