

## **1. Änderung des VEP**

# **„Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ Stadt Golßen**

### **Begründung gem. §9 (8) BauGB**

**Stand: 15.03.2024**

Stadtplanung:

C. Bley, Architektin für Stadtplanung  
Schwartzkopffstraße 1, 15745 Wildau  
Tel. 03375 / 201717, c.bley@t-online.de

Umweltbericht

:

T. Briesenick, B. Sc. für Landschaftsplanung  
Gräbendorfer Straße 13, 15754 Heidesee  
Tel. 0171 7216604, t.briesenick@gmx.de

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

<b>1. Einführung</b>	<b>3</b>
1.1. Lage des Plangebietes	3
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2. Planungsziel- und -zweck</b>	<b>6</b>
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>6</b>
3.1. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	6
3.2. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung und informelle Begleitplanungen	7
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>8</b>
4.1. Vorhabenkonzept	8
4.2. Erschließungskonzept	8
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>9</b>
5.1. Festsetzungen des Plans	9
5.2. Flächenbilanz	12
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
6.1. Natur, Landschaft, Umwelt	13
6.2. Verkehr	15
6.3. Gemeinbedarfseinrichtungen	15
6.4. Bodendenkmalschutz	15
6.5. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	15
6.6. Kosten	16
6.7. Zusammenfassende Bewertung	16
<b>7. Verfahren</b>	<b>16</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>17</b>

### **Teil 2: Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG)**

<b>1. Einleitung</b>	<b>18</b>
<b>2. Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen</b>	<b>21</b>
<b>3. Zusätzliche Angaben</b>	<b>32</b>
<b>4. Literaturverzeichnis</b>	<b>33</b>

## Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Einführung

#### 1.1. Lage des Plangebietes



Abb. 1 Lage des Plangebietes

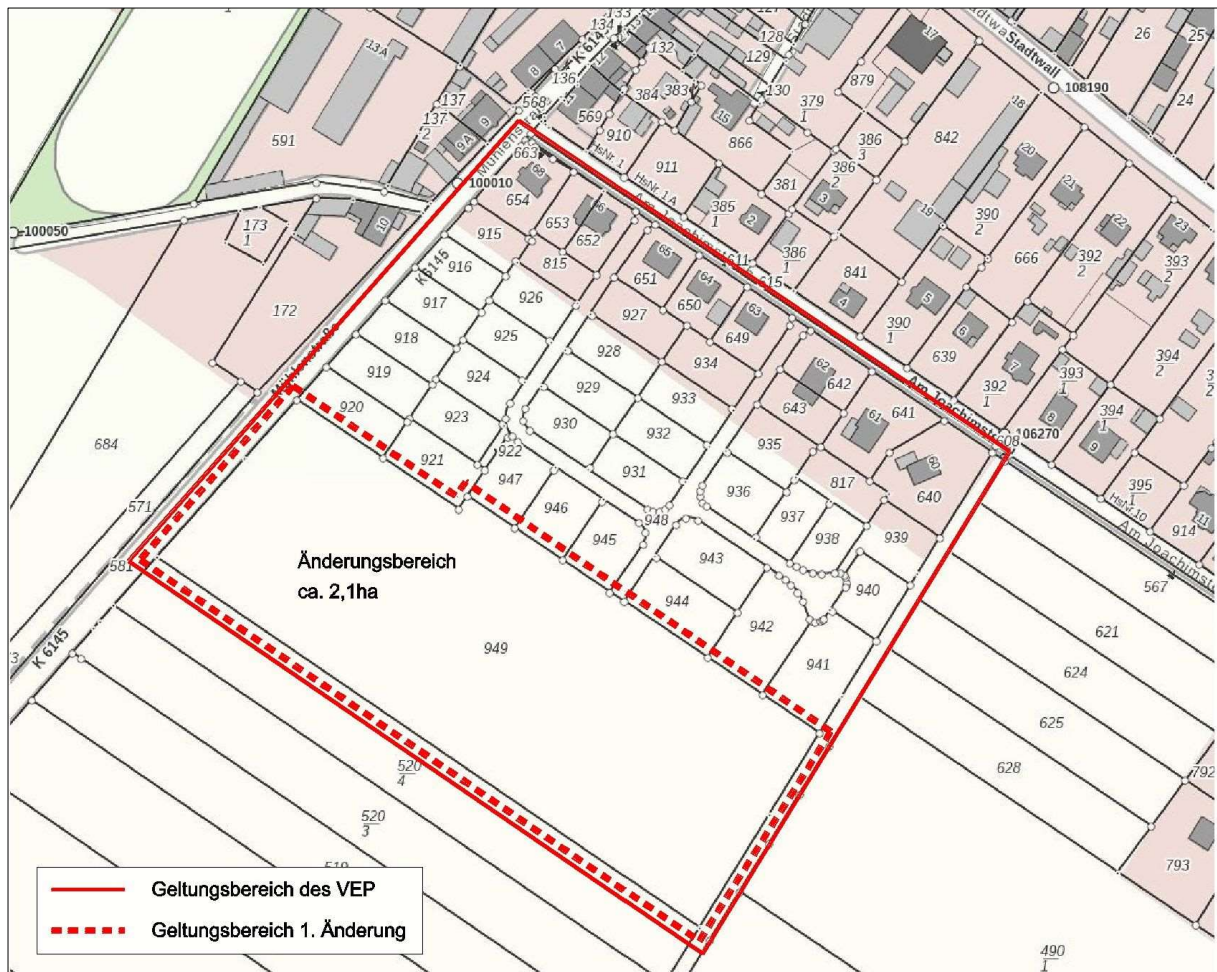
Das Plangebiet der beabsichtigten 1. Änderung liegt im südlichen Bereich des rechtskräftigen VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“.

Der Gesamtumgriff des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,07ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch die Mühlenstraße
Norden	durch die Wohnbauflächen des VEP (derzeit in Realisierung) und weiter durch Siedlungsflächen entlang der Straße Am Joachimsteich
Süden	durch Landwirtschaftsfläche
Osten	durch Freifläche und weiter durch Siedlungsflächen entlang der Straße Am Joachimsteich

#### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der folgend dargestellte räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die für den Nachweis der beabsichtigten neuen städtebaulichen Ordnung relevanten Flächen und beinhaltet das Flurstücks 949 der Flur 5 der Gemarkung Golßen.



### 1.3. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Flächen des beabsichtigten Geltungsbereichs der 1. Änderung sind südlich der, an der Straße Am Joachimsteich beabsichtigten Wohnbebauung und östlich der Mühlenstraße gelegen. Der VEP setzt für die Fläche „Landwirtschaftsfläche“ fest.



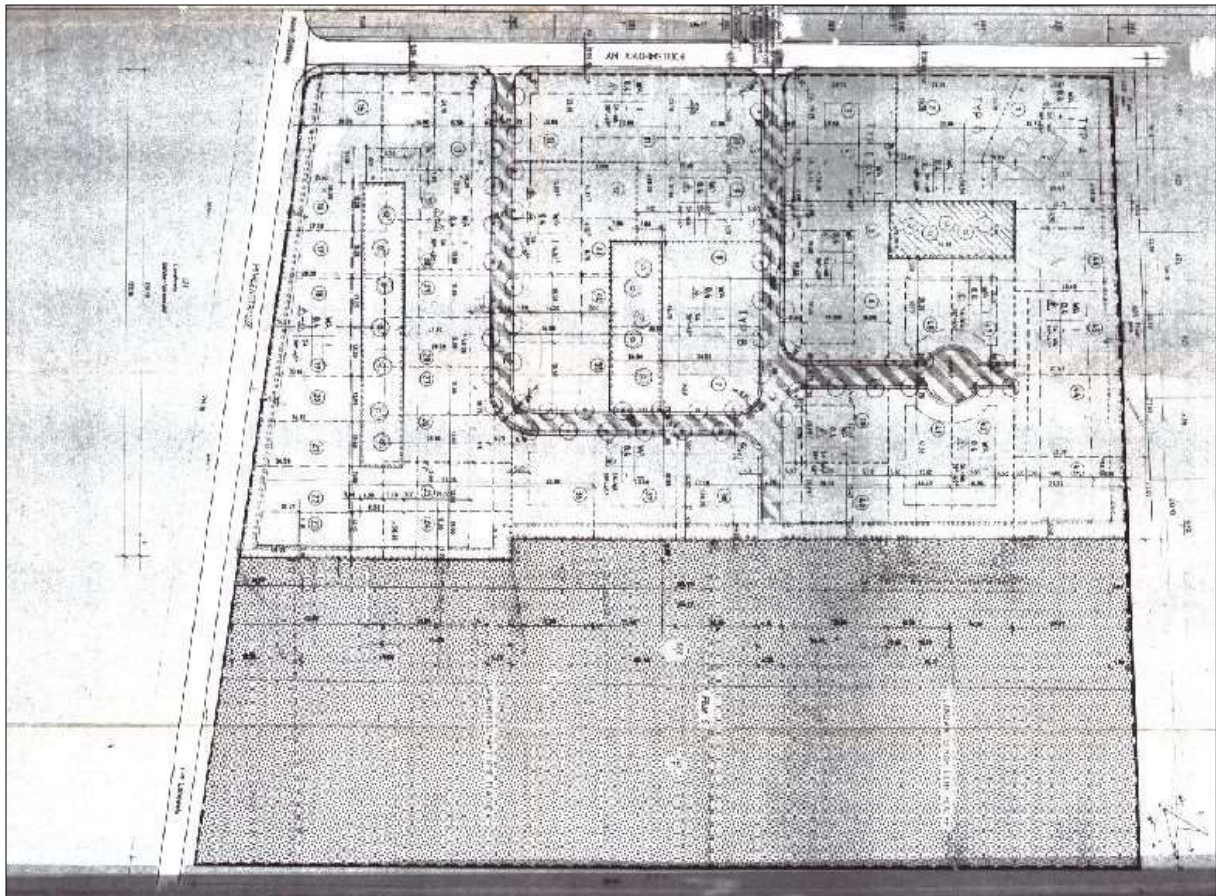


Abb. 3 VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ - Planzeichnung

Die mit dem VEP im nördlichen Bereich beabsichtigte Wohnbebauung ist derzeit in der Realisierung, es werden ca. 30 Einfamilienhäuser entstehen.

Die Fläche der 1. Änderung, gelegen in unmittelbarem Siedlungsanschluss, bietet Potenzial, dem eingetretenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Derzeit ist die Plangebietsfläche ungenutzte Freifläche. Die Flächenzuführung als landwirtschaftliche Nutzfläche gem. Absichten des VEP und der FNP-Ausweisung steht nicht in Aussicht. Hiernach ist die Planaufstellung nicht mit einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden.

Mit der 1. Änderung ist beabsichtigt, in Fortschreibung der typischen städtebaulichen Strukturen der umgebenden Siedlungsbereiche Wohnbauflächen auszuweisen und die neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Die Plangebietsfläche, gelegen in unmittelbarem Anschluss an die Siedlungsbereiche Golßens, ist brachliegende Fläche.

Aufgrund ihrer Lage im Siedlungsanschluss bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial, um dem bestehenden Ansiedlungsbegehren und dem damit verbundenen Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die, in der Stadt Golßen vorhandene soziale sowie auch Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung durch die Aufstellung der 1. Änderung.

## **2. Planungsziel und -zweck**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des VEP ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ergänzung des Baugebietes „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ zu schaffen, und nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die neue städtebauliche Ordnung zu begründen. Durch Ausweisung von Wohnbauflächen ist eine Fortführung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur beabsichtigt.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Ansiedlungswünschen Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen**

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II, Nr. 3) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft treten. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

Z.5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete  
Z.5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1000 EW)

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Ziel 5.2 LEP HR (Siedlungsanschluss).

Mit der Planung werden 2,07 ha der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs.1 und 2 LEP HR in Anspruch genommen werden.

Golßen verfügt bei 2542 Einwohnern am 31.12.2018 über eine Eigenentwicklungsoption von 2,6 ha. Mit dem Bebauungsplan „Poststraße Altgolßen“ wurden bereits 0,8 ha der Eigenentwicklungsoption der Stadt Golßen in Anspruch genommen, sodass die Eigenentwicklungsoption mit vorliegendem B-Plan um 0,27ha überschritten wird.

Gemäß Z 5.5 Abs. 2 LEP HR sind zudem Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15.05.2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Die vor dem 15.05.2009 rechtswirksam gewordenen Bebauungspläne in der Gemeinde Golßen sind umgesetzt / erschlossen bzw. befinden sich in der Umsetzung und daher nicht der Eigenentwicklungsoption zuzurechnen.

Mit Verkündung im Abl. Nr. 50, S.1086 v. 22.12.2021 wurde der sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald inkraft gesetzt.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald setzt den Handlungsauftrag des Zieles Z 3.3 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) um. Mit dem Plan werden in der Planungsregion, die gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 RegBkPIG aus den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz, Dahme-Spreewald, Elbe-Elster und Spree-Neiße sowie der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz besteht, Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt. Die GSP sind die am besten ausgestatteten Ortsteile der Region außerhalb Zentraler Orte. Mit der Festlegung sind für die GSP die Möglichkeiten verbunden, über die Eigenentwicklungsoption des LEP HR hinaus zusätzliche Flächen für die Wohnsiedlungs- und Einzelhandelsflächenentwicklung auszuweisen.

Die Stadt Golßen ist im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als GSP mit Vollausstattung ausgewiesen.

Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1000



Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Der Stadt Golßen steht somit eine zusätzliche Wohnsiedlungsflächenentwicklung von 4ha für einen Zeitraum von zehn Jahren zur Verfügung.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bebauungsplan dient der Aktivierung von Potenzialflächen zu Wohnzwecken. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken der 1. Änderung des VEP ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Die beabsichtigte 1. Änderung folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

### 3.2. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für die Golßen liegt ein rechtskräftiger FNP vor, der für die Flächen des Plangebietes Landwirtschaftsfläche ausweist.

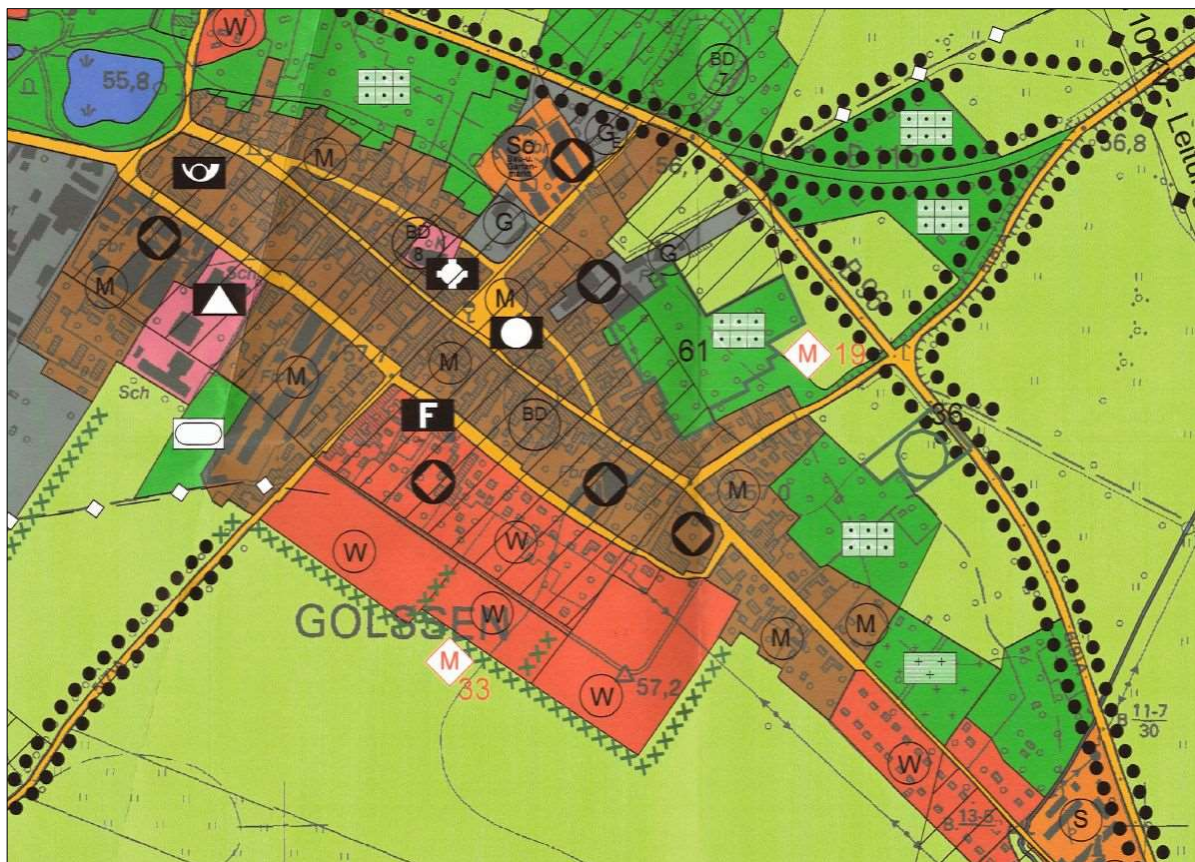


Abb. 4 FNP - Auszug

Derzeit ist die Plangebietsfläche ungenutzte Freifläche. Die Flächenzuführung als landwirtschaftliche Nutzfläche gem. Absichten der FNP-Ausweisung steht nicht in Aussicht. Hiernach ist die Planaufstellung nicht mit einem Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden.

Nunmehr ist die Plangebietsfläche als Wohngebiet beabsichtigt.

Gem. des Entwicklungsgebots ist der FNP mindestens im Parallelverfahren zu ändern.

Es ist zwar ein Flächennutzungsplan vorhanden, mit diesem dürfen jedoch die mit vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzungen nicht getroffen werden, da sie den Darstellungen des vorhandenen Flächennutzungsplanes widersprechen würden.

Mit dem Entwurf zur 6. Änderung des FNP wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt, das Ergebnis liegt vor. Das förmliche Beteiligungsverfahren ist eingeleitet. Die Stadt Golßen ändert den vorhandenen Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen im (zukünftigen) Bebauungsplan im Parallelverfahren gem. §8 Abs. (3) BauGB.

Nach den bislang zum Plangebiet geführten Beteiligungsverfahren ist festzustellen, dass nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine Belange der 6. Änderung des FNP entgegenstehen, sodass nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Vorhabenkonzept

In Einstellung der Maßgaben der Planungsbindungen ist im Plangebiet die siedlungsstrukturelle Ergänzung durch Wohnbauten beabsichtigt.

Hierfür ist vorgesehen entlang einer zentralen Erschließungsstraße zwischen dem nördlichen Siedlungsgebiet und der westlich verlaufenden Mühlenstraße Wohnbauflächen zu erschließen. Nach den Maßgaben der umgebenden Siedlungsbereiche sind hier Wohnbauten als Einzelhäuser, sowie in Teilbereichen auch Doppelhäuser mit max. 2 Vollgeschossen beabsichtigt.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Im öffentlichen Straßenraum sind öffentliche Besucherstellplätze gem. der Empfehlungen von 1 Stp/4WE vorgesehen. Im Bereich der östlichen Stichstraße mit abschließendem Platz ist eine Spielstraße mit zentralem Spielplatz für die Altersgruppe der 4-10-jährigen Kinder geplant. Abseits des Durchgangsverkehrs ist hier wohnnahes Spielangebot für Kinder sinnvoll und möglich.

In die Planung ist im Weiteren eingestellt, dass entlang der Straßen außerhalb der Ortschaft ein 20m-Streifen von Bebauung (Hochbauten) freizuhalten ist.

Zum Zwecke der Gestaltung eines harmonischen Landschaftsbildes ist die Ortsrandeingrünung mit freiwachsender Hecke geplant.

Dem B-Plan liegt folgend dargestelltes städtebauliches Konzept zugrunde.



Abb. 5 Städtebauliches Konzept

### 4.2. Erschließungskonzept

Die Anbindung des Plangebietes der 1. Änderung ist durch Weiterführung der technischen Medien des nördlich gelegenen realisierten 1. Bauabschnitts des VEP beabsichtigt. Gem. Darstellung in der Planzeichnung werden die Medien der Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Elektro und Telekommunikation innerhalb der öffentlichen



Straßenverkehrsfläche netzergänzend verlegt. Der Durchführungs- / Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Golßen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger liegt unterzeichnet per 04.03.2024 vor.

### **Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Anbindung des Plangebietes an das im nördlichen (bereits realisierten) Plangebiet anliegende öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsnetz ist durch Netzerweiterung möglich und ist somit als gesichert anzusehen.

Ein Erschließungsvertrag ist mit der zuständigen wasserversorgungspflichtigen Körperschaft (hier TAZV Luckau) abzuschließen.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist Niederschlagswasser von Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.

Zum Zwecke der Untersuchung der Umsetzbarkeit der Anforderungen sowie der erforderlichen Besorgung der Niederschlagsbeseitigung wurde durch BEV-Ing. ein Niederschlagsentwässerungskonzept unter Beachtung der Bodenverhältnisse, der versiegelten Dach- und Verkehrsflächen sowie der sonstigen versiegelten Flächen/Zufahrtsstraße zu erarbeitet und mit der Stadt Golßen abgestimmt worden.

Gem. dem der Niederschlagsentwässerungskonzeption vorliegendem Baugrundgutachten sind die Bodenverhältnisse im Hinblick auf die geplante Infiltration von Niederschlagswasser als ungünstig zu bewerten. Dies wurde in die Planung eingestellt.

Im Ergebnis der Berechnungen wurde es erforderlich, für die versiegelten Straßenverkehrsflächen sowie die versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken einen eigenen Regenwasserkanals mit Hebeanlage und Pumpwerk vorzusehen. Die Dimensionierungsberechnung sowie die dazugehörigen Planunterlagen liegen der Stadt Golßen vor.

Das auf den Grundstücken auf unversiegelten Freiflächen anfallende Regenwasser kann auf den Grundstücken infiltriert werden. Dies ist in die Konzeption der Entwässerungssysteme sowie im vorliegenden Durchführungs- und Erschließungsvertrag eingestellt worden.

## **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **5.1. Festsetzungen des VE-Plans**

Die 1. Änderung des VEP weist die folgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie den grünordnerischen Festsetzungen, die im städtebaulichen Konzept dargelegten Ziele für die künftige Ordnung im Gebiet sichern sollen.

#### **Teil I: Planzeichnung M 1:500**

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) sowie deren überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinie, Flächen für öffentliche Stellplätze
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- private und öffentliche Grünflächen, in Teilen mit Zweckbestimmung Spielplatz
- Müllstandplätze

In nachrichtlicher Übernahme sind zeichnerisch dargestellt:

- Flächen, die gem. BbgStrG von der Bebauung freizuhalten sind

## Teil II: Textliche Festsetzungen

### **II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1. WA: Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Anwendung von §4 (3) Pkt. 2 bis 5 BauNVO regelmäßig ausgeschlossen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*Begründung:*

*Das Plangebiet ist städtebauliche Ergänzungs- bzw. Nachverdichtungsfläche hinsichtlich baulicher Nutzung und Gestaltung im städtebaulichen Raum.*

*In Fortführung der gesamt kommunalen städtebaulichen Absichten, sowie aufgrund der eingetretenen Bedarfsentwicklung, wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt.*

*Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden.*

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

##### **2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.**

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.

*Begründung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind unter dem Aspekt der Ausbildung einer ablesbaren städtebaulichen Struktur im Kontext mit einer optimierten baulichen Nutzung der Grundstücke ausgewiesen worden.*

**2.2. Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind jedoch nicht im Bereich zwischen straßenbegleitender Baugrenze (Planstraße) und Straßenbegrenzungslinie der Planstraße zulässig.**

*Begründung:*

*Die überbaubaren Flächen definieren die Lage der künftig prägenden Gebäude. Zur Erleichterung der Grundstücksnutzung nach der jeweiligen vorgesehenen Nutzungsart können Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im öffentlich wahrnehmbaren Raum sollen Nebenanlagen jedoch nicht im Vorgartenbereich entlang der Planstraße nicht zulässig sein.*

#### **3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

**3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet WA1 eine max. zul. GRZ von 0,25 und für das Baugebiet WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.**

*Begründung:*

*Die Festsetzungen der max. zul. GRZ von 0,25 für das Baugebiet WA1 folgt daraus, dass in der neuen städtebaulichen Ordnung eine erkennbar offene Bebauung bei prägender Freiraumstruktur des Gebietes beabsichtigt ist, die jedoch zugleich die erforderliche flächensparende Bebauungsdichte ermöglicht. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung GRZ von 0,4 ist für das Baugebiet WA2 nach den Maßgaben eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden festgesetzt*

worden. Im Kontext mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fortführung der umgebenden Siedlungsbereiche in einem harmonischen Ortsbild gewährleistet.

### **3.2. Für das Baugebiet wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt.**

*Begründung:*

*Die Zahl der max. zul. Vollgeschosse ist für das Baugebiet nach den Maßgaben der umgebenden Siedlungsbereiche mit dem Ziel eines harmonischen Einfügens in das Ortsbild festgesetzt worden.*

### **4. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)**

**4.1. Im Baugebiet WA1 ist die Errichtung von Einzelhäusern zulässig, im WA2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig; die Errichtung von Hausgruppen, auch als versetzt aneinander- gestellte Gebäude, ist unzulässig.**

**4.2. Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf max. 15m, die der Doppelhäuser max. 20m betragen.**

*Begründung:*

*Die festgesetzte abweichende Bauweise für das Baugebiet sowie die Hausformen sind abgeleitet aus den angrenzenden Siedlungsbereichen festgesetzt worden. mit dem Ziel eines harmonischen Einfügens in das Ortsbild.*

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Bauweise (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**

**5.1. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohnung zulässig.**

## **II.III. Grünordnerische Festsetzungen**

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

**1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.**

**1.2. Das auf den unversiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.**

### **2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**2.1. Auf den Grundstücksflächen ist je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum und/oder hochstämmiger Obstbaum der Artenlisten A oder B anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.**

**Anstelle von Baumpflanzung ist je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auch das Anpflanzen einer Gehölzfläche von 50m<sup>2</sup> zulässig. Je Quadratmeter Gehölzfläche sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.**

**2.2. Innerhalb der mit ö1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 3 Bäume der Artenlisten A oder B zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.**



**2.3. Innerhalb der mit ö2 und ö3 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind je Fläche mindestens 2 Bäume der Artenlisten A oder B zu pflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.**

**2.5. Innerhalb der mit p1 bezeichneten privaten Grünfläche ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.**

### **3. Artenlisten**

**Die Pflanzungen sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz bzw. anderweitiger Ersatz gem. Artenliste zu pflanzen.**

#### **A: Laubbäume**

Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche  
Stiel-Eiche  
Silber-Weide  
Eberesche  
Elsbeere  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Berg-Ulme

#### **B: Obstbäume**

Kultur-Apfel  
Wild-Apfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

#### **C: Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gemeinde Hasel  
Zweigriffiger Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Trauben-Holunder  
Gemeiner Schneeball

#### *Begründung:*

*Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der beabsichtigten Sicherung einer landschaftlichen Einbindung und dienen im Weiteren wesentlich der Schaffung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet.*

### **Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen**

(ohne Festsetzungscharakter)

#### **1. Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 31. Oktober durchgeführt werden.

#### **2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes**

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei allen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.

#### *Begründung:*

*Durch die Aufstellung der 1. Änderung des VEP ist eine Beeinträchtigung der Avifauna möglich. Mit den konkreten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen und deren verbindliche Festlegung ist die Sicherung eines nachhaltigen Artenschutzes im Stadium der 1. Änderung des VEP beabsichtigt.*

## 5.2. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>		<b>2,07 ha</b>
davon:	Bauflächen WA	17.471 m <sup>2</sup>
	davon: WA1	12.139 m <sup>2</sup>
	WA2	5.332 m <sup>2</sup>
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.701 m <sup>2</sup>
	Grünfläche	586 m <sup>2</sup>

## 6. Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des VEP sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Regel-Verfahren gem. BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung, es besteht das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Mit vorliegender Planung sind die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für Wohnungen und deren zeitnahe Errichtung in der Stadt Golßen beabsichtigt. Resultierend aus dem erheblichen bereits bestehenden Bedarf leitet sich ein diesbezüglicher akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und den spezifischen Bedürfnissen insbesondere von Familien Rechnung zu tragen. Mit BAUGB Novelle 2017 wurden ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Die Planaufstellung folgt den Erfordernissen der gesamt kommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse.

In die Standortbegründung ist einzustellen, dass für den Geltungsbereich des VEP bereits während seines Aufstellungsverfahrens in den 90er Jahren städtebauliche Konzepte über die Gesamtfläche entwickelt wurden. Folgend dem Erfordernis einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung wurde jedoch zunächst nur die nördliche Teilfläche planerisch zur Rechtskraft geführt. In der Planung wurde jedoch bereits die künftige verkehrliche Anbindung der südlichen Fläche vorgesehen.

Nach dem eingetretenen Bedarf soll nun die städtebauliche Entwicklung der südlichen Teilfläche erfolgen. Dies ist städtebaulich sinnvoll und möglich.

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes in unmittelbarem Siedlungsanschluss und dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Wohnungen für Familien ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Haltepunkt des ÖPNV.

Bei der planerischen Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bedarf es aufgrund finanzieller Ausstattung der Stadt Golßen eines aktiven wirtschaftlichen Entwicklungsengagement der Eigentümer von Flächen. Dies ist auch bei der Priorisierung städtebaulicher Entwicklungsgebiete in die Abwägung einzustellen.

Das Entwicklungsengagement der Eigentümer ist erklärt worden und wird vor Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag vereinbart.

Aus dieser Sicht kann die Aufstellung der 1. Änderung des VEP nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.

### 6.1. Natur, Landschaft, Umwelt

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des VE-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes geschaffen werden. Zu diesem Zwecke wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierfür ist eine Umweltprüfung erforderlich, die die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB darstellt. Zudem ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG vorzunehmen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 dieser Begründung eingestellt. Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt:

Mit der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ soll Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um den steigenden Wohnbedarf decken zu können. Dabei soll die typische städtebauliche Struktur der Stadt Golßen bewahrt werden. Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, der eine Umweltprüfung erforderlich macht. Die Prüfung betrachtet die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stellt diese in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB dar. Zudem wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet.



Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft und Biotope/Arten sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Wohnbauten und Nebenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So sind zum einen auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen Baumpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen sind Heckenpflanzungen auf der privaten Grünfläche vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff jedoch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des VEP kompensiert werden. Das Kompensationsdefizit beträgt 3.376 m

Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits (Entsiegelungsmaßnahmen) sind in der Stadt Golßen nicht verfügbar. Daher hat die Stadt Golßen entschieden, dass als Ersatzmaßnahme 68 Bäume gem. Artenliste der Festsetzungen mit einer Pflanzgutqualität als Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, StU 14-16cm anzupflanzen sind. Die Anpflanzungen sind innerhalb der Gemarkungen der Stadt Golßen und der zugehörigen Orts- und Gemeindeteile vorgesehen. Die konkreten Standorte der Baumpflanzungen wird die Stadt Golßen dem Vorhabenträger innerhalb 1 Jahres nach Rechtskraft der 1. Änderung mitteilen.

Die Übernahme der Ersatzmaßnahme durch den Vorhabenträger ist im vorliegenden Durchführungs- und Erschließungsvertrag vereinbart.

### **Auswirkungen auf den Menschen (Planbetroffene)**

Die Durchführung der mit der 1. Änderung beabsichtigten Vorhaben wird baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

#### Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohnhäusern und deren Grundstücken Abstände gesichert, die wesentlich über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der Bebauung nicht zu befürchten sind.

#### Auswirkungen infolge des Verlustes von Freiraum:

Mit der Realisierung des Vorhabens ist unvermeidbar der Verlust an Freiraum verbunden. Hierbei ist zunächst einzustellen, dass es sich bei der der Plangebietsfläche nicht um eine angelegte und etablierte Erholungsfläche handelt. Aufgrund ihrer Auffassung lag die Fläche bislang brach, sie wurde nicht genutzt.

Für die geplante Bebauung sind wohnnahe Freiflächen planungsrechtlich gesichert.

Die Anwohner der umgebenden Einfamilienhausgebiete besitzen aufgrund der geringen Bebauungsdichte einen hohen Anteil an wohnnahem Freiraum. Im Weiteren ist einzustellen, dass das Plangebiet, sowie die umgebenden Siedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu weitläufigem Freiraum im Außenbereich gelegen sind, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge des Verlustes des Freiraums nicht zu befürchten ist.

#### Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Für die Wohnanlage ist eine Baunutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die umliegenden Wohnnutzungen sind ebenfalls als WA einzustufen.

Infolge der hinzutretenden Nutzungen im Plangebiet wird sich im Umfeld durch die im öffentlichen Straßenraum hinzukommenden Verkehre die Geräuschbelastung verändern, jedoch ist einzuschätzen, dass es aufgrund der prognostizierten, vergleichsweise geringen Fahrzeugbewegungen sowie auch wohntypischen Verkehre nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Anwohner kommt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu erwarten ist.

## **6.2. Verkehr**

Das Plangebiet wird im Anschluss an das angrenzende Baugebiet des VEP „Am Joachimsteich“ im Norden sowie abgehend von der Mühlenstraße im Westen verkehrlich erschlossen ist. Für den Verkehrsfluss auf den angrenzenden Straßen ist trotz des zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine signifikante Verschlechterung zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Ansiedlung sind hiernach nicht zu befürchten.

## **6.3. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Nach Realisierung der mit der 1. Änderung des VEP beabsichtigten Wohnbauvorhaben ist ein prognostizierter Einwohnerzuwachs von ca. 85 EW zu erwarten. Hierbei ist einzustellen, dass mit den beabsichtigten Bauvorhaben wesentlich der Deckung eines tatsächlich örtlich bestehenden Bedarfs verfolgt wird. Dies ist in die kommunalen Entwicklungskonzeptionen eingestellt. Im Weiteren sind in der Gemeinde im Einzugsbereich bei funktionsfähiger Infrastruktur zahlreiche Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen, deren Versorgungsfunktion durch die hinzutretende Einwohnerzahl in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet wird.

## **6.4. Bodendenkmalschutz**

Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Da jedoch immer die Möglichkeit besteht, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale zu entdecken, sind folgenden allgemeinen Hinweise zu berücksichtigen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind abgelieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

## **6.5. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen**

### ***Bodenordnung***

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind zur Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben nicht erforderlich.

## 6.6. Kosten

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des VEP entstehen der Stadt Golßen keine Kosten, da diese von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden. Dies ist im vorliegenden Durchführungs-/ Erschließungsvertrag gesichert.

## 6.6. Zusammenfassende Bewertung

Die Realisierung der 1. Änderung des VEP leistet in wesentlichem öffentlichem Interesse einen Beitrag zur Sicherung stabiler Bevölkerungsstrukturen, ist jedoch mit Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Die planbedingten Auswirkungen wurden ermittelt und bewertet, Maßnahmen zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe wurden eingestellt.

**Infolge der Aufstellung der 1. Änderung des VEP sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die der 1. Änderung des VEP entgegenstehen.**

## 7. Verfahren

Zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung beabsichtigte die Stadt Golßen die Aufstellung der 1. Änderung des VEP bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die in unmittelbarem Siedlungsanschluss liegen, im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB. Es erfolgte Aufstellungsbeschluss, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Behörden- und Nachbarteilnahme.

Am **18. Juli 2023** hat das Bundesverwaltungsgericht im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens § 13b BauGB als mit dem Unionsrecht unvereinbar erkannt (BVerwG, Urt. v. 18. Juli 2023 - BVerwG 4 CN 3.22. Danach darf § 13b BauGB aufgrund des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Auf Grundlage des § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellte Bebauungspläne leiden an einem beachtlichen Verfahrensfehler i.S.d. § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB. Dies wirkt sich auch auf laufende, bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitete Verfahren aus, die nach der normativen Ausgestaltung des § 13b BauGB durch entsprechenden Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024 hätten abgeschlossen werden können. Aufgrund des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts können die betreffenden Verfahren nicht unter Berufung auf § 13b BauGB ohne Umweltprüfung abgeschlossen werden.

Nach den geänderten Rechtsgrundlagen wird die 1. Änderung des VEP weiterführend im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt.

### Verfahrensablauf:

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Golßen hat am 28.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des VE-Plans "Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB mit dem Planungsziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gefasst.

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2022 vom 01.04.2022.

#### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung des VE-Plans hat in der Zeit 07.10.2022 bis einschließlich 08.11.2022 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 10/2022 vom 07.10.2022 bekannt gemacht worden.

#### 3. Behörden- und Nachbarteilnahme

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 12.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

#### 4. Überarbeitung des (Vor) Entwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der (Vor) Entwurf der 1. Änderung des VE-Plans wurde überarbeitet



#### 6. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des VE-Plans hat in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 4 vom 06.04.2023 bekannt gemacht worden.

#### 5. Behörden- und Nachbarteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

#### 6. Überarbeitung des (Vor) Entwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der (Vor) Entwurf der 1. Änderung des VE-Plans wurde überarbeitet und nach den Erfordernissen des Regelverfahrens durch den Umweltbericht ergänzt.

#### 7. Umstellung der Rechtsgrundlage, Auslegungsbeschluss

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2023 wurde festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB fortgeführt wird. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 27.11.2023 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

#### 8. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des VE-Plans hat in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 15.03.2024 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt Nr. 2 vom 02.02.2024 bekannt gemacht worden.

#### 9. Behörden- und Nachbarteiligung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 28.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Golßen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger liegt mit Unterzeichnung am 04.03.2024 vor.

## 8. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

## Teil 2: Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG)

### 1. Einleitung

#### 1.1. Plangebiet

##### 1.1.1. Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP

Das 2,07 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Golßen angrenzend an der Mühlenstraße. Es umfasst das Flurstück 949 der Flur 5 der Gemarkung Golßen. An den Geltungsbereich der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ grenzt im Westen die Mühlenstraße K 6145 an. Nördlich befindet sich der Geltungsbereich des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“. Im Osten und Westen wird das Plangebiet von Ackerfläche begrenzt.

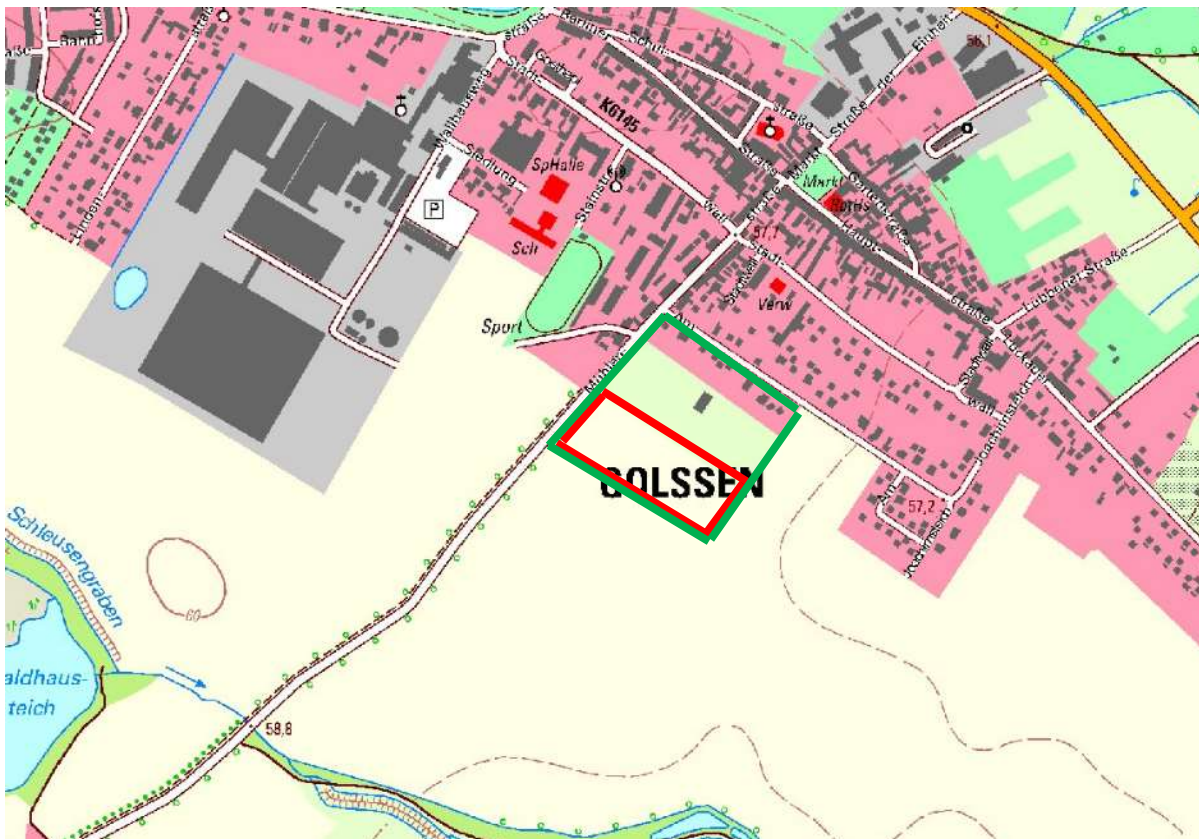


Abb. 1: Verortung des Geltungsbereiches; grün – Geltungsbereich VEP, rot – Geltungsbereich 1. Änderung des VEP

##### 1.1.2. Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Golßen sowie der VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ weisen die Plangebietsfläche als Fläche für die Landwirtschaft aus.

##### 1.1.3. Aktuelle Flächennutzung

Der Geltungsbereich umfasst eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die noch vor ein bis zwei Jahren einer intensiven, ackerbaulichen Bewirtschaftung unterlag. Des Weiteren wird ein Teil des Plangebiets baubedingt als Lagerfläche für das nördlich angrenzende und in Bau befindliche Wohngebiet genutzt.

#### 1.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Siedlungsrand der Stadt Golßen. Der FNP sowie der VEP weisen zwar diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche aus, jedoch ist eine Nutzung als solche nicht angedacht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die brachliegende Fläche nun einer

Nutzung in Form einer Wohnbaufläche zugeführt werden. Dabei wird die Erhaltung der dörflichen Struktur berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets ist mit der im Westen angrenzenden Kreisstraße K6145 gegeben.

Sinnvolle Alternativen, insbesondere die Verwirklichung des Vorhabens an einem anderen Standort, bestehen daher nicht.

### **1.3. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck der 1. Änderung des VEP ist die Errichtung eines Wohngebietes. Hierfür sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Das allgemeine Wohngebiet teilt sich in zwei Flächen mit unterschiedlicher Grundflächenzahl (GRZ) auf. Im nördlichen Bereich wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für das Wohngebiet WA 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt und orientiert sich an der Wohnbaufläche des VEP nördlich angrenzend zum Vorhabenbereich. Für das Wohngebiet WA 1 im Süden und Osten des Plangebiets wird eine GRZ von 0,25 zu Grunde gelegt, was eine offene Bebauung fördert und eine bessere Einbindung in den Umgebenen Freiraum ermöglicht. Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Somit wird einer der für die Siedlungsrandlage von Golßen typischen Bebauungsdichte Rechnung getragen und die Bebauungsdichte entsprechend begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße, die im Westen von der „Mühlenstraße“ K 6145 sowie im Norden von der Straße „Am Joachimsteich“ abgeht.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von einer privaten Grünfläche umgrenzt, auf der teilweise Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind.

### **1.4. Rechtsgrundlagen der Umweltprüfung und Fachpläne**

#### **1.4.1. Fachgesetze**

##### *Baugesetzbuch*

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissensstand 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 durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

##### *Artenschutz*

Gemäß des § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der gesetzliche Artenschutz zu berücksichtigen. Hierbei konzentriert sich die Betrachtung darauf, ob mit dem Vorhaben die Maßgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können. Zu betrachten sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten. Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) wird als gesonderter Bericht erstellt. Im Umweltbericht werden die wesentlichen Inhalte des AFB wiedergegeben.

#### **1.4.2. Fachplanung**

##### *Landschaftsprogramm 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

Entsprechend dem Landschaftsprogramm Brandenburg liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Landschaft Mittlere Mark. Hieraus ergeben sich folgende regional bestimmte Anforderungen an den Naturschutz und der Landschaftsentwicklung, die von Bedeutung sind:

- Arten und Biotope: Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten.
- Boden: Bodenschonende Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlich leistungsfähiger Böden.
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten -Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächen; Sicherung der Retentionsfunktion größerer Niederungsgebiete - Optimierung der Wasserrückhaltung bei gleichzeitiger Extensivierung der Flächennutzung zur Vermeidung von Stoffeinträgen in Oberflächengewässer und zur Verminderung weiterer Stoffeinträge ins oberflächennahe Grundwasser in Zuflussgebieten mit sommerlicher Grundwasserzehrung bzw. Bereichen mit Wasserrückhalt durch An- und Rückstau
- Klima/Luft: Das Landschaftsprogramm macht zu diesem Schutzgut keine Aussagen.
- Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet, schwach reliefiertes Platten- u. Hügelland mit folgenden Entwicklungsschwerpunkten:
  - Starke räumliche Strukturierung; Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern
  - Fließgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
- Erholung: Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft

## **1.5. Planungsbezogene Inhalte und Methoden der Umweltprüfung**

### **1.5.1. Untersuchungsraum und Untersuchungsumfang**

Für die Umweltprüfung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Untersuchungsraum definiert. Zudem wurden die unmittelbar in der Nähe befindlichen Flächen mit einbezogen.

### **1.5.2. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Landschaftsteile**

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Schutzgebiet des Naturschutzrechtes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet DE 4047-306 „Dahmetal Ergänzung“ mit einer geringsten Entfernung von 950 m im Osten.

Im Plangebiet und dessen näheren Umfeld sind keine gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG vorhanden.

## **2. Beschreibung der Umweltbedingungen und Bewertung der Auswirkungen**

### **2.1. Untersuchung der betroffenen Schutzgüter (Bestand)**

#### **2.1.1. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

#### **2.1.2. Mensch**

Das Plangebiet wird im Nord von Wohnbebauung begrenzt. Dieses Gebiet ist ruhig und fast frei von Emissionsquellen. Westlich schließt sich die Mühlenstraße K6145 an, die als eine Verbindungsstraße zwischen der B 96 im Nordosten und der L 71 im Süden dient. Das Verkehrsaufkommen ist hier gering. Westlich, südlich und östlich schließt sich Intensivacker an. Von dieser Fläche geht eine Lärmbelastung im Frühjahr zur Feldvorbereitung und Ansaat sowie im Herbst zur Ernte aus.

#### **2.1.3. Boden**

Bei der örtlichen Bodenform handelt es sich überwiegend um Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogley aus Sand oder Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm. Weiterhin sind verbreitet Pseudogley aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm anzutreffen. Gering verbreitet kommen Braunerden, meist lessiviert aus Sand oder Lehmsand über Schmelzwassersand sowie selten verbreitet Gley-Pseudogley und Pseudogley-Gley aus Sand über Lehm, z.T. über Moränencarbonatlehm vor.

Die Böden bestehen in den oberen Profilabschnitten aus schwach lehmigem Sand und sind schwach humos. Eine Erosionsgefährdung durch Wasser ist für das Plangebiet vorhanden und ist mit einem Bodenabtrag von weniger als 1 t/ha/a angegeben. Die Erosionsgefährdung durch Wind wird als mittel eingeschätzt.

Auf Grund einer vergangenen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist eine Vorbeeinträchtigung des Bodens (Düngung, Verdichtung durch Landwirtschaftsmaschinen, Pflügen usw.) gegeben und das natürliche Bodengefüge ist nicht mehr vorhanden. Weitere Bodenbeeinträchtigungen in Form von Versiegelung (Straßen, Wege, Gebäude) existieren im Plangebiet nicht.

#### **2.1.4. Wasser**

##### **Grundwasser**

Aus der Auskunftsplattform Wasser des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Onlineportal) befindet sich im Plangebiet der 1. Grundwasserleiterkomplex bei 56 m NHN mit Stand von 2015. Das Plangebiet weist ein fast ebenes Relief auf. Die Höhenunterschiede sind sehr gering so dass man eine gemittelte Geländehöhen von 58,0 m ü. NN zu Grunde legen kann. Somit beträgt der Grundwasserflurabstand 2,0 m. Die Verweildauer des Sickerwassers wird mit 30 – 50 Jahren angegeben. Das Rückhaltevermögen wird daher als hoch eingestuft. Somit ist dieser Leiterkomplex als geschützt gegenüber flächenhaft über den Boden eindringenden Schadstoffen einzustufen.

##### **Oberflächengewässer**

Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich in südlicher Richtung mit einer Entfernung zum Plangebiet von 340 m. Es handelt sich hierbei um den Schleusengraben mit dem angrenzenden Joachimsteich sowie weiter östlich der Utzenteich.

#### **2.1.5. Klima und Luft**

##### **Regionale Klimaverhältnisse**

Der Stadt Golßen liegt im ostdeutschen Binnenlandklima und unterliegt einer hohen Witterungsveränderlichkeit. Die folgenden Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) geben das Klima der Wetterstation Baruth wieder, die ca. 10 km nordwestlich vom Plangebiet liegt. Bei den Daten handelt es sich um den vieljährigen Mittelwert des Zeitraumes 1991 – 2020. Aufgrund der geringen räumlichen Entfernung sind die Klimadaten auch für die Region Golßen aussagekräftig:

Jahresmittel der Lufttemperatur	9,7 °C
mittlere Temperatur Januar	0,8 °C
höchste monatliche Durchschnittstemperatur im Juli	19,3 °C
mittlerer Jahresniederschlag	563,7 mm
Hauptwindrichtung	West/Südwest

### **Lokalklima**

Die Ortslage Golßen ist von kleinflächigen Wäldern, von Wiesen und Intensivacker umgeben, die von zahlreichen Gräben durchzogen sind. Das Klima auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zeigt eine hohe Amplitude im Tagesgang der Temperatur, die durch die starke nächtliche Abkühlung bedingt ist. Zudem gelten Äcker und Wiesenflächen als Kaltluftentstehungsgebiete. Auf diesen Flächen kühlt sich die Luft in windschwachen Nächten in den bodennahen Luftschichten ab. Die Waldflächen gelten als Filter, der langsam durchströmt wird und dabei die Luftmassen abkühlt. Zugleich sinken die Schwebstoffe aufgrund der Abbremsung durch Bäume und Bodenvegetation zu Boden oder bleiben an den Blättern, Nadeln, Zweigen und Stämme hängen. Bei Niederschlag werden die Schwebstoffe wieder abgewaschen. Somit dient der Wald als Kalt- und Frischluftproduzent und je größer die Waldfläche ist, desto stärker ist diese Wirkung. Die Siedlungsfläche der Stadt Golßen stellt einen klimatischen Belastungsraum dar. Aufgrund versiegelter Flächen sind erhöhte Tagestemperaturen messbar und die nächtliche Abkühlung geringer. Die Bebauung führt zudem zu einer Verstärkung der Windgeschwindigkeit und Verwirbelungen können entstehen. Auf Grund der unterschiedlichen Temperaturverhältnisse von bebauter Fläche und vegetationsbestandener Fläche kommt es zu einem Luftaustausch zwischen diesen Bereichen bzw. zu einer Kaltluftzufuhr in den Siedlungsbereich hinein. Diese Effekte sind im ländlichen Raum jedoch gering, da die Siedlungsbereiche locker bebaut sind, eine geringere Versiegelung und dafür größeren Grünflächenanteil aufweisen, als in Städten.

## **2.1.6. Biotope**

### **2.1.6.1. Potentielle natürlich Vegetation**

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentielle natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll, die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten, bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann und bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zu finden, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert. Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald

Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke. Die natürliche Waldgesellschaft im Plangebiet wäre ein Komplex aus einem Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald und einem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald. Hier wären die Baumarten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) vorzufinden. Die Krautschicht bestünde aus Busch-Windröschen (*Anemone nemorosa*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Mauer-Lattich (*Mycelis muralis*), Waldmeister (*Galium odoratum*) sowie den Grasarten Flattergras (*Milium effusum*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Hain-Rispingras (*Poa nemoralis*), Wald-Knäuelgras (*Dactylis polygama*), Finger-Segge (*Carex digitata*), Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*) und Verschiedenblättriger Schwingel (*Festuca heterophylla*) (MLUV, 2005).

### **2.1.6.2. Reale Vegetation / Biotope**

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung wurde auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung Brandenburg (2011) eine Erfassung des Plangebiets durchgeführt. Die Flächen des Gebiets sind im Wesentlichen nachfolgenden Biotoptypen zuzuordnen:

03140/12740 vegetationsfreie Flächen auf bindigem Substrat/Lagerfläche

05132 Grünlandbrache frischer Standorte

09143 Ackerbrachen auf Lehm Böden

Nachfolgend wird eine nähere Beschreibung der Biotope innerhalb des Plangebietes vorgenommen.



vegetationsfreie Flächen auf bindigem Substrat/Lagerfläche (RRT/OAL\_03140/12740)

Ein solcher Biotoptyp befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs. Die Fläche wird zurzeit als Lagerplatz für Schüttgüter genutzt, die für die Straßenbauarbeiten im nördlich angrenzenden, neu entstehenden Wohngebiet benötigt werden. Auf Grund einer regelmäßigen Befahrung mit schweren Baumaschinen ist eine sporadische Vegetation nicht vorhanden.

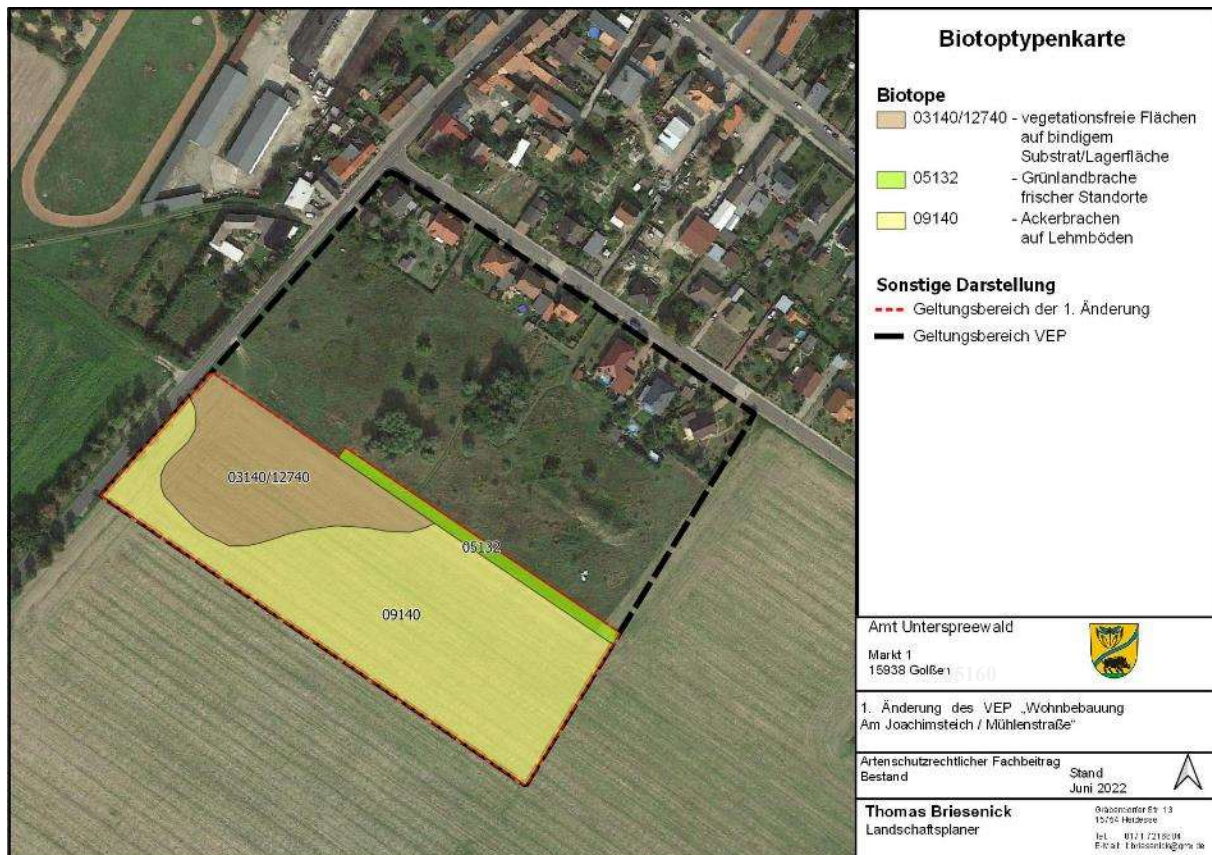
Grünlandbrache frischer Standorte (GAM\_05132)

Ein kleiner Bereich im Nordosten ist auf Grund der Artenzusammensetzung der Grünlandbrache zu zuordnen. Hier kommen verschiedene Gräser in überwiegend gleichen Anteilen vor. So wachsen hier Wiesenfuchsschwanz *Alopecurus pratensis*, Wolliges Honiggras *Holcus lanatus*, Gewöhnliches Rispengras *Poa trivialis*, Wiesen-Rispengras *Poa pratensis* und Knäuelgras *Dactylis glomerata*. Zudem kommen einige Stauden wie Wiesen-Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Weißklee *Trifolium repens*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Spitzwegerich *Plantago lanceolata*, Gewöhnlicher Beifuß *Artemisia vulgaris* und Rainfarn *Tanacetum vulgare*.

Ackerbrachen auf Lehm Böden (LBL\_09143)

Der Hauptteil des Geltungsbereichs zeigt noch Reste der zuletzt ausgesäten Nutzpflanzen. Vereinzelt wachsen noch Gerste und Raps. In kurzer Zeit konnten sich Gräser, einige Ackerwildkräuter und andere Stauden ausbreiten. Hierzu gehören Wolliges Honiggras *Holcus lanatus*, Wiesen-Rispengras *Poa pratensis*, Kriech-Quecke *Elytrigia repens*, Gewöhnlicher Beifuß *Artemisia vulgaris*, Rainfarn *Tanacetum vulgare*, Wiesen-Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Gewöhnlicher Reiherschnabel *Erodium cicutarium*, Echte Kamille *Matricaria chamomilla*, Gewöhnlicher Hirtentäschel *Capsella bursa-pastoris*, Breitwegerich *Plantago major*, Herbst-Löwenzahn *Scorzonoides autumnalis*, Frühlings-Greiskraut *Senecio leucanthemifolius* subsp. *vernalis*, Weißklee *Trifolium repens*, Zottige Wicke *Vicia villosa*, Wildes Stiefmütterchen *Viola tricolor*, Vogelmiere *Stellaria media*, Acker-Schmalwand *Arabidopsis thaliana*, Nachtkerze *Oenothera biennis* und Schafgarbe *Achillea millefolium*.

Die Biotope innerhalb des Plangebietes sind in ihrer Form häufig anzutreffen und daher nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.







**Abb. 3:** Lagerfläche Mitte März



**Abb. 4:** Lagerfläche Mitte Mai



**Abb. 5:** Grünlandbrache



**Abb. 6:** Ackerbrache Mitte März



**Abb. 7:** Ackerbrache Mitte Mai

## **2.1.7. Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG**

### **2.1.7.1. Prüfrelevanz und Datengrundlagen**

Für die artenschutzrechtliche Prüfung sind die Regelungen der §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Es gilt der § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Die streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH RL sowie die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz Richtlinie und somit alle in Europa natürliche vorkommenden Vogelarten sind danach relevant. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 BNatSchG geprüft.

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes werden die folgenden Grundlagentabellen des LUGV herangezogen:

- a. Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten
- b. Liste der besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG
- c. Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

### 2.1.7.2. Ermittlung beurteilungsrelevanter Artengruppen

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde der Bestand sowie die Betroffenheit der im Untersuchungsraum vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ermittelt und einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung unterzogen. Dabei wurden die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen gem. § 45 BNatSchG abgeprüft (Briesenick 2022).

Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in Lebensräume von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten verbunden.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten herausgefiltert. Im Ergebnis dessen wurden als planungsrelevante Artengruppen Reptilien und Brutvögel festgestellt.

Die Erfassung der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) beschrieben. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung zu den im AFB untersuchten Arten gegeben.

### 2.1.7.3. Bestand und Auswirkungen

#### Vögel:

Für die avifaunistische Erfassung wurde das Plangebiet und die nähere Umgebung betrachtet. Es konnten insgesamt 8 Vogelarten festgestellt werden, von denen lediglich Blaumeise und Kohlmeise mit einem Revierverhalten beobachtet werden konnten. Die übrigen Arten waren lediglich als Nahrungsgäste im Plangebiet anzutreffen. Die Feldlerchen waren beim Sammeln von Samen und Insekten zu beobachten. Ein Turmfalke bewegte sich im Rüttelflug über das Plangebiet hinweg und ein Sperber war bei der Erbeutung einer Feldlerche zu sehen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt alle im und im näheren Umfeld des Plangebiets nachgewiesenen Arten.

**Tab. 1:** Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsraum und dessen näheren Umfeld

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	RL BB 2019
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	1 x singendes Männchen außerhalb des	
<i>Pica pica</i>	Elster	Aufenthalt außerhalb des Geltungsbereichs	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Trupp anwesend in Ackerbrache	3
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Trupp anwesend	V
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	1 x singendes Männchen außerhalb des	
<i>Corvus corone</i>	Nebelkrähe	Nahrungssuchend	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Jugend im Geltungsbereich	3
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Jugend im Geltungsbereich	3

Erläuterung:

Rote Liste Deutschland 2020, Brandenburg 2019: ausgestorben oder verschollen, 1 vom Aussterben bedroht, 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, 4 potenziell gefährdet (veraltet), G Gefährdung unbekannten Ausmaßes, R extrem seltene Art mit geographischer Restriktion, V zurückgehend, Art der Vorwarnliste, D Daten unzureichend, \* ungefährdet, k.A./ - keine Angabe

### Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen

Innerhalb des Plangebiets konnten keine Nester der angetroffenen Arten festgestellt werden. Weiterhin ist mit der nördlich angrenzende und in Umsetzung befindlichen Wohnbaufläche des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ eine Lärmquelle vorhanden, die im erheblichen Maß auf das Plangebiet einwirkt. Daher wird das Potential des Vorhabenbereichs als Bruthabitat als ungünstig eingestuft. Da aber eine Nutzung als Bruthabitat vor allem in der folgenden Brutsaison nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. So wird im Artenschutzbeitrag festgelegt, dass eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutvogelschutzzeit (Schutzzeit vom 1. März bis 30. September) zu erfolgen hat (Maßnahme V<sub>ASB</sub>1). Somit kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG treten nicht ein. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht derzeit nicht.

### **Reptilien:**

Reptilien besiedeln die unterschiedlichsten Lebensräume. Eine Grundvoraussetzung für jede Art ist jedoch das Vorhandensein von trockenwarmen Habitaten, die von den wechselwarmen Tieren als Sonnenplatz genutzt werden können.

Der Übergangsbereich von der Ackerbrache zum Intensivacker an der Südwestlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist sonnenexponiert gelegen. Es sind offene Bereiche für Sonnenbäder und krautige Flächen als Deckungsmöglichkeit vorhanden. Eine Habitateignung für Zauneidechsen ist hier gegeben. Es folgten mehrere Begehungen bei denen jedoch keine Individuen nachgewiesen werden konnten. Ein Vorkommen im Geltungsbereich kann daher ausgeschlossen werden.

### **Fazit:**

Der Vorhabenbereich bietet den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie den europäischen Vogelarten einen potenziellen Lebensraum. Zur Abschätzung, inwieweit eine Betroffenheit von Arten vorliegt, wurden Begehungen zur Bestimmung des Arteninventars im Vorhabenbereich durchgeführt. Dabei war festzustellen, dass das Plangebiet von Vögeln nicht als Bruthabitat genutzt wird. Es diene den angetroffenen Arten lediglich als Nahrungshabitat. Ein Grund zur Meidung für den Nestbau kann in der erheblichen Lärmbelastung liegen, die vom angrenzenden Baugebiet ausgeht. Da es sich um eine baubedingte Beeinträchtigung handelt, besteht die Möglichkeit einer Nutzung des Vorhabenbereichs als Bruthabitat nach Beendigung der Baumaßnahme.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet konnte entgegen der zuvor geäußerten Vermutung nicht bestätigt werden, so dass für diese Art keine Beeinträchtigung vom geplanten Vorhaben ausgeht. Im Artenschutzbeitrag wurde eine Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Die Überprüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung des Vorhabens und unter Einhaltung der in Kap. 4.1.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Eine Gefährdung von lokalen Populationen der nachgewiesenen europäischen Vogelarten ist bei einer Durchführung des Vorhabens nicht zu erwarten. Ein Erfordernis zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist derzeit nicht gegeben.

## **2.1.8. Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt in einer Region, das dem Landschaftsbildtyp des siedlungsgeprägten ländlichen Raums sowie der landwirtschaftlich geprägten Offenlandschaft zuzuordnen ist. Das kleinstädtische Bild der Stadt Golßen hat sich in den letzten Jahrzehnten verändert. Neben der Erweiterung der Siedlungsfläche durch kleinere Wohnbaugebiete kamen auch Gewerbeflächen hinzu. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich hauptsächlich um eine Ackerbrache. Eine Erholungsnutzung ist hier nicht erkennbar. Landschaftsbildprägende Elemente gibt es im Plangebiet nicht. Der Erholungswert sowie das Landschaftsbild des Vorhabenbereichs und dessen näheren Umfeld sind als gering einzustufen.

## **2.2. Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt**

### **2.2.1. Prüfung der Erheblichkeit für die Schutzgüter der Umwelt - Übersicht**

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

**Tab. 2:** Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität

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

**Einstufung:**    x erheblich    ○ geringfügig bzw. zeitweilig    --- Beeinträchtigung nicht absehbar

### 2.2.2. Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf Grund fehlender Kultur- und Sachgüter ist eine Kompensation nicht erforderlich. Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen gemäß dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004.

Für die Ausführung von Bauarbeiten, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ergibt sich daraus eine besondere Sorgfaltspflicht. Bei Feststellen von Anzeichen für Bodendenkmale sind die Maßgaben gemäß § 11 BbgDSchG zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bodendenkmale zu treffen.

### 2.2.3. Mensch

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu baubedingten diskontinuierlichen und zeitweiligen Lärm-, Staub- und Baustellenverkehrsentwicklungen. Diese mögliche Störwirkung für die Anwohner ist jedoch nur zeitweilig bzw. geringfügig.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsfläche an. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und den dargestellten Festsetzungen werden die dörflichen Strukturen in das geplante Baugebiet aufgenommen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Vielmehr führt die Ausweisung neuer Wohngebiete dazu, dass dem Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen wird.

Betriebsbedingt wird es bei einer Bebauung des Plangebietes zu erhöhten An- und Abfahrtsverkehr kommen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Vorhabenbereichs ist damit voraussichtlich keine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung des Umfeldes verbunden.

Eine Störwirkung auf das Schutzgut Mensch, die über das jetzige Maß hinausgeht, ist nicht zu erwarten. Gesonderte Maßnahmen für die bestehende Bebauung sind nicht erforderlich.

### 2.2.4. Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen vor allem in Abgrabungen und Aufschüttungen während der unmittelbaren Bautätigkeiten sowie in Verdichtungen und Verwerfungen durch Befahren mit Fahrzeugen.

Die mit der Bebauung entstehende Bodenversiegelung ist eine anlagenbedingte erhebliche Eingriffsfolge für das Schutzgut Boden. Sie ergibt sich aus der mit der im VE-Plan festgesetzten zulässigen Überbauung.

**Tab. 3:** Bilanzierung der planbezogenen, anlagebedingten Bodenversiegelung

Art der Versiegelung	Größe in m <sup>2</sup>	Versiegelungsgrad in %	anrechenbare Versiegelung in m <sup>2</sup>
<b>Wohnbaufläche WA1 (10.563 m<sup>2</sup>)</b>			
Versiegelung durch GRZ 0,25	2.641	100	2.641
Versiegelung durch Überschreitung der GRZ um 50 %	1.321	50	661
<b>Wohnbaufläche WA2 (5.332 m<sup>2</sup>)</b>			
Versiegelung durch GRZ 0,4	2.133	100	2.133
Versiegelung durch Überschreitung der GRZ um 50 %	1.067	50	534
<b>Summe</b>	<b>7.162</b>		<b>5.969</b>
<b>Verkehrsfläche (2.701 m<sup>2</sup>)</b>			
öffentliche Verkehrsfläche	2.701	100	2.701
<b>Summe</b>	<b>2.701</b>		<b>2.701</b>
<b>Summe aller Versiegelungen</b>			<b>8.670</b>

Für das Wohngebiet ist gemäß den Festsetzungen eine GRZ von 0,25 für WA1 und GRZ 0,4 für WA2 zulässig. Für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß §19 Abs. 4 BauNVO möglich. Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und Wege soll in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Da diese Befestigung als Teilversiegelung anzusehen ist, erfolgt eine Einstufung des Versiegelungsgrades für die Überschreitungsflächen von 50 %. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Somit ist durch den VE-Plan eine zusätzliche Versiegelung von **8.670 m<sup>2</sup>** möglich, für die ein Kompensationsbedarf entsteht.

### 2.2.5. Wasser

Die bauliche Realisierung führt nicht zu einer Gefährdung des Grundwassers, weil keine flächenhaft eindringenden gefährdenden Stoffeinträge zu erwarten sind.

Mit der Entstehung eines höheren Versiegelungsgrades wird das Flächenpotential zur Niederschlagsversickerung zunächst verringert was wiederum eine Verminderung der Grundwasserneubildung mit sich bringt. Das auf den Freiflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird jedoch vor Ort auf den Grundstücksflächen versickert und steht somit weiterhin der Grundwasserbildung zur Verfügung. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sind dadurch nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der südlich gelegenen Gewässer durch das Vorhaben ist auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

### 2.2.6. Klima und Luft

Während der Bauphase können im Umfeld temporär Staubemissionen auftreten. Diese sind jedoch nicht geeignet, negative Auswirkungen auf das Lokalklima auszulösen.

Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen zu teils bebauten Flächen mit einer kleinklimatischen Änderung zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- und Freiflächen erhöht. So strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Weiterhin wird die Kaltluftproduktion durch den Verlust von Grünflächen gemindert. Demzufolge kann es im Bereich des Mikroklimas zu einem Anstieg der durchschnittlichen Temperatur kommen. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Der Flächenverlust ist allerdings gering. Mit der niedrigen GRZ sowie der festgesetzten Grundstücksgrößen wird eine lockere Bebauung festgelegt. Das Plangebiet wird nach Umsetzung einen erheblichen Anteil an Grünflächen in Form von Gärten aufweisen, die die klimatische Belastung durch Versiegelung mindern werden. Weiterhin sind mit der im Süden angrenzenden Wiese sowie den Ackerflächen im Westen und Norden das Kaltluftentstehungsgebiet hinreichend dimensioniert, um den



Luftaustausch im Geltungsbereich und der angrenzenden Siedlungsfläche ausreichend zu gewährleisten. Eine Beeinträchtigung des Standortklimas ist daher nicht ableitbar. Ein gesonderter Kompensationsbedarf ist nicht gegeben.

#### **2.2.7. Biotope**

Die Auswirkungen auf die Biotope entstehen durch Entzug von potentiell Lebensraum. Dabei werden die Grünland- und Ackerbrache beseitigt, umgenutzt oder überbaut und damit beeinträchtigt. Durch Anlage von Gärten auf den einzelnen Baugrundstücken wird jedoch neuer Lebensraum geschaffen und somit die Auswirkungen gemindert. Zudem sind im Entwurf zum Bebauungsplans Baumpflanzungen festgesetzt, die das Baugebiet als Lebensraum ebenfalls aufwerten. Ein Kompensationsbedarf entsteht nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Realisierung der Planung nicht betroffen.

#### **2.2.8. Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung der Planung verändern. Der Siedlungsrand wird nach Süden verschoben und der freiflächengeprägte Freiraum in diesem Bereich verdrängt. Die hier geplante Bebauung beeinflusst das Landschaftsbild somit negativ.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden eine Wohnbebauung sowie im Westen eine Kreisstraße an. Die Gebäudehöhen im Plangebiet richten sich nach der vorhandenen Bebauung in der angrenzenden Ortslage. Zudem wird mit der festgesetzten Begrenzung der Grundstücksgrößen die ländliche Siedlungsstruktur beibehalten. Die vorgesehene Bebauung wird sich somit in das Ortsbild einfügen. Konflikte für die Erholungsnutzung entstehen durch die Überbauung nicht, da der Vorhabenbereich für Erholungszwecke nicht genutzt wird. Insgesamt verbleiben für das Schutzgut Landschaftsbild keine als erheblich einzustufenden Umweltauswirkungen. Ein gesonderter Kompensationsbedarf entsteht nicht.

#### **2.3. Wechselwirkungen**

Es sind keine wesentlichen negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltauswirkungen über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinaus festzustellen.

#### **2.4. Standortentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand keiner Veränderung unterliegen. Bei Aufgabe der jetzigen Nutzung würden sich auf der Grünland- und Ackerbrache sukzessionsbedingt Pioniergehölze wie Birke und Robinie ansiedeln. Im Laufe der Zeit würde sich hier ein Wald etablieren.

## 2.5. Eingriffsregelung

### 2.5.1. Übersicht zum Kompensationsbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Wohnbebauung und deren Erschließung auf einer derzeitig brachliegende Ackerfläche vorbereitet. Durch die zulässige Bebauung entsteht das Erfordernis für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.

In der nachfolgenden Übersicht wird für die einzelnen Schutzgüter eine Bewertung der Erheblichkeit von aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen vorgenommen.

**Tab. 4:** Zusammengefasste Erheblichkeitsbewertung

Schutzgut	Betroffenheit	Vermeidung / Minimierung	Bewertung / Konfliktbezeichnung	Kompensation
Schutzgebiete	Nicht betroffen	Nicht erforderlich	Nicht vorhanden	nicht erforderlich
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht erforderlich	nicht erheblich	nicht erforderlich
Mensch	kurzfristige Störungen in der Bauphase möglich	Beachtung der Bauvorschriften; Schalldämmung	nicht erheblich	nicht erforderlich
Boden	Ca. 8.670 m <sup>2</sup> zusätzliche Neuversiegelung durch Bebauung (GRZ 0,25/0,4 zzgl. 50 % Überschreitung und Verkehrsflächen)	Baustelleneinrichtung im Bereich zukünftiger Versiegelungen	erheblich / K 1	erforderlich
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Entzug des Niederschlagswassers auf versiegelter Fläche	- Eingriffsminderung durch wasserdurchlässige Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen - örtliche Versickerung auf den Grundstücken	nicht erheblich	nicht erforderlich
Klima/Luft	Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes	Durchgrünung des Wohngebietes mit Gehölzpflanzungen	nicht erheblich	nicht erforderlich
Biotope/Arten	Verlust von Grünland und Ackerbrache	Minderung durch Anlage von Privatgärten auf den einzelnen Baugrundstücken, Gestaltung der Freiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen	nicht erheblich	nicht erforderlich
Landschaftsbild	Bebauung einer Freifläche	Gebäude fügen sich in das Ortsbild ein	nicht erheblich	nicht erforderlich

### 2.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

#### *Bodenschutz*

Für das Baugebiet wird festgesetzt, dass für den Bau der zulässigen Pkw-Stellplätze und Zufahrten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge wie z. B. Rasengittersteine, Öko-Pflaster oder wassergebundene Decken zulässig sind. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird dadurch gemindert und insbesondere die flächige Versickerung von Niederschlagswasser verbessert.

Weiterhin sind die baubegleitenden Beanspruchungen des Bodens auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sonstige baubedingte Bodenablagerungen, -verwerfungen und -verdichtungen sind nach der Bauphase durch Einebnung bzw. mechanische Auflockerung zu beseitigen.

### Schutz von Kultur- und Sachgüter

Gemäß § 11 BbgDSchG sind Funde von Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Holzpfähle, Metallgegenstände, Knochen, u. ä., die durch Erdarbeiten freigesetzt werden, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

### Grundwasserschutz

Das auf den Freiflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern.

### Artenschutz

Mit der Beseitigung der Vegetationsstruktur geht ein potentiellies Bruthabitat für Vögel verloren. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist daher eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutvogelschutzzeit (Schutzzeit 1. März bis 30. September) vorzunehmen.

### 2.5.3. Kompensationsmaßnahmen

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben hervorgerufen werden, werden die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) herangezogen. Danach bemisst sich der Kompensationsumfang maßgeblich nach der Bodenversiegelung. Entsprechend dem Bebauungsplan ist eine Neuversiegelung bis zu 8.670 m<sup>2</sup> erlaubt (s. Kap. 2.2.4).

Ein Ausgleich der Bodenversiegelung soll teilweise über Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Dabei sind pro 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen erfolgt zum einen auf den geplanten Grundstücken (Maßnahme M 1). So ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Es ergibt sich eine Gesamtzahl von 87 Ersatzbäumen, die als Ausgleich für Versiegelung anzurechnen sind. Als Alternative besteht die Möglichkeit, eine flächige Gehölzpflanzung von 50 m<sup>2</sup> je Ersatzbaum vorzunehmen. Eine weitere Pflanzung wird auf der öffentlichen Grünfläche mit 7 Bäumen festgesetzt (Maßnahme M 2). Als Weiteres ist die Pflanzung einer 3-reihigen, freiwachsenden Hecke auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche im Plangebiet vorgesehen (Maßnahme M 3). Dabei wird ein Ersatzfaktor von 2 m<sup>2</sup> Hecke für 1 m<sup>2</sup> Neuversiegelung angesetzt. Die Sträucher müssen eine Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm aufweisen.

Tab. 5: Bilanzierung

Eingriff			Ausgleich / Ersatz			
Ko nfli kt Nr.	Beschreib ung des Eingriffes	Umfa ng	Maßnahme	Kompensationsfa ktor	Umfang	Bilanz
K1	Bodenversi egelung	8.670 m <sup>2</sup>	M 1 Baumpflanzung ein Baum je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Versiegelung	87 Bäume entsprechen 4.350 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	teilweise ersetzbar; Defizit von 4.320 m <sup>2</sup>
			Alternativ	50 m <sup>2</sup> je einen Ersatzbaum	4.350 m <sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung entsprechen 4.350 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	
			Flächige Gehölzpflanzung			
			M 2 Baumpflanzung auf öffentlicher Grünfläche	1 Baum je 50 m <sup>2</sup> Versiegelung	7 Bäume entsprechen 350 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	teilweise ersetzbar; Defizit von 3.970 m <sup>2</sup>
			M 3 Heckenpflanzung auf privater Grünfläche, 3-reihig, freiwachsend	2 m <sup>2</sup> Heckenpflanzung je 1 m <sup>2</sup> Versiegelung	1.188 m <sup>2</sup> freiwachsende Hecke entsprechen 594 m <sup>2</sup> Neuversiegelung	teilweise ersetzbar; Defizit von 3.376 m <sup>2</sup>

Aus der Bilanzierung wird ersichtlich, dass der Eingriff nicht im vollen Umfang innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden kann. Es verbleibt ein Defizit von 3.376 m<sup>2</sup> Neuversiegelung, das anderweitig kompensiert werden muss.

Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits (Entsiegelungsmaßnahmen) sind in der Stadt Golßen nicht verfügbar. Daher hat die Stadt Golßen entschieden, dass als Ersatzmaßnahme 68 Bäume gem. Artenliste der Festsetzungen mit einer Pflanzgutqualität als Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, StU 14-16cm anzupflanzen sind. Die Anpflanzungen sind innerhalb der Gemarkungen der Stadt Golßen und der zugehörigen Orts- und Gemeindeteile vorgesehen. Die konkreten Standorte der Baumpflanzungen wird die Stadt Golßen dem Vorhabenträger innerhalb 1 Jahres nach Rechtskraft der 1. Änderung mitteilen.

Die Übernahme der Ersatzmaßnahme durch den Vorhabenträger ist im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Technische Verfahren und Hinweise**

Technische Verfahren wurden bei der Umweltprüfung nicht zur Anwendung gebracht. Bei der Zusammenstellung der Sachverhalte und Bewertungen traten keine Schwierigkeiten auf.

#### **3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Durch die Umweltüberwachung gem. § 4 c BauGB (Monitoring) sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen in der Folge der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig ermittelt werden, so dass geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die Stadt Golßen zu kontrollieren.

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich/Mühlenstraße“ soll Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um den steigenden Wohnbedarf decken zu können. Dabei soll die typische städtebauliche Struktur der Stadt Golßen bewahrt werden. Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, der eine Umweltprüfung erforderlich macht. Die Prüfung betrachtet die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stellt diese in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB dar. Zudem wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet.

Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.

Die Untersuchung und Bewertung potentieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft und Biotope/Arten sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Beim Schutzgut Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung der 1. Änderung des VE-Plans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Wohnbauten und Nebenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen vorgesehen. So sind zum einen auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Grünflächen Baumpflanzungen vorzunehmen. Zum anderen sind Heckenpflanzungen auf der privaten Grünfläche vorgesehen. Mit den beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff jedoch nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des VEP kompensiert werden. Das Kompensationsdefizit beträgt 3.376 m<sup>2</sup>.

Geeignete Maßnahmen zum Ausgleich des Kompensationsdefizits sind in der Stadt Golßen nicht verfügbar. Daher hat die Stadt Golßen entschieden, dass als Ersatzmaßnahme 68 Bäume gem. Artenliste der Festsetzungen mit einer Pflanzgutqualität als Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, StU 14-16cm anzupflanzen sind. Die Anpflanzungen sind innerhalb der Gemarkungen der Stadt Golßen und der zugehörigen Orts- und Gemeindeteile vorgesehen.

Die Übernahme der Ersatzmaßnahme durch den Vorhabenträger ist im Durchführungs- und Erschließungsvertrag gesichert.

# Literaturverzeichnis

## 1. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

**Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** (Niststättenerlass) vom Januar 2011

**Erlass des MLUV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft** vom 9. Oktober 2008 (ABl. 46/08, S. 2527)

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)

**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

## 2. Planungsdokumente, Gutachten

**Bley, C., Architektin für Stadtplanung;** Entwurf 1. Änderung VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“ Stand 10.10.2023

**Briesenick, T., Landschaftsplanung;** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des VEP „Wohnbebauung Am Joachimsteich / Mühlenstraße“, Gussow 06/2022

## 3. Fachliteratur

**Angaben zum Schutz** der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten (Vollzug des § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG), Hrsg. MUGV Brandenburg 01/2011

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

**Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland**, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Sonderheft 2/2006

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

**Jedicke, E. (Hrsg.);** Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 1998

**Landwirtschaftliches und Umweltinformationssystem Brandenburg** (luis-bb), [www.brandenburg.de](http://www.brandenburg.de)

**Methodenstandards** zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Herausgegeben im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten DDA, Radolfzell, 2005

**Rote Liste** der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/06

**Rote Liste** der Brutvögel des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2019, Hrsg. Landes für Umwelt Brandenburg

**Rote Liste** der Lurche und Kriechtiere des Landes Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/2004, Hrsg. Landes für Umwelt Brandenburg

**Rothmaler, W.;** Exkursionsflora für Deutschland Bd. 2 Grundband, Bd. 3 Atlas der Gefäßpflanzen, Gustav Fischer Verlag Jena, 1995

**Säugetierfauna des Landes Brandenburg** – Teil 1: Fledermäuse, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 2+3/2008

**Schauer/Caspari**; Der große BLV-Pflanzenführer, BLV Verlagsanstalt mbH München, Wien, Zürich 1993

Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Hrsg. LUA Brandenburg 2008

**Trias Planungsgruppe (2020)**: Das Barnimer Modell Landkreis Barnim – Überarbeitung der Kostentabelle, Glienicke/Nordbahn