

# **Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“**

## **1. Änderung und Ergänzung**

**im Ortsteil Schönwalde**

**Amt Unterspreewald**

## **Begründung**

Vorentwurf  
20.08.2023

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	Anlass und Angaben zum Planverfahren .....	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes .....	3
2.2	Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes .....	4
3	Verhältnis zu bestehenden Planungen und Vorgaben.....	5
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Ziele des Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Gegenwärtiges Baurecht.....	8
4	Städtebauliches Konzept .....	8
4.1	Bau-, Freiflächen und Nutzungsstruktur .....	8
4.2	Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
4.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	10
4.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	11
4.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2.....	11
	BauGB).....	11
4.2.5	Gestalterische Festsetzung .....	11
4.3	Erschließung .....	12
4.3.1	Verkehrerschließung .....	12
4.3.2	Ver- und Entsorgung .....	12
4.3.3	Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung .....	12
4.3.4	Telekommunikation .....	12
4.3.5	Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser .....	12
4.3.6	Löschwasserversorgung .....	12
5	Umweltbericht .....	13
5.1	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung.....	13
5.1.1	Löschwasserversorgung .....	13
5.1.2	Grundlegender Prüfumfang und Methodik .....	13
5.1.3	Fachplanerische Grundlagen .....	14
5.1.4	UVPG .....	15
5.2	allgemeine Vorbetrachtung der Schutzgüter .....	15
5.2.1	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	15
5.2.2	Schutzgut Mensch .....	15
5.2.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
5.2.4	Schutzgut Boden.....	16
5.2.5	Schutzgut Wasser .....	16
5.2.6	Schutzgut Klima und Luftqualität.....	17
5.2.7	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	17
5.2.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	17
5.3	Vermeidung und Minimierung .....	17
5.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	18
6	Flächenübersichten .....	21
7	Referenzliste der Quellen .....	22

## **1 Anlass und Angaben zum Planverfahren**

Der Ortsteil Schönwalde hat eine wichtige Versorgungsaufgabe im Amt Unterspreewald. Er verfügt über den Nebensitz der Amtsverwaltung, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, die derzeit erweitert wird, sowie mehrere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Zur Bündelung der verschiedenen gemeindlichen Funktionen in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bzw. neuen Gesellschaftszentrum wurde bereits der Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“ (Stand: März 2018) erstellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan konnte bisher nicht umgesetzt werden, da das darin geschaffene Baurecht nicht den Bedarfen eines modernen Nahversorgers entspricht. Die zu geringe Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup> entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an gängigen Produktangeboten (große Flächen für Tiefkühl- und Frischeerzeugnisse), an der Teilhabe von Menschen mit Einschränkungen (insb. Bewegungsfreiheit für Rollstuhlfahrer) sowie an coronakonformer Mindestabstände. Auch entspricht das dafür bestimmte Baufenster nicht den logistischen Erfordernissen eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes. Die Nähe zur Grundschule bietet zwar funktionale Vorteile für die Entwicklung eines gemeinschaftlich genutzten Bereiches, jedoch wird dieser durch die querende Landesstraße empfindlich gestört. Daraus lässt sich keine befriedigende städtebauliche Gestalt entwickeln, um den Ortsteil in seiner Funktion zu stärken.

Vor diesem Hintergrund beschloss die Gemeinde Schönwald in der Sitzung ihrer Gemeindevertreter am 10.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“. Mit der nunmehr vorgesehenen Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ wird grundsätzlich an dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel weiterhin festgehalten. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

## **2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet 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 Geltungsbereich 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.

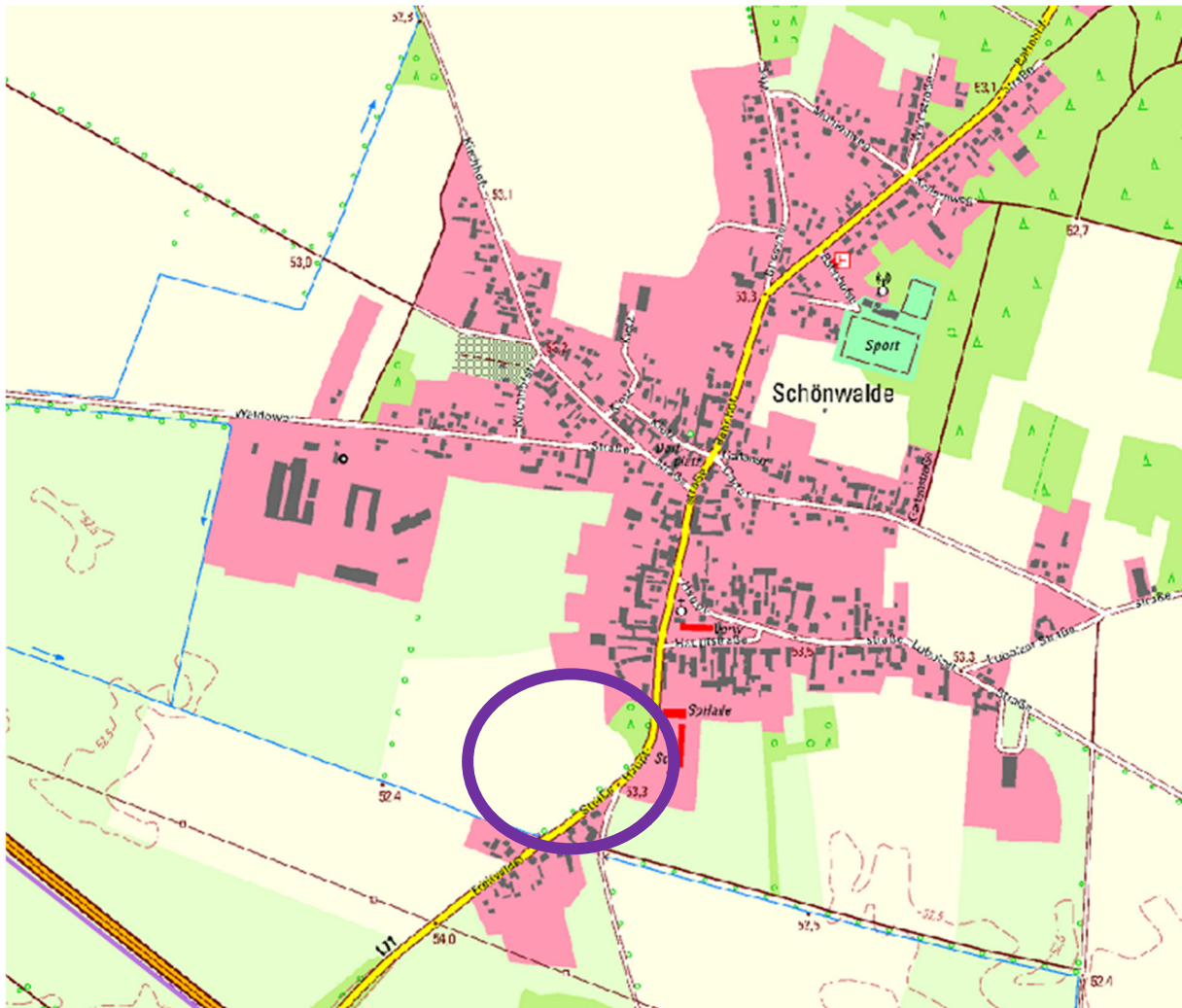


Abbildung 1: Lage der Planung in der Gemeinde (violett umkreist)

## 2.2 Derzeitiger Zustand des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 nördlich Teil bildet eine Wiese mit vereinzelten Gehölzen einen Übergang zu einzelnen Wohnhäusern. Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs verläuft die mit Linden begleitete „Freiwalder Straße“, die als Landestraße (L 71), die Anbindung an den überregionalen Verkehr darstellt.



Abbildung 2: Lage der Planung im Luftbild

### 3 Verhältnis zu bestehenden Planungen und Vorgaben

#### 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 Einzelhandels-einrichtungen 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 m<sup>2</sup>) 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 zu dem großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde Schönwalde im Rahmen der Grundversorgung festgelegt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönwald wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert (3. Änderung).

### **3.2 Ziele des Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Schönwald OT Schönwalde besteht seit dem 02.11.2018 eine rechtskräftige 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“ durchgeführt. Analog den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Betreutes Wohnen“, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Grünfläche aus.

Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellungen im zukünftigen Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des nunmehr zu ändern dem und zu ergänzenden Bebauungsplan ange-



passt werden. Insoweit wird der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (paralleler Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB). Vom Plangeber werden dafür die entsprechenden Verfahrensschritte für die 3. FNP-Änderung durchgeführt.



Abbildung 3: Geltungsbereich (violett umrandet) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2018

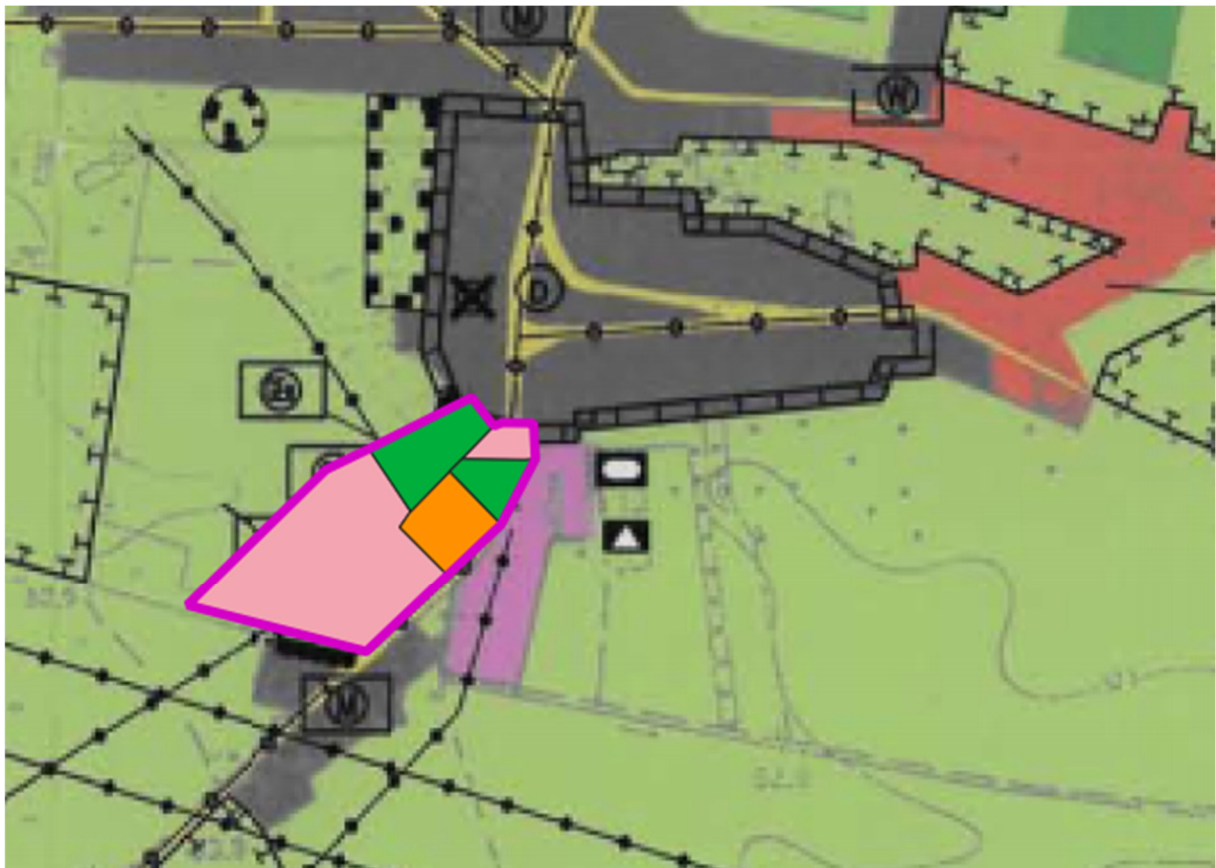


Abbildung 4: Geltungsbereich (violett umrandet) im Vorentwurf der 3. Änderung des FNP

### 3.3 Gegenwärtiges Baurecht

Im Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“ (Stand: März 2018).



Abbildung 5: Ausschnitt des seit 2018 rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“

#### Klarstellende Festsetzung

##### hier: Planinhalte überlagernder Satzungen- Teilaufhebung der bestehenden Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mühlenhof Schönwalde, 1. Änderung und Ergänzung“ werden die davon betroffenen Teilbereiche der rechtskräftigen Satzungen des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ vollständig aufgehoben. Danach gelten für diese Teilbereiche die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlenhof Schönwalde, 1. Änderung und Ergänzung“

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bau-, Freiflächen und Nutzungsstruktur

Die wesentlichen Gegenstände der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind:

- Neuordnung der daraus resultierenden Freiflächen zur Verbesserung der Standortverhältnisse für eine Einzelhandelseinrichtung, der sozialen Infrastruktur (Schule) sowie einer attraktiven, verkehrsberuhigten Ortsmitte (Platz).
- Entwicklung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung für den Eigenbedarf und evtl. Zugänge als Voraussetzung für eine langfristige Sicherung der Infrastruktureinrichtungen.

Zur funktionalen/ baulichen Attraktivität des neuen Platzes wird der dort angeordnete Einzelhandelsmarkt einen unverzichtbaren Beitrag leisten. Auch soll die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Gesamtverkaufsfläche auf die erforderliche Größe von 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden.

An dem ursprünglichen Planungsziel, eine historische Paltrockwindmühle als technisches Denkmal, Anschauungs- und Lehrobjekt wieder aufzubauen, wird weiterhin festgehalten. Jedoch werden deren Standortverhältnisse durch eine nunmehr direkte Lage an der neuen L71



und eine Einbeziehung in die Platzgestaltung (als Blickfang) optimiert. Zur einfachen und sicheren Überquerung der Landesstraße, sollte in diesem Bereich eine verkehrsberuhigte Gestaltung umgesetzt werden (z. B. durch Überquerungshilfen/-streifen).

Auf den verbleibenden Flächen werden die im Basis-Bebauungsplan bereits vorgesehenen Senioreneinrichtungen mit Servicewohnen, mit Tagespflegeeinrichtung und mit Sozialstation neu angeordnet. Die Gemeinde sieht den Bedarf für die zunehmend alternde ländliche Bevölkerung, z.B. als Generationenwohnen/ betreutes Wohnen/ Servicewohnen i.V.m. präventiven und (physio)therapeutischen Angeboten. Die vertraute ländliche Umgebung und (idealerweise) die Nähe zu den Angehörigen stellen dabei ein Alleinstellungsmerkmal und eine Alternative zu den städtischen Alteneinrichtungen dar.

Eine entscheidende Voraussetzung für den Erhalt von Infrastruktureinrichtungen ist jedoch deren wirtschaftliche Auslastung. Sie ist vom Einzugsbereich / von einer Mindesteinwohnerzahl abhängig und kann je Angebotsprofil größer oder kleiner sein. Um einen Einwohner-schwund zu vermeiden und die Einwohnerzahl zu stabilisieren, bedarf es auch an Zuzügen von neuen Einwohnern oder Heimkehrern. Das soll durch Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland gefördert werden. Die Potenziale der Innenentwicklung gem. § 34 BauGB (s. Klarstellungssatzung) die vor allem in privater Hand liegen und dem Eigenbedarf dienen, sind nur begrenzt. Die Einflussnahmemöglichkeit der Gemeinde für deren zeitnahe Bebauung ist nur gering. Deshalb soll in Regie der Gemeinde neues und attraktives Bauland angeboten werden und zielgerichtet die Entwicklung der o.g. Infrastruktureinrichtungen unterstützen. Im Umkehrschluss hebt häufig auch die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen die Standortgunst für Wohnimmobilien. In diesem Sinne soll mit Fertigstellung der o.g. Infrastrukturmaßnahmen ein kleines Wohngebiet entwickelt werden. Die Entwicklung des Wohngebietes sollte in einer Wenn-Dann-Beziehung geregelt werden, so dass das Wohngebiet nicht als erste Maßnahme entstehen kann.

## **4.2 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, eine möglichst hohe und verträgliche Nutzungsvielfalt für die baulichen Anlagen zuzulassen, erfolgen für die Baugebiete Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete. Abweichend von den gem. § 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen: Aus Immissionsgründen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Das hängt mit den einhergehenden Störungen und Beeinträchtigungen für die Umgebung durch den erhöhten nutzungsspezifischen Quell- und Zielverkehr zusammen. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die für solche Nutzung üblichen Funktionsgebäude eher das Gesamtbild des Wohngebietes stören und zu einem Imageverlust führen können. Angesichts der geplanten Vorhaben und der örtlichen Gegebenheiten

wäre diese Nutzung auch eher theoretischer Natur. Es werden mehrere Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich im Wesentlichen in der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise und der Grundflächenzahl unterscheiden.

#### Sondergebiet „SO“ bzw. „Lebensmittel“

Als wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu anderen Baugebieten müssen alle dort zulässigen Nutzungen der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ zuzuordnen sein. Innerhalb des Sondergebiets sind nur bauliche Anlagen für einen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Anderweitige Nutzungen, die nicht dieser Zweckbestimmung entsprechen (z.B. Wohnen, Gewerbebetriebe aller Art), sind nicht Bestandteile der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen.

#### Sondergebiet „SO2“

Innerhalb des Sondergebiets sind nur die Errichtung einer historischen Mühle zulässig.

<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)</b>
<b>1.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</b> Abweichend von § 4 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten, und den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li><li>- Gartenbaubetriebe,</li><li>- Tankstellen,</li><li>- Vergnügungsstätten (gilt nur für Mischgebiete).</li></ul>
<b>1.2</b>	<b>Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)</b> <u>Zweckbestimmung „Lebensmittel“</u> Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung als Lebensmittelmarkt bis 1.200 m <sup>2</sup> dienen, zulässig.

### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

In den jeweiligen WA- Gebieten wird mit einer GRZ von 0,4 das Planungsziel verfolgt, durch eine aufgelockerte Wohnbebauung bzw. relativ geringe Bebauungsdichte einen zur Landschaft hin angepassten Siedlungsrand herzustellen.

Für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der beabsichtigten und der Umgebungsbebauung werden in den Wohn- und Mischgebieten 2 oder 3 Vollgeschosse zugelassen. Die höhere Bebauung orientiert sich an den für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen.

#### Höhe der baulichen Anlagen

In den Sondergebieten „SO Lebensmittel“ und „SO 2 Mühle wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes eine Höhenbeschränkung erforderlich. Die maximale Höhe des Lebensmittelmarktes beträgt 10 m. Die historische Mühle darf maximal 30 m hoch sein. Sie markieren die Hauptnutzung und bestimmen damit die Prägung des Gebietes. Für die getroffenen Höhenfestsetzungen des o.g. Sondergebietes wird ein unterer Bezugspunkt festgesetzt. Dieser bezieht sich auf einen maßgebenden Höhenpunkt.

<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)</b>
<b>2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)</b> Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung beträgt im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel“ 52,80 m über NHN (im DHHN2016).

#### 4.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt, um sicher zu stellen, dass ein relativ aufgelockertes Wohnquartier entsteht.

<b>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)</b>
<b>3.1 Offene Bauweise</b> In den allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

#### 4.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Anordnung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche- üG) berücksichtigt folgende Abstände:

- entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Straße, um das Abstellen eines Pkw zu ermöglichen und so den Verkehrsfluss auf der jeweils angrenzenden Straße nicht unnötig zu beeinträchtigen,
- keinen zu privaten oder öffentlichen Grünflächen bzw. Fuß- und Radwegen.

Damit wird ein relativ hoher Gestaltungsspielraum gelassen, was dem Gebietscharakter entspricht. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Für das Sondergebiet „SO 2“ sieht der Plangeber keine Baugrenzen vor, so dass § 23 Abs. 5 BauGB gilt.

<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)</b>
<b>4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> Innerhalb der zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen unzulässig.

#### 4.2.5 Gestalterische Festsetzung

Um den Charakter der überwiegend dörflichen Umgebungsbebauung gerecht zu werden, sind die bestehenden Dachform der Umgebung als gestalterische Festsetzung definiert worden.

<b>5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)</b>
<b>5.1 Ausbildung von Dächern</b> In den Baugebieten WA 1 und WA 5 sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer, d.h. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad, zulässig.

## **4.3 Erschließung**

### **4.3.1 Verkehrserschließung**

An der heutigen Erschließungsstruktur des Gebietes wird festgehalten. Die bisherige Verkehrs- und Medienerschließung erfolgt weiterhin über die „Freiwalder Straße“ (L71). Aufgrund der gebietlichen Haupterschließungsfunktion bzw. des (bereits vorhandenen) Ausbauzustandes verfügen sie über eine Straßenraumbreite von 7 m. Über eine Planstraßen als Erschließungsring (5 m breite Verkehrsfläche im südlichen Wohngebiet wird dieses Erschließungssystem ergänzt. Darüber hinaus werden einzelne öffentliche Fuß- und Radwege sowie der zentrale „Mühlenplatz“ geplant, die eine kurze Verbindung des inneren Wohngebietes in den umgebenden attraktiven Landschaftsraum ermöglichen.

### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt über die „Freiwalder Straße“ (L 71) bzw. die geplante Ringschließung. Weitere Hinweise zur Ver- und Entsorgung werden in der Beteiligung zum Vorentwurf abgefragt.

### **4.3.3 Strom-, Gas- und Fernwärmeversorgung**

Das Baugebiet ist über die „Freiwalder Straße“ (L 71) an das Stromnetz angeschlossen. Weitere Hinweise der Leitungsträger werden in der Beteiligung zum Vorentwurf abgefragt.

### **4.3.4 Telekommunikation**

Das Baugebiet ist über die „Freiwalder Straße“ (L 71) an das Telefonnetz angeschlossen. Weitere Hinweise der Leitungsträger werden in der Beteiligung zum Vorentwurf abgefragt.

### **4.3.5 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser**

Im Umgang mit dem Niederschlagswasser wird von der Beachtung des Landeswassergesetzes ausgegangen, wonach es im Gebiet versickern sollte, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen. Der insgesamt geplante geringe Versiegelungsgrad und die vorhandenen Bodenverhältnisse stehen einer Versickerung nicht grundlegend entgegen. Weitere Hinweise zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung/ Regenwasser werden in der Beteiligung zum Vorentwurf abgefragt.

### **4.3.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserbereitstellung liegt nach geltendem Brandschutzgesetz im Zuständigkeitsbereich der Kommune bzw. des Vorhabenträgers. Gemäß Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschutz insbesondere für das zugrunde liegende Gesamtgebiet mit einer Zahl der Vollgeschosse < 3 ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h erforderlich. Der Nachweis der Löschwassermenge ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zu führen. Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Sofern das Trinkwassernetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht zur Verfügung steht, sind unerschöpfliche Wasserquellen (z.B. offene Gewässer) zu nutzen oder alternative Deckungsmöglichkeiten durch Löschwasserteiche oder -brunnen, Löschwasserbehälter, Zierteiche oder Schwimmbecken, Wasserversorgungsanlagen (z.B. Brauchwasser) oder Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge durch die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und den Objekteigentümer (Objektschutz) vorzusehen. Weitere Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in der Beteiligung zum Vorentwurf abgefragt.

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung**

#### **5.1.1 Löschwasserversorgung**

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.

#### **5.1.2 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 wurde 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 Aus-



arbeitung 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.

### 5.1.3 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

### 5.1.4 UVPG

Bei dem B-Plan handelt es sich um ein Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Die Mindestgröße der vorgesehenen zulässigen Grundfläche wird für ein UVP-pflichtiges Vorhaben mit über 100.000 m<sup>2</sup> (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.1 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG) nicht erreicht. Jedoch liegt sie im Bereich von 20.000 m<sup>2</sup>- 100.000 m<sup>2</sup> für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG i. V. m. § 3c Abs. 1 UVPG) erforderlich ist. In § 50 (1) UVPG heißt es bzgl. der Umweltprüfung für Bauleitpläne „Werden Bebauungspläne (...) insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (...) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.“ Das wird im Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung (Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, 26. September 2001) präzisiert: “ – Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird immer dann in Betracht kommen, wenn die Prüf- oder Größenwerte für die in den Nummern 18.1 bis 18.8 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben (bauplanungsrechtliche Vorhaben) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. (...). In den genannten Fällen findet die Umweltverträglichkeitsprüfung nur im Bebauungsplanverfahren statt. – Soweit absehbar ist, dass im Bebauungsplanverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines bestimmten der in Nummer 1 bis Nummer 17 oder Nummer 19 der Anlage 1 zum UVPG genannten Vorhaben vorbereitet wird, ist im Planungsverfahren ebenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.“<sup>1</sup> Am Standort sind weder UVP-pflichtige Vorhaben gemäß Anlage 1 zum UVPG vorhanden noch geplant. Vor diesem Hintergrund ist gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung 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 Anlage der Begründung zum Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung.

## 5.2 allgemeine Vorbetrachtung der Schutzgüter

### 5.2.1 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.

### 5.2.2 Schutzgut Mensch

#### a) Baubedingte Wirkfaktoren

##### Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkun-

gen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störfwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

#### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Im Wohngebiet wird eine typische Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe kombiniert. Dies entspricht den benachbarten Wohngebieten, und sollte nicht mit zusätzlichen, erheblichen Störungen verbunden sein.

### **5.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **5.2.4 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 zum Entwurf dargelegt. Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher kompensiert werden muss.

### **5.2.5 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.

#### **5.2.4 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.

#### **5.2.5 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.

#### **5.2.6 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.

### **5.3 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-Baum-SchV 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 Artenschutzfachbeitrag vor:

#### 1. Artenschutz

Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahmen	betroffene Arten
Maßnahmen zur Vermeidung		
ASB1	Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit (01.10. bis Ende Februar des Folgejahres). Bei Rodungen in der Brutzeit, sind durch einen Fachmann Gehölze auf Brutstätten zu überprüfen.	Brutvögel und Fledermäuse
ASB2	Vor Rodungen ist von einem Fachmann zu prüfen, ob geschützte Quartiere von Fledermäusen betroffen sind und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu ergreifen.	Fledermäuse
ASB3	Vor Aufstellen der Photovoltaikanlage sind aus den Baufeldern (SOPV) die Zauneidechsen abzusammeln und umzusiedeln. Die Winterhabitate (Steinpackungen) bleiben im Konzept frei von Anlagen. Genaues Vorgehen wird in der Baugenehmigung mit einem konkreten Konzept i.V.m. einer ökologischen Baubegleitung (Bauzeiten, Abschnitte, Mahd, Abfangregime etc.) geregelt.	Zauneidechse
ASB4	Während der gesamten Bauphase ist eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen.	Alle Arten
Maßnahmen zum Ausgleich		
VASB1	Für jeden gefälltten Baum ist im Verhältnis 1:2 ein einheimischer Baum, der Qualität Stü 14-16 cm, im Erholungspark* zu pflanzen.	Alle Arten
VASB2	Als Ausgleich bei Verlust von etwa 15 Höhlenbäumen, sind im Verhältnis 1:2 insgesamt 30 Vogelkästen an geeigneten Orten im Erholungspark* anzubringen.	Brutvögel
VASB3	Als Ausgleich bei Verlust von etwa 15 Höhlenbäumen, sind im Verhältnis 1:2 insgesamt 30 Fledermausschlitzkästen an geeigneten Orten im Erholungspark* anzubringen.	Fledermäuse
VASB4	Als Ausgleich bei Verlust eines Feldlerchen-Brutreviers, ist im Erholungspark* eine Fläche von ca. 0,5 ha zu entsiegeln und ein Saatgut auszubringen.	Brutvögel
VASB5	Im Erholungspark* sind am nordwestlichen Randbereich einheimische Sträucher zu pflanzen. Diese dienen unter anderem als neues Brutrevier für den Baumpleper.	Brutvögel

#### 5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zum einen im Lichte der bisherigen Festsetzungen anzuwenden und zum anderen unter Berücksichtigung der heutigen Verhältnisse (s.o.). Durch folgende Festsetzungen werden im Vergleich zu den Basisbebauungsplänen neue Eingriffe in Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden/Fläche/Wasser und Pflanzen/Tiere) vorbereitet:

- Neue Baugebiete
- Geringerer Flächenumfang der öffentlichen Grünflächen,
- Geringere Anzahl an Gehölzen aufgrund neuer Bezugsgrößen.

Die planungsrechtlichen Eingriffe, die neu durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, beinhalten im Wesentlichen die Versiegelungen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Straßenräumen sowie den Verlust von festgelegten Ausgleichsflächen. Der landespflegerische Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe erfolgt im Rahmen von Festsetzungen :



<b>II. Grünordnerische Festsetzungen</b>	
<b>1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	
<b>1.1 Öffentliche Grünfläche</b>	
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig:	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Wege, Sitz-, Verweil- und Aufenthaltsplätze,</li><li>- Einfriedungen,</li><li>- untergeordnete bauliche und sonstige Anlagen (z.B. Unterstellmöglichkeit, Pavillon, Spiel- und Sportanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung),</li><li>- die Errichtung einer Bockwindmühle</li></ul>	
<b>2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)</b>	
<b>2.1 Anpflanzungen auf der Baugrundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b>	
Innerhalb der Baugrundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind	
<ul style="list-style-type: none"><li>- je angefangener 100 m<sup>2</sup> der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Baum</li></ul>	
oder alternativ	
<ul style="list-style-type: none"><li>- je angefangener 10 m<sup>2</sup> der von baulichen Anlagen überdeckte Anteil des Baugrundstücks gem. § 19 Abs. 2 BauNVO 1 Strauch</li></ul>	
zu pflanzen. Es wird die Verwendung von einheimischen Arten der Pflanzenliste (s. IV. Hinweise Nr. 2) empfohlen.	
<b>2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b>	
Auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche <b>P1</b> sind Gehölzbereiche mit Unterpflanzung und Saumbereichen (Pflanzenauswahl mit einheimischen Arten der Pflanzenliste, s. IV. Hinweise Nr. 2) anzulegen. Der Gehölzbereich ist gestaffelt aufzubauen. In der Kernzone sind Bäume und hohe Gehölze, im Strauchbereich niedrige Gehölze und vorgelagert ein Krautsaum zu pflanzen.	

**Pflanzenschema und Verteilung:**

- 20 % Bäume
- 40 % Großsträucher
- 40 % Kleinsträucher
- Pro 5 m<sup>2</sup> Pflanzenfläche / 2 -3 Sträucher
- Pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche / 3 Bäume 1. oder 2. Ordnung
- Lockerer Verband, auch Einzelstellung mit gehölzfreien Zwischenräumen
- Gruppen zu drei bis fünf Pflanzen einer Art
- Initialsaat zur Bildung des Krautsaumes (Zusammenstellung der Saatgutmischung nach den standörtlichen bzw. naturräumlichen Voraussetzungen).

**Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE A“ festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu ergänzen. Für die Anpflanzung und für den Ersatz bei Abgang sind Bäume 1. Ordnung einheimischer Arten der Pflanzenliste (s. IV. Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18-20 cm zu verwenden. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE B“ festgesetzten Bäume 1. Ordnung, sind einheimische Arten der Pflanzenliste (s. IV. Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 1,50 m abweichen.

## 2. Pflanzenliste

Einheimische Bäume 1. Ordnung		Einheimische Großsträucher	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ulmus carpintolia	Feld-Ulme	Corylus avellana	Wald-Hasel
Einheimische Bäume 2. Ordnung		Crataegus spec.	Weißdorn in Arten
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Zweiggriff. Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Malus silvestris	Holzapfel	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Salix purpurea	Purpur Weide
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Pyrus pyrastrer	Holz-Birne	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aria	Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche		
Nicht einheimische Gehölze mit einer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Bienenweide, Vogelnähr- und Vogelnistge- hölz) – nur zu gestalterischen Zwecken, nicht zu Kompensations- und Ausgleichszwecken		Einheimische Sträucher	
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Buddleia spec.	Schmetterlingsstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Caragana arborescens	Erbsenstrauch	Ribes spec.	Johannisbeere in Arten
Caryopteris spec.	Bartblume	Rosa canina	Hundsrose
Deutzia spec.	Sternchenstrauch	Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Hibiscus spec.	Hibiskus	Rubus ideaus	Himbeere
Hypericum calycinum	Johanniskraut	Salix aurita	Ohr-Weide
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch		
Laburnum anagyroides	Gem. Goldregen		
Lonicera tatarica	Heckenkirsche		
Malus spec.	Zierapfel		
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch		
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche		
Prunus spec.	Zierpflaume, Zierkirsche		
Rosa spec.	Rose		
Spiraea spec.	Spielerstrauch		
Syringa spec.	Flieder		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün		
Weigelia spec.	Glockenstrauch		

## 6 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>32 256 m<sup>2</sup></i>
Wohnen gesamt	26 337 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	23 953 m <sup>2</sup>
(Mühlensiedlung + -quartier)	
Wohnbauflächen (Mühlenhof)	2 384 m <sup>2</sup>
Sondergebiete Einzelhandel	5 919 m <sup>2</sup>
 <i>Grünflächen</i>	 <i>10 010 m<sup>2</sup></i>
Park mit Mühle	7 337 m <sup>2</sup>
Platz bei Supermarkt	2 673 m <sup>2</sup>
 Verkehrsfläche	
Straßenverkehrsfläche	4 285 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Gesamt</b>	<b>46 551m<sup>2</sup></b>

## 7 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, ABl. 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

**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