

Stadt

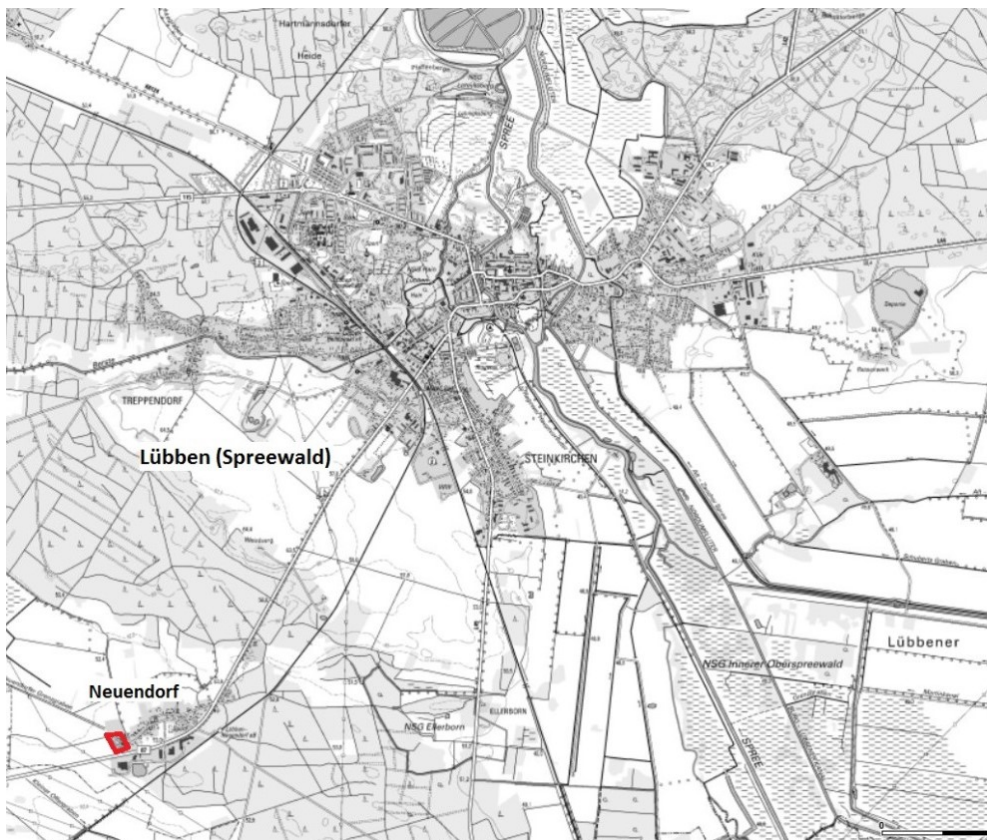
Lübben (Spreewald)

Lubin (Błota)

Ortsteil

Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Neuendorf“



Begründung
Satzungsbeschluss
Juni 2020

Inhalt

1	PLANUNGSGEGENSTAND	2
1.1	Veranlassung / Erforderlichkeit	2
1.2	Plangebiet	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Bindungen und Vorgaben	3
2.2	Planungen	4
2.2.1	Ziele der Landesplanung	4
2.2.2	Grundsätze der Landesplanung	4
2.2.3	Sonstige Planungen	5
2.3	Städtebauliche Situation	5
3	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	Vorhaben	7
3.2	Festsetzungen	10
3.2.1	Geltungsbereich	11
3.2.2	Verkehrsflächen	11
3.2.3	Art der Nutzung	12
3.2.4	Maß der Nutzung	13
3.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	14
3.2.6	Grünordnung	15
3.2.7	Sonstige Festsetzungen	16
3.2.8	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	17
3.2.9	Vermerke / Hinweise	18
4	UMWELTBERICHT	21
4.1	Einleitung	21
4.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	21
4.1.2	Übergeordnete Umweltschutzziele	21
4.2	Umweltwirkungen	23
4.2.1	Bestandsaufnahme	23
4.2.2	Prognose bei Nicht-Durchführung	28
4.2.3	Prognose bei Durchführung	28
4.2.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung	29
4.2.5	Maßnahmen	31
4.2.6	Alternativen	33
4.3	Zusätzliche Angaben	33
4.3.1	Technische Verfahren	33
4.3.2	Überwachungsmaßnahmen	34
4.3.3	Umweltfachbeiträge	35
4.3.4	Zusammenfassung	35
5	AUSWIRKUNGEN / KONFLIKTBEWÄLTIGUNG	36
5.1	Umweltprüfung	36
5.2	Umweltwirkungen	36
5.3	Landesplanung	38
5.4	Entwicklung aus dem FNP	40
5.5	Sonstige Auswirkungen	41
6	ANHANG	41
6.1	Verfahrensübersicht	41
6.2	„Lübbener Liste“ der zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente	43
6.3	Flächen- und Überbauungsbilanz	44
6.4	Rechtsgrundlagen	45
6.5	Pflanzliste	46



1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung / Erforderlichkeit

Die Stadt Lübben (Spreewald) plant zur Deckung des künftigen Baulandbedarfs im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Konversion des rd. 1,29 ha großen Geländes der ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Neuendorf zu Wohnzwecken.

Aufgabe

Anlass

Ziel und Zweck

Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 2006 wird das Gelände der ehemaligen Gärtnerei als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese städtebauliche Zielsetzung deckt sich mit dem Interesse der Grundstückseigentümer, die ebenfalls eine Entwicklung ihrer Gewerbebranche beabsichtigen.

Der Betrieb der Gärtnerei wurde vor mehr als 10 Jahren eingestellt. Das Gelände ist überwiegend mit Gewächshäusern bebaut.

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die gemeinsamen Interessen umsetzen zu können, wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der Bereich erhält eine neue Struktur und eine neue Nutzung, die den heutigen Ansprüchen genügt und die sich in sein ursprünglich dörflich geprägtes Umfeld einfügt.

Gewächshäuser, zumal wenn sie ungenutzt sind, erzeugen keine Innenbereichseigenschaft, so dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Gewerbestandes ein Planerfordernis erzeugt.

Die Fläche soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) vorwiegend dem Wohnen dienen.

Der durch Gehölze dominierte Ortsrand soll erhalten bzw. aufgewertet werden.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst die nunmehr brach liegenden Flächen einer ehemaligen Gärtnerei.

Plangebiet

Die bereits für die Beherbergung touristisch genutzten Grundstücksteile im ehemaligen Eingangsbereich der Gärtnerei sind nicht Bestandteil des B-Planes.



Standort

Einbezogen werden teilweise die für die Erschließung erforderlichen unmittelbar angrenzenden Wege-Grundstücke.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die erkennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke (in der Gemarkung Neuendorf, Flur 1) 135, 653 und 890 sind Privateigentum, die Wege-Flurstücke 875 und 203/2 befinden sich im Eigentum der Stadt Lübben (Spreewald).

Eigentumsverhältnisse

Der Bauleitplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2-10 BauGB mit Umweltbericht aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2017 gefasst.

Verfahren

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt.

Kartengrundlagen

Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der PlanZV.

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bindungen und Vorgaben

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht berührt.

Naturschutz

Für den Landkreis besteht eine Baumschutzverordnung (BaumSchV LDS). Gegenwärtig fallen eine Vielzahl von Bäumen im Plangebiet gem. § 3 BaumSchV LDS unter den Anwendungsbereich dieser Satzung.

Baumschutz

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Trinkwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Wasserrecht

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen.

Bau- und Bodendenkmale

Folgende Denkmale, die Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg sind, befinden sich in der Umgebung des Plangebietes:

- Neuendorf (Lübben): Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 87. Daher sind die Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs.1 FStrG) sowie Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 Abs.2 FStrG) zu beachten.

Straßenrecht

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Lübben (Feldesnummer: 11-1522). Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Bergrecht

Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.

Luftverkehrsrecht

Belange der Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.

2.2 Planungen

2.2.1 Ziele der Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

*Landes- und
Regionalplanung*

Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Gemeinsamen Landesplanungsstelle folgende Ziele mitgeteilt.

Ziele der Landesplanung

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Mittelzentrum Lübben
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentrum als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).

Die Ziele des **LEP HR** sind beachtet.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das betrifft auch den Freiraumverbund.

*Festlegungskarte
LEP HR*

Aussagen zum Freiraumverbund siehe Umweltbericht.

Freiraumverbund

Die Stadt geht weiterhin davon aus, dass der B-Plan zielkonform ist.

Die regionale Planungsgemeinschaft "Spreewald-Lausitz" besitzt derzeit einen rechtswirksamen Teilregionalplan und den sachlichen Teilregionalplan "Windenergienutzung".

Ziele Regionalplanung

Auf der Gemarkung der Stadt Lübben befinden sich die Windeignungsgebiete 07 "Schönwald Südost" und 08 "Briesensee West".

Weitere sachliche Teilpläne der Planungsregion „Spreewald-Lausitz“ befinden sich im Entwurf.

Regionalplanerische Ziele sind vom B-Plan nichtbetroffen.

2.2.2 Grundsätze der Landesplanung

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätze

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

Für die Planung sind nach bisherigen Kenntnissen die nachfolgenden entsprechenden Vorgaben der Raumordnung aus dem LEP HR relevant.

Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

*Grundsatz G 4.3
Ländliche Räume*

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

*Grundsatz G 5.1
Innenentwicklung und
Funktionsmischung*

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

*Grundsatz G 5.10
Nachnutzung von
Konversionsflächen*

Grundsätze der Regionalplanung sind nicht betroffen.

Regionalplanung

2.2.3 Sonstige Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lübben ist der *kommunale Planungen* Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Neuendorf" vom 21.06.1996 an. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Stadt Lübben.

Die Stadt Lübben besitzt aktuell folgende informelle Konzepte:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Klimaschutzkonzept
- Lärmaktionsplan
- Tourismuskonzept
- Integrierte Stadtentwicklungskonzept
- Wegekonzept.

Die Nachbargemeinden werden vom Planvorhaben nicht berührt.

Nachbargemeinden

Rund 300 m nordwestlich des Plangebietes verläuft die in der Planung befindliche Trasse der Ortsumgehungsstraße B 87n (OU Lübben),

Ortsumgehung

2.3 Städtebauliche Situation



Standort

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

Der Ortsteil Neuendorf befindet sich ca. 5 km südwestlich der Lübbener Innenstadt, das Plangebiet selbst liegt am westlichen Rand dieses Ortsteiles.

Standort / Lage

Es wird im Norden durch den nicht ausgebauten „Ponna-Weg“ und im Osten ebenfalls durch den „Ponna-Weg“ bzw. durch die „Neuendorfer Dorfstraße“ begrenzt. Im Süden bilden die „Neuendorfer Dorfstraße“ und im Westen landwirtschaftliche Flächen die Grenze des Plangebiets.

Das Plangebiet ist über die örtlichen Wege indirekt über die Bundesstraße B 87 zwischen Duben und Lübben erschlossen und gut an die umgebenden Orte angebunden.

Erschließung

Über die B 87 ist die Anschlussstelle Duben und somit die Autobahn A 13 Berlin-Dresden in 3 km erreichbar.

Die Städte Luckau und Lübben (Spreewald) sind vom Ortsteil aus über die Bundesstraße B 87 direkt mit Neuendorf verbunden. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der „Neuendorfer Dorfstraße“, die direkt an die Bundesstraße angebunden ist.

Die Bundesstraße wird von mehreren Buslinien befahren. Neuendorf wird entsprechend bedient (Haltepunkt ca. 500 m Entfernung). Die Buslinie 472 der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald (RVS) verbindet den Ortsteil mit der Innenstadt von Lübben sowie Luckau werktags stündlich in weniger als 10 Minuten.

Der Bereich in Lübben - Neuendorf wird zurzeit durch die Bus-Haltestellen „Landgasthaus“ und „Gewerbegebiet“ bedient.

Der Lübbener Hauptbahnhof ist über diese Buslinie ebenfalls in weniger als 10 Minuten zu erreichen.

Weitgehend straßenbegleitend zur B 87 verläuft ein Radweg, der den Ortsteil an die Innenstadt Lübbens anbindet.

Vom Plangebiet aus führt zudem ein örtlicher Wanderweg nach rund 4,5 km zum Lübbener Ortsteil Treppendorf.

Der Ortsteil ist stadtechnisch erschlossen. Das Plangebiet kann grundsätzlich an die bestehenden Anlagen angebunden und damit ver- und entsorgt werden.

Die erforderlichen Erweiterungen der Versorgungsanlagen werden durch die Vorhabenträger realisiert und vertraglich gesichert.

Der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Stadt Lübben (Spreewald) liegt in knapp 5 km, der Marktplatz der Stadt Luckau in 12 km Entfernung.

Das Umfeld des Plangebietes wird zum einen durch den dörflichen Charakter des Ortsteiles Neuendorf, welches unmittelbar östlich angrenzt, sowie durch die landwirtschaftlichen Flächen im Westen und zum anderen durch das Gewerbegebiet im Süden, welches durch die B 87 getrennt wird, geprägt.

Art der Nutzung

Die Nutzungsvielfalt im Umfeld ist entsprechend sehr hoch.

Im Osten grenzt der eigentliche Ort Neuendorf, welcher im Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg als „Ort mit historischem Dorfkern“ verzeichnet ist und seinen dörflichen Charakter mit den typischen Gebäude- und Grundstücksgrößen entlang der Dorfstraße beibehalten hat, an das Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst Teile der ehemaligen Gärtnerei mit baulich noch vorhandenen Gewächshausanlagen.

Unmittelbar angrenzend bestehen ebenfalls auf dem Gärtnerei-Gelände ein privates Wohn- und zwei Apartment-Gebäude ("BluGarden Apartments"), die nicht Bestandteil des B-Planes sind.

Die Intensität der Flächennutzung im bebauten Umfeld ist sehr vielfältig und reicht von Wohngebäuden (mit Grundflächen von 100 m² - 250 m²) auf relativ großen Grundstücken mit einem hohen Freiflächenanteil bis hin zu intensiv genutzten Gewerbegrundstücken mit Hallen und sonstigen Gebäuden für Gewerbe (mit 700 m² bis 5.500 m² Grundfläche).

Maß der Nutzung

Die Gebäude im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind mehrheitlich zweigeschossig. Die absoluten Gebäudehöhen unterscheiden sich in den verschiedenen Teilbereichen. Im Dorfkern östlich des Plangebietes liegen diese etwa bei 5 m bis unter 10 m und im Gewerbegebiet im Süden des Plangebietes können diese bis zu 10 m betragen.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird durch die Vornutzung und die entsprechenden baulichen Anlagen, die größtenteils noch vorhanden sind, bestimmt.

Umwelt

Auf Grund der Siedlungs-Randlage und des nicht unerheblichen Baumbestandes ist der Standort für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Plangebiet Teil des Umfeldes der Bewohner des Ortes. Die Tatsache, dass der Bereich brach liegt, beeinträchtigt in gewisser Weise das Wohnumfeld.

Dem Standort kann keine besondere Erholungseignung zugesprochen werden. Lediglich seine Bedeutung für die Landschaft verschafft ihm einen gewissen Einfluss auf deren Erholungseignung.

Der Standort ist durch Verkehrslärm von der nahen Bundesstraße sowie den nahen Gewerbegrundstücken nicht unerheblich vorbelastet.

Das Schutzgut Boden ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen und die Auswirkungen der Vornutzung beeinträchtigt. Die Grundstücke sind relativ intensiv überbaut. Es handelt bei dem Plangebiet um einen Altstandort, bei dem der Altlastenverdacht mittlerweile ausgeschlossen werden konnte (dazu siehe Stellungnahme unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises vom 26.10.2017 zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2017).

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind keine Besonderheiten zu erwarten. Nördlich des Plangebietes besteht ein Kleingewässer (Neuendorfer Grenzgraben).

Der Grundwasserstand in Neuendorf ist relativ hoch.

Die Vornutzung und der bauliche Bestand beeinflussen die Qualität des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Die un bebauten Flächen werden weiterhin mehr oder weniger gepflegt. An der Grenze zur offenen Landschaft befindet sich ein linearer Gehölzbestand, die stark durch Koniferen geprägt ist. Auch nördlich sind Gehölzbestände vorhanden.

Hinsichtlich der Tierarten, die am Standort zu erwarten sind, sind an die Siedlung gebundene und an den Menschen gewöhnte Arten (wie auch der Weißstorch) zu nennen.

Im vorliegenden Fall muss bei den meisten Schutzgütern von einer Funktionsausprägung von allgemeiner bis geringer Bedeutung gesprochen werden. Unüberwindliche Hindernisse aus Umweltsicht sind nicht erkennbar.

Einzelheiten siehe Umweltbericht.

3 Planungskonzept

3.1 Vorhaben

Die Stadt Lübben (Spreewald) beabsichtigt den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Neuendorf zu entwickeln (Auszug aus dem FNP siehe Punkt 5.3 enthalten).

Vorbemerkungen

Auf einer am östlichen Rand des B-Plan-Gebietes gelegenen Teilfläche von rd. 1.900 m² werden bereits seit 2012 zwei Bestandsgebäude der ehemaligen Gärtnerei nach Sanierung und Umbau als Beherbergungsbetrieb genutzt. Für ein weiteres ehemaliges Verwaltungsgebäude ist ebenfalls der Umbau zum Beherbergungsbetrieb geplant. Diese Bereiche sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Auch die noch verbliebenen Flächen der Gärtnerei sollen für eine Nachnutzung mobilisiert werden. Hier soll Baurecht für ein Eigenheimgebiet geschaffen werden.

Ergänzend zur angestrebten Wohnnutzung sollen der Erhalt und die maßvolle Arrondierung dieses vorhandenen Beherbergungsbetriebes sowie die Errichtung eines Gartenbaubetriebes möglich sein.

Von den Investoren wurden erste Überlegungen zur Standortentwicklung vorgelegt.

Konzept

Es kann von etwa 15 bis zu maximal 20 Wohneinheiten ausgegangen werden, die vorrangig in Form von so genannten „Eigenheimen“ errichtet werden.

Parallel mit der Bebauung soll der westliche Ortsrand von Neuendorf aufgewertet werden. Im vorhandenen Gehölzgürtel aus Koniferen soll schrittweise der Laubholzanteil erhöht werden.

Umwelt

Unter Beachtung der bestehenden hohen Lärmbelastung, die letztlich den gesamten Ortsteil betrifft, sind im B-Plan-Gebiet Maßnahmen erforderlich, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

Das Wohngebiet soll die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten, d. h. es dient vorwiegend dem Wohnen.

Im Plangebiet wird das Wohnen in seiner ganzen Vielfalt zulässig sein: vom für den ländlichen Raum typischen Eigenheim bis hin zu Sonderwohnformen (wie z. B. Mehrgenerationenwohnanlagen, altersgerechtes oder betreutes Wohnen, ...).

Art der Nutzung

Die Palette der im WA-Gebiet nach § 4 BauNVO zulässigen sonstigen Nutzungen soll unter Beachtung der dezentralen Lage in einem ehemaligen vom Strukturwandel in der Landwirtschaft betroffenen Dorf modifiziert werden.

Die gegebenen Randbedingungen erfordern, dass Nutzungen, die vorwiegend im Stadtzentrum anzusiedeln sind (wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, bestimmte Dienstleister, ...), ausgeschlossen bzw. nur begrenzt zugelassen werden können.

Das betrifft auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, wenn sie auf einen Einzugsbereich über den Ortsteil hinaus orientiert sind.

Einschränkungen werden auch für Nutzungen erforderlich, die einen erheblichen Verkehr verursachen können.

Dagegen soll die auf Grund der dörflichen Vergangenheit von Neuendorf bereits bestehende Nutzungsmischung mit nicht störenden Gewerbebetrieben, Handwerksbetrieben, Gartenbaubetrieben u. ä. gefördert werden.

Eine erforderliche Einschränkung betrifft auch das Thema Beherbergung.

Zum 27.01.2016 wohnen im Ortsteil Neuendorf 166 Einwohner, die drei vorhandenen Beherbergungsbetriebe stellen derzeit 46 Betten zur Verfügung.

Nach Realisierung der geplanten Umnutzung des Verwaltungsgebäudes, in direkter Nachbarschaft zum bereits bestehenden Beherbergungsbetrieb auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei, werden die vorhandenen Kapazitäten um 12 weitere Betten erweitert.

Eine über diese insgesamt 58 Betten hinausgehende Erweiterung der Bettenkapazitäten im Ortsteil Neuendorf wird als städtebaulich nicht mehr vertretbar angesehen.

Eine Komplettierung der bestehenden Beherbergungsbetriebe um ergänzende Nutzungen (gemäß Vorhabenbeschreibung des Investors „Entspannungsbereich mit Sauna und einem Schwimmteich, Frühstücksraum im Gewächshaus, Sommerküche, Seminarraum“ etc.) wäre im WA-Gebiet aber zulässig.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wird eine Neubebauung sich am Umfeld und den Anforderungen an eine moderne Siedlungsstruktur orientieren.

Maß der Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll sich deshalb an den Grenzen des § 17 BauNVO orientieren. Damit ist einerseits ein angemessener Anteil an unversiegelter Grün- bzw. Freifläche gesichert und gleichzeitig wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen.

Die Bebauung wird sich höhenmäßig in das Dorfbild einfügen und die üblichen Dimensionen nicht überschreiten.

Der Gehölzriegel, der den Übergang zur offenen Landschaft prägt, wird geschont. Durch Neupflanzungen wird der durch Nadelgehölze dominierte Bestand umgebaut bzw. ergänzt, so dass ein durchgrüntes Baugebiet entstehen wird.

Die Bebauung wird, dem Umfeld entsprechend, kleinteilig sein.

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde.

Erschließung

Neben den Regelungen zur Art der Nutzung werden die erforderlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Das trapezförmige Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an die „Neuendorfer Dorfstraße“

Verkehr

Die unmittelbar an diese öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Bereiche sind damit hinreichend erschlossen.

Im Nordosten befindet sich der „Ponna-Weg“ der als Landwirtschaftsweg auch der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient.

Der Zustand der vorhandenen Anlagen erfüllt zurzeit die Mindestanforderungen an eine Erschließung.

Das Grundstück des „Ponna-Weges“ besitzt eine Breite von ca. 9,5 m; das der „Neuendorfer Dorfstraße“ südlich des Plangebietes ca. 12 m.

Die vorhandenen Fahrbahnen sind rund 2 m (Ponna Weg) bzw. 3,5 m (Neuendorfer Dorfstraße) breit. Das sind für die jeweils geringe Anzahl an erschlossenen Wohngrundstücken u. U. nicht ausreichende Wegebreiten.

Bei der Realisierung der Erschließung werden die Mindestbreiten für Wohngebietsstraßen gemäß Rast 06 zur Anwendung gebracht und eingehalten.

Entsprechende Erweiterungen der bestehenden Verkehrsanlagen sind innerhalb der bestehenden Wegegrundstücksflächen bei Bedarf möglich.

Hier könnten jeweils neben einer Fahrbahn von ca. 5 m Breite auch die erforderlichen Nebenanlagen zur Versickerung oder Leitungstreifen eingeordnet werden.

Die Breite der beiden Straßenräume ist also ausreichend, um die Erschließung der beiden gegenwärtig vorhandenen Grundstücke im Baugebiet zu gewährleisten.

Eine mögliche „innere Erschließung“ erfolgt in Abhängigkeit von der Parzellierung gegebenenfalls über private Wege. Dabei sind die Anforderungen der Bauordnung hinsichtlich der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

Die derzeitige Streckenführung der Busse wird durch das Bauvorhaben nicht behindert.

Zur Bedienung der Haltestellen "Landgasthaus Neuendorf" und "Gewerbegebiet Neuendorf" wird die Streckenführung der RVS-Busse, von Osten kommend durch die Ortslage Neuendorf und auf der Kreuzung zum Gewerbegebiet wieder auf die B 87 zurückgeführt wird.

Diese Fahrstrecke soll für die Bedienung der genannten Haltestellen erhalten bleiben. Das gilt für beide Fahrrichtungen.

Die Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße wird vom Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Zu beachten ist, dass der B-Plan keine Auswirkungen auf eine Zulassung von Anbindungen an die Bundesstraße hat. In den Ist-Zustand greift er nicht ein.

Grundsätzlich wird die Anbauverbotszone zur B 87 gemäß § 9 Abs.1 FStrG eingehalten.

Die Radwegführung erfolgt von Duben ausgehend in die Neuendorfer Dorfstraße.

Mit Umsetzung des B-Planes ist damit zu rechnen, dass die Neuendorfer Dorfstraße verstärkt zur Aus- und Einfahrt auf die B 87 genutzt wird. Aufgrund der spitzwinkligen Anbindung dieser ist keine optimale Sicht auf den fließenden Verkehr der Bundesstraße gegeben.

Diese Situation wäre zu verbessern indem die Neuendorfer Dorfstraße rechtwinklig an die B 87 angebunden wird.

Es ist darauf zu achten, dass das Sichtdreieck Anbindung Neuendorfer Dorfstr. / B 87 nicht aufgrund von Baumpflanzungen beeinträchtigt wird.

Erforderliche Stellplätze werden gem. Stellplatzsatzung der Stadt auf den Grundstücken realisiert.

Im „Ponna-Weg“ sind u. U. noch erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen. In der „Neuendorfer Dorfstraße“ sind die erforderlichen stadttechnischen Anlagen vorhanden.

Stadttechnik

Die Trinkwasserversorgung und insbesondere auch die Abwasserentsorgung sind für alle Grundstücke über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Neuendorf ist über eine Abwasserdruckleitung an die zentrale Schmutzwasseranlage Lübben angeschlossen. Im Ortskern selbst ist im genannten Bereich eine Freigefälleleitung in der „Neuendorfer Dorfstraße“ bis Hausnummer 19 A vorhanden.

Teile des Baugebietes sind nach Aussagen der SEL über die vorhandene oder (im Ponna-Weg) noch zu errichtende Freispiegelleitung entsorgbar.



*Schmutzwasser
Bild
Lage Endschächte*

Im Bild sind die zwei relevanten Endschächte der lokalen Kanalisation nach den Angaben des SEL dargestellt.

Die roten Kreise zeigen die maximalen 50 m-Bereiche, die von den beiden genannten Endschächten im Freigefälle (2% Gefälle, DN 150, Überdeckung mind. 60 cm) noch entsorgt werden können.

Die übrigen Flächen, die außerhalb der dargestellten 50 m-Bereiche liegen, sind nur über eine privat zu errichtende und zu betreibende Druckleitung mit einem entsprechenden Pumpwerk und Anschluss an die Endschächte entsorgbar.

Die Trinkwasserversorgung und insbesondere auch die Abwasserentsorgung sind für alle Grundstücke über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Trinkwasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes mit Strom möglich. Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf.

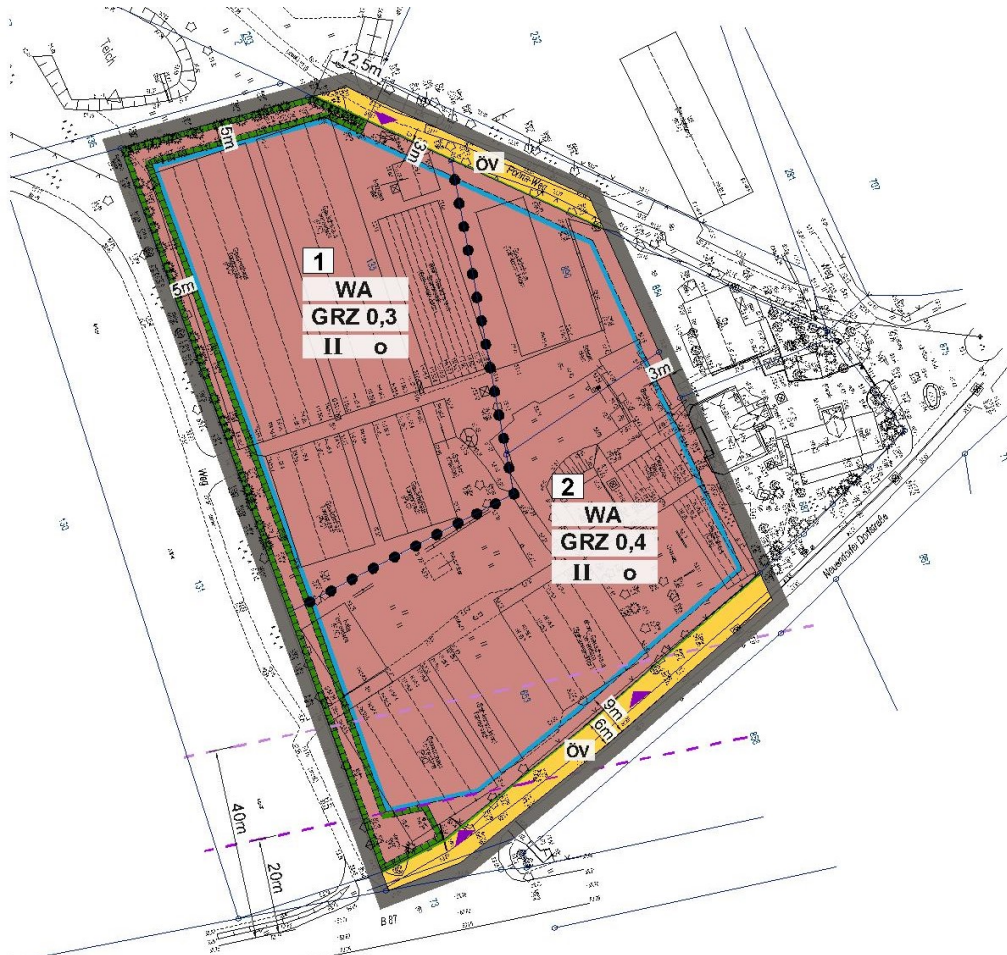
Strom

Grundsätzlich ist eine Telekommunikations-Versorgung des Plangebietes möglich. Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Telekom

3.2 Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.



3.2.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. In den Straßenräumen verläuft er etwa in Straßenmitte.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: Gemarkung Neuendorf, Flur 1, Flurstücke 135, 653, 890 sowie teilweise 875 und 203/2.

3.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die bestehende **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** gewährleistet.

*öffentliche
Straßenverkehrsflächen*

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Straßenbegrenzungslinie

Die Lage Straßenbegrenzungslinien folgt den Flurstücksgrenzen bzw. den vorhandenen Nutzungsgrenzen.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Dem Prinzip der „planerischen Zurückhaltung“ folgend, müssen die inneren Wege im B-Plan nicht festgesetzt werden. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind detaillierte Vorgaben nicht erforderlich.



Das Festsetzen von Wegen und die damit verbundene Parzellierung können bzw. müssen dem Vorhabenträger überlassen werden. Vorgaben würden die Bau- bzw. Gestaltungsfreiheit unnötig einschränken. Allerdings sind vom Vorhabenträger die Anforderungen des § 5 BbgBO einzuhalten.

Im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist es auch zulässig, „Ein- und Ausfahrten sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen“ in einem B-Plan zu regeln.

Entsprechend wird die Anbindung der Grundstücke an die öffentlichen Flächen, u. a. unter Beachtung des Gehölzbestandes, im B-Plan festgesetzt.

*Anschluss an
Verkehrsflächen*

Der Ausschluss erfolgt zeichnerisch über einen entsprechenden Pfeil (**Planzeichen 6.4** der PlanZV).

verschieben

3.2.3 Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Der § 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt abweichende Regelungen zu den allgemein und der Abs. 6 zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen als Gewerbebetrieb im Sinne von § 13a BauNVO, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2, 5 u. 6 BauNVO)

Festsetzung 1

Ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden gem. den planerischen Zielen die Nutzungen, die eher im Stadtzentrum anzusiedeln sind bzw. die Verkehr erzeugen können.

Für die Versorgung des Gebietes dienende Läden sieht das Einzelhandelskonzept in den Ortsteilen keinen generellen Ausschluss vor. Vielmehr stellt es auf ein „Bewertungs- und Prüfschema“ ab, welches auf die jeweils konkrete Standortsituation eingeht.

Einzelhandel

Empfohlen werden zur Verbesserung der Versorgung alternative Vertriebs- und Versorgungskonzepte neben den üblichen mobilen Formen auch Hofläden.

Unter dem Begriff „der Versorgung des Gebietes dienend“ sind die in der „Lübbener Liste“ im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald)“ aufgeführten „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ zu verstehen.

Die Liste ist im Anhang beigefügt.

In Neuendorf d. h. auch am Standort sollen keine zusätzlichen Kapazitäten für die Fremden-Beherbergung entstehen.

*Ausschluss
Ferienwohnungen als
Unterart*

Auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 13a BauNVO wären ohne entsprechende Einschränkungen im B-Plan Ferienwohnungen ausnahmsweise als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig.

Aufgrund der schon vorhandenen Kapazität von derzeit 58 Feriennutzungsbetten im Ortsteil Neuendorf wird das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes planungsrechtlich ohnehin nicht gesehen.

Es ist also eine entsprechende Einschränkung erforderlich. Rechtsgrundlage für den Ausschluss ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	X		X		
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X		X		
Anlagen für kulturelle Zwecke	X			X	
Anlagen für soziale Zwecke	X		X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X			X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (außer Ferienwohnungen)		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X		X	
Tankstellen		X			X

In der Tabelle sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

3.2.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Der Überbauungsgrad der Baugrundstücke im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundflächenzahl

Im Norden wird im Verhältnis zum Südteil eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

Die **GRZ** wird für den **Nordteil** entsprechend mit **0,3** und für den **Südteil** mit **0,4** festgesetzt. Damit ist die entsprechende Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten.

Diese Regelungen eröffnen eine relativ große Vielfalt bei der Nachnutzung des Grundstücks.

Das Plangebiet wird deshalb in zwei so genannte „**Baufelder**“ mit unterschiedlichen Bestimmungen zum Maß der Nutzung geteilt.

Die Baufelder sind durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV** („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert**.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, ...

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten



- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. Höhe

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich für Wohn- bzw. für Mischgebiete sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Im vorliegenden Fall werden unter Beachtung der Bebauung im Umfeld **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (II)** festgesetzt.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff nicht. Sie verweist hierzu aber in § 89 Abs. 2 BbgBO (2016) auf den „alten“ Vollgeschossbegriff. Vollgeschosßbegriff

Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.

3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

Diese Regelung eröffnet eine relativ große Vielfalt hinsichtlich der Anordnung der Gebäude bei der Nachnutzung des Grundstücks. Allerdings wird zur offenen Landschaft, zum östlich angrenzenden Baugrundstück und zu den Straßen ein Bebauungsabstand vorgegeben.

Es wird keine geschlossene Baugrenze definiert, da sich die Siedlungsfläche im Osten fortsetzt. Das Abstandsflächenrecht gem. § 6 BbgBO ist im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten.

Zur offenen Landschaft wird mit Rücksicht auf das Landschaftsbild ein **Mindestbebauungsabstand** vorgegeben. Dieser beträgt **5 m**. Entlang der entsprechenden Grenze des Plangebietes soll der Baumbestand geschont bzw. weiterentwickelt werden.

An der „Neuendorfer Dorfstraße“, am „Ponna-Weg“ und zu den östlichen Grundstücken beträgt der **Mindestabstand** zur Straßenbegrenzungslinie jeweils **3 m**.

Der nach dem FStrG erforderliche Bebauungsabstand zur Bundesstraße B 87 von 20 m ist beachtet.

Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO besteht die Möglichkeit nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenze zuzulassen. Ausnahme

Im vorliegenden Fall soll z. B. die Möglichkeit bestehen, ein unmittelbar an den „Ponna-Weg“ angrenzendes bestehendes Gebäude erhalten zu können. Dieses überschreitet die festgesetzte Baugrenze, die für eine Neubebauung festgesetzt ist.

Die Ausnahme soll auch für andere Bestandsgebäude gelten.

Dem Belang „Erhalt des Bestandes“ wird ein höheres Gewicht zugemessen als dem des „Bebauungsabstandes“ z. B. zur Straße.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn ein bestehendes Gebäude dauerhaft erhalten werden soll. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) *Festsetzung 2*

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe).

Ein Regelungsbedarf im B-Plan wird für derartige Anlagen nicht gesehen.

Die Bauweise wird auf der Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Bauweise

Bei der **offenen Bauweise (o)**, die für das gesamte Baugebiet gilt, werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

3.2.6 Grünordnung

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa das Festsetzen von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen.

Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z.B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) *Festsetzung 3*

Zur besseren Einbindung in die Landschaft und zur Aufwertung als Lebensraum soll der bestehende Gehölzgürtel um den Standort als solcher erhalten und weiterentwickelt werden.

Dazu sollen die vorhandenen Fichten teilweise und schrittweise durch Laubgehölze ersetzt werden. Da die Fichten aber auch eine Bedeutung für die Artenvielfalt besitzen (siehe ASB), soll ein Teil erhalten bleiben. Die Gehölz- bzw. Baumdichte soll insgesamt erhalten bleiben.

Der entsprechende Bereich am Rand des Plangebietes ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Flurgehölz dauerhaft zu erhalten. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Fichten sind teilweise durch Laubgehölze zu ersetzen. Der Anteil an Laubgehölzen soll mindestens 50% und maximal 70% betragen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) *Festsetzung 4*

Beim hier verwendeten Begriff „Flurgehölz“ sind nicht einzelne Bäume oder Sträucher gemeint, sondern der Biotoptyp „Flurgehölz“. Das Flurgehölz wird durch das Ersetzen von einzelnen Bäumen als solches erhalten.

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben.

Pflanzliste

Die **Pflanzliste** wird als **textlicher Hinweis** im Bebauungsplan vermerkt. Sie ist im Anhang beigefügt.



Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Weiterhin werden nicht alle Pflanzmaßnahmen an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Weiterhin wird mit der Verwendung nicht fremder Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

Die Bindung an einheimische standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt.

3.2.7 Sonstige Festsetzungen

Die Fläche des WA-Gebietes ist erheblich durch Verkehrslärm der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B 87 belastet. Ohne entsprechende Gegenmaßnahmen sind optimale gesunde Wohnverhältnisse nicht einzuhalten.

Immissionsschutz

In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung sind entsprechende Maßnahmen benannt. Dabei geht es um ein Mindest-Luftschalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude und um die Orientierung bzw. den Schutz der Ruhe bedürftigen Räume auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite.

Es sind Maßnahmen zum Schutz der Innenräume und der Außenwohnbereiche erforderlich, die konkret aber erst im Rahmen der Vorhabenplanung festgelegt werden können.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die für die Innenräume gesunde Lebensbedingungen sowie für die Außenwohnbereiche den erforderlichen Schutz sichern.

Die Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind abhängig von der Entfernung zur Bundesstraße.

Die Schalltechnische Untersuchung geht davon aus, dass mit passiven Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet werden kann.

Dabei hat der aktive Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle regelmäßig Vorrang gegenüber passiven Maßnahmen am Ort der störepfindlichen Nutzung.

Ein aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Plangebietsgrenze beeinträchtigt aufgrund seiner Länge und Höhe das Orts- und Landschaftsbild.

Maßgeblich für den Schutz der Innenräume ist die Ausführung der Außenbauteile schutzbedürftiger nachgenutzter Aufenthaltsräume. Im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. in den Genehmigungsunterlagen ist der Nachweis zu führen, dass das jeweils erforderliche Bauschalldämmmaß zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse eingehalten wird.

Lärmschutz Innenräume

In den B-Plan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im WA 2 bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1-2018 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind.

Festsetzung 5

Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109 -1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_e - K_{Raumart}$$



mit L_e = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_e erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Für gesamte bewertete Bauschalldämmmaße von $R' > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamte bewertete Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass in den Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Die Außenwohnbereiche sind insbesondere durch den Verkehrslärm stark belastet. Es sind aber im Rahmen der Vorhabenplanung angemessene Möglichkeiten vorhanden, diese Belastungen deutlich zu reduzieren.

*Lärmschutz
 Außenwohnbereiche*

Im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. in den Genehmigungsunterlagen ist der Nachweis zu führen, dass mindestens ein Außenwohnbereich mit den gegebenen Mitteln vor Verkehrslärm geschützt ist.

Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind an belasteten Fassaden nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nutzbar. Die Forderung nach einer Ausführung als "verglaster Vorbau/verglaste Loggia" schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung/Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs möglich ist.

Bei Wohneinheiten mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist. Die Errichtung verglaster Vorbauten und Loggien gewährleistet die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche.

In den B-Plan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 -1 „Schallschutz im Städtebau“, bei Wohneinheiten mit Ausrichtung zur B 87, baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht mit mindestens einem Außenwohnbereich zum straßenabgewandten Bereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Außenwohnbereiche zulässig. Bei Wohneinheiten mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, mit ausschließlicher Ausrichtung zur B 87, ist mindestens ein als verglaste Außenwohnbereich zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzung 6

Die Beurteilung der Außenwohnbereiche erfolgt im Bauantrags-genehmigungsverfahren und ist im Einzelfall in z. B. in Abhängigkeit der Gebäudekörperstellung und der Lage von Terrassen, Sitzplätzen u. dgl. schalltechnisch zu beurteilen.

3.2.8 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Nachrichtliche Übernahmen



Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Für den Landkreis besteht eine Verordnung zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 09.02.2011, in Kraft getreten am 11.02.2011 (ABl. für den LDS Nr. 8 S. 4 ff.)

**Nachrichtliche
Übernahme
BaumSchV LDS**

Kennzeichnungen bzw. weitere nachrichtliche Übernahmen sind nach dem gegenwärtigen Planstand nicht erforderlich.

3.2.9 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

*vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung*

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB**, der **BauNVO**, der **PlanZV** sowie der **BbgBO** als wesentliche **Rechtsgrundlagen** hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

Artenschutz

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, **um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen**.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

*Hinweis
Artenschutz*

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Bauzeitenregelung

Insbesondere wird hier zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die notwendige Bauzeitenregelung hinsichtlich des Weißstorches und der zu erwartenden Heckenbrüter sowie auf den Erhalt des Backhauses und der damit verbundenen Niststätten hingewiesen.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

*Ökologische
Baubetreuung*

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung können u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich werden.

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Die **Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG)** sowie die **Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG)** der Bundesstraße sind in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (Abstand zur Fahrbahnkante zwischen 20 m und 40 m) besteht ein Genehmigungsvorbehalt für Baugenehmigungen.

*Abstand zur
Bundesstraße*

Anbauverbotszone () sowie Anbaubeschränkungszone (gem. § 9 Abs.2 FStrG)



Um eine Grundlage für die fachplanerischen und sonstigen Entscheidungen zu finden, werden die **geplanten Grundstückszufahrten bzw. -anbindungen an die öffentliche Verkehrsflächen** nach den Angaben der Vorhabenträger in den B-Plan als Hinweis übernommen.

*Hinweis
Grundstückszufahrten*

Im Norden vom Ponna Weg ist eine Anbindung geplant und vom Süden, von der Neuendorfer Hauptstraße her, sind es zwei (siehe auch Gestaltungskonzept).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurden zusätzlich die nachfolgenden Hinweise vorgebracht, die bei der Vorhabenplanung zu beachten sind.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Kampfmittel

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sollten Kampfmittel gefunden werden, es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind die zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen kommunalen Satzungen (z. B. Stellplatzsatzung, Gestaltungssatzung, ...) zu beachten.

Kommunalen Satzungen

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz zu sichern.

*Wasserver- und
Abwasserentsorgung*

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Gewässernutzung

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.

Gewässerbenutzungen (z. B. Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Hinsichtlich der Lagerung und Abfüllung wassergefährdender Stoffe ist die AwSV zu beachten.

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Stadt Lübben als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

Brandschutz

Entsprechend der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405, ist der Löschwasserbedarf je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung mit 48 bis 96 m³/h anzusetzen.

Hierfür kommen allgemein Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220, unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 sowie die Versorgung aus dem örtlichen Trinkwassernetz mittels Unterflurhydranten gemäß DIN EN 14339 oder Überflurhydranten gemäß DIN EN 14384 infrage.

Löschwasserentnahmestellen müssen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das zu bewertende Objekt angeordnet sein (Löschbereich nach W 405).

Die Löschwasserversorgung ist konkret durch einen Flachspiegelbrunnen entlang der Neuendorfer Dorfstraße auf einer Entfernung von 200 m gesichert. Des Weiteren gibt

Löschwasserversorgung



es zwei Löschwasserentnahmestellen auf dem Gelände der Metro Gastro im Mühlbergweg.

Für das Plangebiet kann also von einer vorhandenen Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist jedoch bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Hierbei ist auch auf eine Möglichkeit zur Rückführung der Einsatzfahrzeuge zu achten. Die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ist anzuwenden.

Sollten innerhalb des Plangebietes Bäume gefällt werden, die der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS) unterliegen, ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig ein Antrag auf eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Baumschutz

Die Baumschutzsatzung ist auch außerhalb von Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Lübben am westlichen Rand des Ortsteils Neuendorf. *Plangebiet*

Innerhalb des Bereiches liegt eine ehemals kommerziell genutzte Gewächshausanlage, die allerdings schon seit längerer Zeit ungenutzt ist. Die ursprünglich vorhandenen baulichen Anlagen wurden bereits teilweise zurückgebaut.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,29 ha.

Naturräumlich liegt das Untersuchungsgebiet im Hauptgebiet Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen bzw. im Untergebiet Baruther Tal (mit Fiener Bruch) eingeordnet.

Mit der Planung soll eine Siedlungsbrache für den individuellen Wohnungsbau mobilisiert werden.

Im Bauleitplan werden folgende Umweltbelange betreffende Festsetzungen getroffen.

- Festsetzung als WA-Gebiet mit Einschränkungen z. B. hinsichtlich verkehrsintensiver Nutzungen,
- Nutzung vorhandener Erschließung,
- GRZ 0,3 bzw. 0,4 (was eine Reduzierung gegenüber dem Bestand bedeutet)
- Erhalt Gehölzgürtel,
- Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Vom Vorhaben betroffen sind aus Umweltsicht Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung.

4.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt. *Fachgesetze und Vorschriften*

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.

Nachfolgend werden die einzelne Schutzgüter betreffende Fachgesetze vorgestellt, die im vorliegenden Fall von Belang sind.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), untersetzt mit dem Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) fordert, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Ein besonderes Gewicht erhält der § 44 BNatSchG mit seinen artenschutzrechtlichen Verboten. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.

Schutzgut Boden

Das Bundesbodenschutzgesetz soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wiederherstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten gefördert.

Schutzgut Wasser

Das Wasserhaushaltsgesetz regelt die Grundsätze zum Umgang mit dem Wasser. Darauf aufbauend wurde das Brandenburgische Wassergesetz erlassen, das das Bundesrecht untersetzt.

Die auf dieser Basis erlassenen Verordnungen, wie z. B. den Regelungen über Hochwasser- und Trinkwasserschutzgebiete, sollen das Grundwasser und die Oberflächengewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit nachhaltig sichern und vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen verhindern. Sie regeln auch den sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser und die Pflicht zur schadlosen Abwasserbeseitigung.

Schutzgut Landschaft

Im Bundesnaturschutzgesetz sowie im Brandenburgischen Naturschutzgesetz sind spezielle Forderungen zum Erhalt und der Pflege der Landschaft enthalten.

Schutzgut Mensch

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

In der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ werden Grundlagen und Hinweise für die Planung und zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der Bauleitplanung formuliert, insbesondere in Form von Zielvorstellungendes Schallimmissionsschutzes mittels schalltechnischer Orientierungswerte.

Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen in Einwirkungsbereichen von Straßen ist die Einhaltung von Orientierungswerten nach DIN 18005, Beiblatt 1 anzustreben.

Diese Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen, sie stimmen weitgehend mit Immissionsrichtwerten zur Bewertung von genehmigungs- und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen nach TA Lärm überein.

Orientierungswerte DIN 18005-1

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50 dB(A)	40 bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)	60 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	55 bzw. 50dB(A)
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45 bis. 65 dB(A)	35 bis 65 dB(A)
Industriegebiete (GI)	keine Angabe	keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

*Trennungsgrundsatz***Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Brandenburgischen **Denkmalschutzgesetz** ist unter anderem der Umgang mit Bodendenkmälern geregelt.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden von der Planung nicht berührt.

Schutzobjekte

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

Berücksichtigung

4.2 Umweltwirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Für die Naturschutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und deren Wirkungsgefüge erfolgt die Eingriffsermittlung auf der Basis des Naturschutzrechts.

4.2.1.1 Lebensraum, Tiere, Pflanzen,

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.



Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.

*Lebensraum
Biotope*

Der Standort als Ganzes war ursprünglich dem Biotoptyp Erwerbsgartenbau (Code11250) zuzurechnen.

Zu beachten ist, dass die Nutzung seit langem aufgegeben ist und es sich um eine entsprechende Brache handelt. Allerdings wurde die Sukzession durch regelmäßiges Eingreifen weitgehend unterbunden.

Aktuell sind im Detail die folgenden in der Karte dargestellten Lebensräume zu definierten.



Biotopkarte

Relevant sind insbesondere das Kleingewässer nördlich des Geltungsbereiches und die randlichen Gehölzstrukturen

Gehölze finden sich praktisch nur entlang der Grundstücksgrenzen als lineare Strukturen. Die Bestände werden durch Fichten, einige Weiden und durch Eichen dominiert. Es finden sich aber auch Ahorn, Linden u. a. Laub- sowie Obstgehölze. Die Baumbestände sind durch Sträucher unterpflanzt.

Pflanzen

Im Untersuchungsgebiet findet sich auf dem Schornstein des ehemaligen Heizhauses der Horst eines Weißstorches, der regelmäßig jährlich genutzt wird.

Tiere

Ansonsten ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der Tierwelt im Wesentlichen nur an die Siedlung bzw. an die Anwesenheit des Menschen angepasste so genannte „Allerweltsarten“ anzutreffen sind.

Der Lebensraum ist als Ganzes von durchschnittlicher Bedeutung für den Naturhaushalt.

4.2.1.2 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.



Auf Grund der Randbedingungen, insbesondere auch wegen der Randlage zur offenen Feldflur, ist davon auszugehen, dass der Standort eine durchschnittliche Vielfalt aufweist.

4.2.1.3 **Boden**

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Bodenschutz richtet sich insbesondere auf die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen d. h. insbesondere auf die Flächenversiegelung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen.

Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion, die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.

Als Bodenart findet sich feinsandiger Mittelsand. Er besitzt also eine hohe Durchlässigkeit für Niederschlagswasser und eine geringe Pufferfunktion.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist bei einer Bodenzahl von unter 30 gering.

Das Plangebiet ist auf Grund der Tatsache, dass die Gewächshäuser noch existieren intensiv überbaut bzw. stark versiegelt.

Der Geltungsbereich war ursprünglich auf Grund der Vornutzung als Altlastenverdachtsfläche registriert. Mittlerweile ist klargestellt, dass am Standort keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Auf Grund seiner natürlichen Eigenschaften und unter Beachtung der fehlenden Nutzung sowie der erheblichen Vorbelastungen ist der Boden am Standort nur von geringer bis mittlerer Bedeutung als Element der Umwelt.

4.2.1.4 **Wasser**

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregulationsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

Der Grundwasserstand ist oberflächennah. Er liegt bei weniger als einem Meter unter Gelände. Die belebte Bodenschichten haben direkten Kontakt zum Grundwasser.

Das Niederschlagswasser versickert vor Ort. Im Planbereich besteht eine zentrale Abwasserentsorgung.

Die Standortbedingungen bewirken eine hohe Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser ist aber wegen des geringen Grundwasserabstandes und der hohen Durchlässigkeit des Bodens vor Verunreinigungen schlecht geschützt.

Wegen der Grundwasserverhältnisse ist das Schutzgut Wasser von durchschnittlicher bis hoher Bedeutung für die Umwelt.

4.2.1.5 **Klima / Luft**

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).



In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Es dominieren südwestliche Winde

Klimatische oder Vorbelastungen der Luft sind nicht vorhanden.

4.2.1.6 **Wirkungsgefüge**

Besondere Verhältnisse hinsichtlich der Wirkungsbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht erkennbar. Allerdings kompensiert die Grundwassernähe der Oberfläche die schlechten Bodeneigenschaften für die Pflanzenwelt.

4.2.1.7 **Landschaft**

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

Der Standort ist insbesondere wegen der vorhandenen Bebauung und der klaren Trennung von der offenen Landschaft durch die linearen Gehölzstrukturen als Teil der Siedlung einzuordnen.

Die Landschaft im Umfeld ist trotz der fehlenden Topographie auf Grund seiner Gliederung durch Gehölzstrukturen von durchschnittlicher Bedeutung als Bestandteil der Umwelt.

4.2.1.8 **Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen.

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu betrachten.

Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle (siehe Schutzgut Klima Luft).

Auf Grund der fehlenden Nutzung kann dem Plangebiet keine Wohn- oder Arbeitsumfeldfunktion zugeordnet werden. Für die Erholung werden allerdings die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke genutzt, die ehemals Bestandteil der Gärtnerei waren.

Der Planbereich ist durch die nahe verlaufende Bundesstraße mit einem nicht unerheblichen Anteil an Schwerlastverkehr und das jenseits bestehende Gewerbegebiet Störungen (insbesondere durch Lärm) ausgesetzt.

Immissionsbelastungen



Die vorliegende schalltechnische Untersuchung fasst die Bestandssituation wie folgt zusammen.

Auf der Grundlage der unter o. a. Orientierungswerte hinsichtlich des Verkehrslärms des öffentlichen Straßenbereichs von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ist festzuhalten, dass auf den Nachweisorten mit Ausrichtung zur Bundesstraße B 87 tags um bis zu rund 12 dB(A), nachts um bis zu rund 16 dB(A) große Orientierungswertüberschreitungen erwartet werden können. Es ist zu erkennen, dass tags etwa die südliche Hälfte des Plangebietes mit Orientierungswertüberschreitungen konfrontiert werden kann, nachts werden die zum Anhalt genommenen 45 dB(A) auf etwa 2/3 der Fläche überschritten.

Erwartungsgemäß finden sich auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude deutlich niedrigere Belastungen durch Straßenverkehr, wobei die Unterschiede zwischen 5 und 9 dB(A) betragen.

Im Besonderen sind die Wohngebäude der südlichen Teilfläche des Plangebiets durch Straßenverkehr betroffen, so dass hier zwingend Schallschutzmaßnahmen konzipiert werden müssen.

Hinsichtlich der Schallquellen des Gewerbegebiets südlich der B 87 sind Belastungen zu erwarten, die tags und nachts am nächstgelegenen Immissionsnachweisort 10 und 14 wenigstens 7 dB(A) unter dem jeweiligen Orientierungswert bleiben. Damit würde gar die sogenannte Irrelevanzschwelle unterschritten werden. Erst recht ist an allen anderen Nachweisorten mit nochmals niedrigeren Belastungen zu rechnen.

Durch die ermittelten Beurteilungspegel von bis zu 68,2 dB(A) tags im Plangebiet bestehen Immissionskonflikte für die Nutzung von Außenwohnbereichen.

Grundsätzlich lassen sich die erheblichen Beeinträchtigungen durch den Lärm durch geeignete Maßnahmen reduzieren. Mittels aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen sind im besten Fall die Innenräume zu schützen.

Im Außenraum sind (wie oben dargelegt) ebenfalls Reduzierungen der Belastungen möglich.

Einzelheiten dazu siehe Punkt „Minderung und Vermeidung“ im Umweltbericht.

Aus der Sicht des Menschen als „Schutzgut“ ist der Standort von durchschnittlicher bis geringer Bedeutung. Als Wohnstandort besitzt er trotz der Vorbelastungen durch Lärm ein Potenzial.

4.2.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Der Dorfkern von Neuendorf ist als „Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter“ als Bodendenkmal geschützt.

Weitere relevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhandenen. Der Standort ist deshalb für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

4.2.1.10 Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Spezielle Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind nicht erkennbar.

4.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

Bei Nicht –Durchführung der Planung könnten der Bereich baulich nicht genutzt werden. Ohne die weitere Pflege und nach einem (allerdings nicht zu erwartenden) Rückbau der baulichen Anlagen würde langfristig ein Laubwald entstehen.

4.2.3 Prognose bei Durchführung

Im Rahmen der Umweltprüfung müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann.

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft und deren Wirkungsgefüge erfolgt das Bestimmen der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des Naturschutzrechts.

4.2.3.1 Lebensraum/ / Tiere / Pflanzen

Mit der Umsetzung des B-Planes wandelt sich der bestehende Lebensraum, je nach der Größe der zukünftigen Grundstücke in den Biotoptyp „Kleinsiedlungen und ähnliche Strukturen“ (Code 12280) bzw. Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten (Code 12261).

*Biotope
Lebensraum*

Der Anteil an Grün- und Freiflächen wird sich gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Vielfalt an Pflanzenarten etwas erhöhen wird. Es werden Gärten mit Rasenflächen, Beeten und Gehölzen angelegt.

Pflanzen

Für störepfindliche Tierarten verstärkt sich durch die zukünftig erhöhte Präsenz des Menschen der Druck. Sie werden in das Umfeld abwandern. Andere tolerantere Arten werden das Revier besetzen.

Tiere

In der Gesamtsicht ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Das schließt aber nicht aus, dass es (ohne geeignete Gegenmaßnahmen) für einzelne Arten zu erheblichen Veränderungen kommen kann.

4.2.3.2 Boden

Gegenüber dem ursprünglichen Zustand kommt es zu einer Reduzierung der Bodenversiegelungen. Der Überbauungsgrad wird reduziert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden kommt es zu Verbesserungen.

4.2.3.3 Wasser

Der Anteil an unversiegelten Offenflächen wird sich in Zukunft erhöhen. Das Niederschlagswasser wird weiterhin vor Ort schadlos versickert. Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinflusst.

Die Grundstücke werden an die zentrale Abwasseranlage im Ortsteil angeschlossen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.2.3.4 **Klima / Luft**

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Ist-Situation.

4.2.3.5 **Landschaft**

Unter der Bedingung, dass die das Baugebiet einrahmenden Gehölzbestände erhalten bleiben wird die neue Bebauung aus der Landschaft heraus kaum in Erscheinung treten. Statt der Gewächshäuser werden zukünftig die Dächer der Wohnhäuser nach Außen wirken.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

4.2.3.6 **Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

Mit der Realisierung von Vorhaben wird der Standort Teil der Wohnumwelt des Menschen. Er rückt allerdings an die potenziell störende Bundesstraße heran.

Grundsätzlich ist es möglich, durch geeignete Maßnahmen an den Gebäuden in den Innenräumen die gebotenen Lärmpegel (insbesondere nachts) einzuhalten, so dass unzulässige Belastungen ausgeschlossen werden können.

Im Außenraum können Bereiche, die tagsüber dem Aufenthalt dienen sollen, durch die Bebauung selbst abgeschirmt werden.

Es ist davon auszugehen, dass unzulässige erhebliche Beeinträchtigungen für den Menschen ausgeschlossen werden können. Insbesondere in den Innenräumen können durch passive Maßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Im Freiraum der Grundstücke lassen sich im Nahbereich der Bundesstraße nur Teile der Grundstücke vom Lärm abschirmen. Unzulässige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

4.2.3.7 **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4.2.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

4.2.4.1 **Relevanzprüfung**

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitats)
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z. B. Libellen)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- Reptilien
- alle gehölbewohnenden Käferarten (überwiegend Totholzbewohner) mangels geeigneter alter Bäume

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer näheren Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben

- Fledermäuse
- Amphibienarten
- Vögel

4.2.4.2 **Bestand und Auswirkungen**

Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen können auf den Flächen vollständig *Fledermäuse* ausgeschlossen werden.

Alle baulichen Strukturen wurden auf Hinweise von Fledermäusen kontrolliert. Es wurden keine Anhaltspunkte wie Kot oder tote Tiere gefunden. Der Laubbaumbestand im Geltungsbereich weist keine Strukturen aus, die für Fledermäuse geeignet sein könnten.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden als Nahrungshabitat eingestuft, dies geht aber durch die bauliche Entwicklung am Siedlungsrand unter Berücksichtigung der erheblichen Vorprägung nicht grundsätzlich verloren.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Kleingewässer, das als potentieller Laichplatz eingestuft werden muss. Es wurde im Plangebiet kein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie nachgewiesen.

Amphibien

Im ASB sind in der Tabelle auf Seite 16 die Arten aufgeführt, die beobachtet und dokumentiert wurden.

Vögel

Der prägende Brutvogel innerhalb des Geltungsbereiches ist der Weißstorch. Der Niststandort auf dem alten Schornstein ist das Wahrzeichen des Plangebietes und des angrenzenden Ferienobjektes.

Weißstorch

Weitere Hinweise auf das Vorkommen von Großvogelarten oder besonders bestandsbedrohte Arten sowie von Rastvögeln in der direkten Umgebung des Geltungsbereiches sind nicht bekannt und dokumentiert.

Der ASB geht davon aus, dass die beobachteten Arten mindestens Teilhabitate im Plangebiet in Anspruch nehmen und das Gelände Nahrungsraum und Teilrevier darstellt.

Habitats

Aufgrund der Struktur insbesondere des vorhandenen Gehölzbestandes insbesondere am West und Ostrand des Geltungsbereiches sind Brutplätze sehr wahrscheinlich. Auch wenn Nistplätze zum Teil wegen der dichten Vegetationsstruktur nicht direkt nachweisbar sind, werden die Vogelarten wegen der Gebietsausprägung als Brutvögel eingestuft.

Die Vogelarten nutzen auch insbesondere die östlich angrenzenden waldartigen Gehölzbestände sowie die gartenstadtartigen Siedlungsstrukturen als Lebensraum, so dass angenommen werden kann, dass hier auch die Teilreviere zu definieren wären.

Die kartierten Vogelarten nutzen auch die Flächen des Geltungsbereiches, insbesondere den Baumbestand als Nahrungshabitat und Singwarte. Bei Arten mit wechselnden Niststandorten kann der Baumbestand abhängig von der Saison auch wiederkehrend als Nistplatz genutzt werden.

Bodenbrüter wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen.

Bodenbrüter

Für Gebäudebrüter stellt das Backhaus ein wichtiges Element dar.

Gebäudebrüter

Hier sind Schwalben und die Nischenbrüter Hausrotschwanz und Bachstelze als Brutvögel nachgewiesen worden.

Die Gebäudebrüter sind bereits seit vielen Jahren im Plangebiet präsent und haben auch nach Umbau von Gebäuden nach wie vor ihre Brutplätze und Reviere besetzt.

Im Plangebiet befinden sich potenzielle Brutstätten (Fortpflanzungsstätten) Gehölz bewohnender Vogelarten.

Gehölzbewohner

Es handelt sich bei den nachgewiesenen gehölzbewohnenden Vögeln überwiegend um Arten die nicht in bestandsbedroht sind. Es sind so genannte "Ubiquisten" oder "Allerweltsarten".

Diese Arten wechseln jährlich ihre Niststandorte und bauen neue Nester. Veränderungen in den Strukturen werden von den an Siedlungsbereiche angepassten Arten üblicherweise toleriert. Einige Arten sind auch auf Sekundärhabitats spezialisiert (z.B. Star, Blaumeise).

Keine der nachgewiesenen Arten ist bestandsgefährdet und keine der Arten ist in den Roten Listen Deutschlands und Brandenburgs aufgeführt.

Auswirkungen

Es ist zu erwarten, dass die potenziell betroffenen Individuen in ungestörtere Bereiche, die noch nicht von den Arten besiedelt sind, ausweichen können.

Insbesondere sind in der Umgebung des Plangebiets insbesondere östlich gut strukturierte Flächen mit Baumbestand und Gehölzflächen vorhanden, auf die alle nachgewiesenen Arten ausweichen können.

Geeignete Strukturen im Umfeld des Vorhabens sind in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass von Revierverlusten insgesamt nicht auszugehen ist.



Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten bleibt daher im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Langfristig werden lokale Populationen im räumlich-ökologischen Zusammenhang durch den Verlust einzelner Reviere nicht beeinträchtigt. Im Übrigen sind die vorkommenden Arten häufig und ungefährdet, so dass selbst die Störung einzelner Reviere nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde, da der lokale Erhaltungszustand günstig bleiben würde.

Der Verlust oder die Beeinträchtigung einzelner Brutreviere würde nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Arten in Brandenburg führen. Die Neugestaltungs- und Baumaßnahmen werden sich auf das Plangebiet beschränken. Die Umgebungsstrukturen mit sehr günstigen Habitateigenschaften für Siedlungs- und Siedlungsrandbewohner bleiben erhalten.

4.2.4.3 **Fazit Artenschutz**

Prioritäre Lebensraumtypen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im ASB wird festgestellt, dass im Plangebiet ausschließlich so genannte "Allerweltsarten" mit günstigem Erhaltungszustand dokumentiert wurden, auch wenn einige Arten mit einem rückläufigen Bestand bewertet werden.

Beeinträchtigungen von Tierarten gemäß § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung der Bauzeitenregelung und der Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Gehölzstrukturen am Rand des Geltungsbereiches sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Habitate für Gebäudebrüter nicht zu befürchten.

4.2.5 **Maßnahmen**

Mit der Durchführung der Planung würden mit großer Wahrscheinlichkeit die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter eintreten. Voraussetzung ist allerdings, dass Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen abgesichert werden.

Erheblich betroffen wären im vorliegenden Fall dann keine Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind also nicht erforderlich.

4.2.5.1 **Minderung und Vermeidung**

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung bzw. der Minderung von Eingriffen den Vorrang vor dem Ausgleich.

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen aber nicht generell in Frage gestellt.

Von entscheidender Bedeutung sind die Maßnahmen, die dazu dienen, dass die zulässigen Vorhaben nicht wegen eines Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht durchgeführt werden können.

Für die am Standort zu erwartenden relevanten Arten können Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine so genannte „Bauzeitenregelung“ ausgeschlossen werden.

Bauzeitenregelung

Die Vorhaben werden dabei z. B. außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt. Auch auf andere Arten ist diese Maßnahme anwendbar.

Neben dem dauerhaften Erhalt des Brutplatzes des Weißstorchs sind Störwirkungen während der Balz- und Brutzeit auszuschließen.

Storch

Es sind dafür Bauzeitenregelungen zu treffen. Vor allem Kraneinsätze und lärmintensive Bautätigkeiten sind im Zeitraum Ende März bis Mitte August eines jeden Jahres auszuschließen.

Mit dem Erhalt des Nistplatzes kann auch die bemerkenswerte Niststätte des Haussperlings innerhalb des großvolumigen Nestes gesichert werden. Ebenso bietet sich mit dem Erhalt des Schornsteines die Chance auch wieder den Turmfalken als Brutgast innerhalb des Nistkastens anzulocken.

Wenn zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung relevante Arten vorhanden sind, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

ökologische Baubetreuung

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe vorgezogene Bestandsüberprüfung. Die Ergebnisse sind mit der uNB abzustimmen und mit dem Bauantrag vorzulegen.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein stabiler ca. 40 - 50 cm hoher Kunststoffzaun errichtet, der das potentielle Einwandern von Amphibien in das Baufeld temporär während der Bau- und Erschließungsphase verhindert.

*Schutzmaßnahmen
Amphibien*

Wenn mit diesen Maßnahmen Verstöße nicht auszuschließen sind, weil z. B. Brutvögel betroffen sind, die ihre Niststätte jährlich wieder belegen (wie z. B. Schwalben, Weißstörche, ...), sind geeignete CEF-Maßnahmen im Vorfeld des Eingriffs unter Beteiligung der uNB durchzuführen. Solche sind grundsätzlich bei den zu erwartenden Arten realisierbar.

CEF-Maßnahmen

Es müssen im Rahmen der Planaufstellung und der Vorhabenrealisierung alle Anstrengungen unternommen werden, die Lebensräume der Siedlungsrandbewohner zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Erhalt von Lebensräumen

Insbesondere um den Standort als Lebensraum zu erhalten und um das Wohngebiet in die Landschaft einzubinden, ist der randliche Gehölzgürtel zu erhalten. Dabei soll der Anteil an Fichten zugunsten von heimischen Laubgehölzarten schrittweise reduziert werden.

Gehölzgürtel

Durch die Anlage von Ersatzhabitaten für Gebüschbrüter können mögliche Beeinträchtigungen an der vorhandenen Habitatstruktur bereits für die nächste Brutsaison kompensiert werden.

Es können hier am westlichen Geltungsbereichsrand zusätzliche Benjeshecken in Verzahnung mit den Feldgehölzflächen angelegt werden. Anpflanzungen von dornentragenden Gehölzen wirken unterstützend.

Für Schwalben und Nischenbrüter ist das Backhaus als Habitatstruktur zu erhalten. Es sind hier zusätzliche prädatorensichere Nisthilfen für Schwalben und Nischenbrüter an der Gebäudehülle zu installieren

Bezugnehmend auf die Ausführungen der DIN 18005 lassen sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte in vielen Fällen nicht einhalten.

*Minderung
Schallimmissionen*

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Das ist im vorliegenden Fall vorgesehen.

Die gemäß VDI 2719 /12/ anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume sollen tags zwischen 35 bis 40 dB(A) und für Schlafräume nachts zwischen 30 und 35 dB(A) liegen.

Innenräume

Die für die Nachweisorte Richtung Bundesstraße zu erwartende Größenordnung der Überschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts ist mit Schallschutzfenstern und der entsprechenden Ausbildung sonstiger peripherer Wandelemente (Jalousiekästen) grundsätzlich minderbar.

Für die Außenwandkonstruktion ist ein resultierendes Schalldämm-Maß von bis zu 40 dB erforderlich, um den Schallschutz im Innern der Räume zu gewährleisten.

Bei massiven Außenwänden ist dieser Anspruch mit entsprechenden Schallschutzfenstern und deren peripherer Elemente (Jalousiekästen) wenigstens in der Schallschutzklasse 3, besser noch Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719 erreichbar.

Von der Straße abgewandte Räume sind zwar bezüglich des Straßenverkehrslärms weitgehend beruhigt, sie werden jedoch durch streifenden Schalleinfall nicht unbedingt zu Ruhebereichen. Hier sind u. U. geringere Anforderungen zu stellen.

Der konkrete Nachweis muss im Rahmen der zu erarbeitenden Bauunterlagen jedes Wohngebäudes detailliert anhand der vorliegenden Daten in Verbindung mit den Flächen und akustischen Qualitäten der Außenwandelemente geführt werden.

Für die Außenwohnbereiche können im Rahmen der Vorhabenplanung die Belastungen durch Schall reduziert werden. Die effektivste Methode besteht darin, Terrassen, Balkone u. dgl. auf der straßenabgewandten Gebäudeseite einzuordnen. Es können auch abgeschirmte Bereiche durch die geschickte Einordnung von Garagen oder Nebengebäuden auf dem Grundstück geschaffen werden.

Außenwohnbereiche

Damit wird die schallabschirmende Wirkung der Gebäude als Maßnahme zur Minderung genutzt. Diese kann gem. Schalltechnische Untersuchung bis zu 9 dB erreichen. Damit würden die Beeinträchtigungen im Außenraum nur noch gering über den Orientierungswerten liegen.

4.2.5.2 Ausgleich

Das BauGB verlangt, nur die erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen. Schutzgüter, die nicht erheblich betroffen sind, müssen also hinsichtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nicht betrachtet werden.

Im vorliegenden Fall sind nach gegenwärtigem Planstand keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.2.6 Alternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes werden nachfolgend untersucht.

Auf Grund der Tatsache, dass ein ehemaliges Baugebiet nur umgestaltet werden soll, erübricht sich die Suche nach Standortalternativen.

Der Bereich ist bereits im FNP der Stadt als Wohnstandort dargestellt.

Hinsichtlich der umweltrelevanten Festsetzungen wäre eine zusätzliche Reduzierung der zulässigen GRZ denkbar. Diese Option wurde verworfen, da die Stadt Lübben eine nicht unerhebliche Nachfrage nach Wohngrundstücken aufweist und diese wegen landesrechtlicher Restriktionen (LSG, Hochwasser) nur schwer befriedigen kann. Eine Reduzierung der GRZ bedeutet automatisch eine Verringerung der Zahl der Wohnungen am Standort mit der Folge, dass potenziell der Druck auf andere Flächen und damit auch auf den Außenbereich steigt.

Bebauungsdichte

Aus der Sicht des Schallschutzes ist theoretisch eine Schallschutzwand eine Alternative.

Schallschutz

Die Errichtung eines schallabschattenden Hindernisses an der Bundesstraße wäre nur dann effektiv, wenn es unmittelbar am nördlichen Straßenrand platziert werden würde und eine nicht unerhebliche Länge aufweisen würde. Das ist wirtschaftlich nicht darstellbar und unrealistisch.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ in Auftrag gegeben. Geprüft wurde die Belastung des Standortes durch den Straßenverkehr und durch das nahe Gewerbegebiet.

Schallimmissionen

In der Untersuchung sind u. a. die vorgelegten Unterlagen, die relevanten Rechtsgrundlagen und Regelwerke, sowie die ermittelten bzw. verwendeten Daten erklärt. Erläutert werden die immissionsrelevanten Schallquellen.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ wurde im Verlauf des Verfahrens mit dem LfU als zuständige Stelle abgestimmt und den Hinweisen entsprechend ergänzt.

Die Berechnungsverfahren sind im Punkt 3 erklärt. Die Berechnungen wurden mittels eines speziellen Berechnungsprogrammes durchgeführt. Grundlage sind die Parameter

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV in KFZ/d
- Nutzfahrzeuganteil in %
- Qualität der Straßenoberfläche D_{stro} in dB sowie
- die maximale Fahrgeschwindigkeit v in km/h

Die Ergebnisse der Prüfung und die Schlussfolgerungen sind im Punkt 4 dargestellt und im Punkt 5 zusammengefasst.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dort ist das Untersuchungsverfahren wie folgt dargestellt. *besonderer Artenschutz*

Aussagen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes basieren auf Begehungen zur Kontrolle und auf Auswertung der vorhandenen Biotopausstattung des betroffenen Plangebietes. Daraus wird zum Zeitpunkt April 2019 das allgemeine Potential der Flächen bestimmt und bewertet.

Zur naturschutzfachlich argumentativen Untersetzung der vorliegenden gutachterlichen Feststellung wird die „Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ herangezogen.

Eine Artenschutzprüfung wird allgemein in drei Stufen durchgeführt, die aufeinander aufbauen.

Stufe 1: Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren

Zunächst wird überschlägige geprüft, welche Arten prognostisch im Gebiet zu erwarten sind und ob artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Das Plangebiet wurde entsprechend der vorgefundenen Habitatstrukturen auf Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG (potentielle Quartiere und Lebensstätten) bewertet.

Die Einschätzung des zu erwartenden Arteninventars basiert auf der Biotopausstattung innerhalb des Untersuchungsraums.

Die örtliche Ausprägung und die Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet werden in die Bewertung einbezogen.

Mit Begehungen und Objektkontrollen im März bis Mitte Mai 2019 wurden der gesamte Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft.

Für die Brutvogelerfassung wurden die Vogelarten mit der Methode der Revierkartierung und gemäß den üblichen Fachstandards (u.a. zu Revier anzeigenden Merkmalen wie Gesang, Balz, Balzflug, Warnen, Verleiten, Futter tragend, Jungvögel etc.) im Gebiet angewendet. Die Kartierarbeiten wurden ab Ende März bis Ende Mai 2019 von Arnulf Weingardt und Hagen Roßmann vorgenommen. Insgesamt wurden acht Kartiergänge zu unterschiedlichen Tageszeiten sowie einen Kartiergang während der Nachtstunden durchgeführt.

Im konkreten Fall sind tiefer gehende Untersuchungen nicht erforderlich.

Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Betrachtung in einer nächsten Stufe erforderlich.

Stufe 2: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Hier werden dann die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen konzipiert.

Anschließend wird geprüft, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird.

Stufe 3: Ausnahmeverfahren

Wenn dies der Fall ist, wird geprüft, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen vorliegen und eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

Der Untersuchungsraum des ASB umfasst das Plangebiet und die maßgebliche Umgebung. *Untersuchungsraum*

Weitere Fachbeiträge und Gutachten wurden nicht erstellt.

4.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden.

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und gegebenenfalls außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. *Herstellungskontrolle*

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).

Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Nachweise zum Schallschutz zu erbringen.

Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden, ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

Zuständig ist die Genehmigungsbehörde.

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien im Rahmen der Möglichkeiten in Verantwortung der Stadt untersucht. *Prognoseunsicherheiten*

4.3.3 Umweltfachbeiträge

Folgende Umweltfachbeiträge wurden im Rahmen der Umweltprüfung erstellt.

- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag, Juni 2019, Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
- Schalltechnische Untersuchung, Juni 2018, eurofins GfA GmbH
- Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung, Mai 2020, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co.

4.3.4 Zusammenfassung

Die Stadt Lübben (Spreewald) plant zur Deckung des künftigen Baulandbedarfs im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Konversion des rd. 1,29 ha großen Geländes der ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Neuendorf zu Wohnzwecken. *Ziel*

Der Betrieb der Gärtnerei wurde vor mehr als 10 Jahren eingestellt. Das Gelände ist überwiegend mit Gewächshäusern bebaut.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahr 2006 wird das Gelände bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) vorwiegend dem Wohnen dienen.

Auf Grund der Standortwahl und der erheblichen Vorbelastungen (insbesondere durch die noch bestehende Überbauung), welche dieser aufweist, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sein. *erhebliche Wirkungen*

Im Gegenteil kommt es insbesondere für das Schutzgut Boden zu Verbesserungen.

Es verbleiben bei der Planumsetzung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt *Konfliktbewältigung*

Der Standort ist erheblich durch den Verkehrslärm belastet. Durch geeignete Maßnahmen an den geplanten Gebäuden kann sichergestellt werden, dass in den Innenräumen die erforderliche Wohnruhe eingehalten werden kann. *Immissionen*

Für den Außenraum sind Verbesserungsmaßnahmen bei der Gebäudeplanung bzw. der Grundstücksgestaltung ebenfalls möglich, um schallabgeschirmte Bereiche zu schaffen.

Bei Verzicht auf die Planung kommt es zu keinen erheblichen Veränderungen des Ist-Zustandes. *Wirkungen bei Verzicht*

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können im Rahmen der Planumsetzung mit Sicherheit ausgeschlossen werden. *Artenschutz*

Zu dem Vorhaben gibt es keine Standortalternativen. *Alternativen*

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung (Ausgleichspflanzungen, Brachfallenlassen) durchgeführt und ohne Aufwand durch die Gemeinde kontrolliert werden. *Monitoring*

5 Auswirkungen / Konfliktbewältigung

5.1 Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

*Umfang und
Detaillierungsgrad der
Umweltprüfung*

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das geschieht in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt auf der Grundlage der bekannten Fakten und unter Beachtung der Erfordernisse der Planaufgabe folgendes Erfordernis.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu klären, wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die mit Blick auf den Verkehrs- und den Gewerbelärm die Auswirkungen auf das Schutzgut ermittelt und Vorschläge zur Konfliktbewältigung aufzeigt.

Schallimmissionsprognose

Diese wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Konflikte mit dem Artenschutz werden nicht durch die Planung hervorgerufen, sondern durch konkretes Handeln im Rahmen der Realisierung von Vorhaben.

Natur- und Artenschutz

Da nicht auszuschließen ist, dass bei der Umsetzung artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wird ein Artenschutzbeitrag erstellt.

Schwerpunkt ist natürlich, wie von den zuständigen Behörden gefordert, der „besondere Artenschutz“. Mit den Ergebnissen liegen aber auch im Hinblick auf die Schutzgüter Lebensraum, Pflanzen und Tiere die erforderlichen vertiefenden Untersuchungen vor.

Für die übrigen im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachtenden Schutzgüter enthält der Umweltbericht auf der Basis der vorliegenden Informationen die erforderlichen Bilanzen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass bei der Planumsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung entstehen werden und dass im Gegenteil insbesondere für das Schutzgut Boden und in der Folge für das Grundwasser Verbesserungen zu erwarten sind.

Auch für das Schutzgut Landschaft ergeben sich keine Beeinträchtigungen.

Das Erstellen weiterer spezieller Gutachten ist nicht erforderlich, da offensichtlich kein Schutzgut erheblich betroffen ist.

5.2 Umweltwirkungen

Der Standort ist auf Grund der vorangegangenen Nutzung bereits intensiv mit Gewächshäusern und sonstigen baulichen Anlagen überbaut.

Versiegelung

Insgesamt umfasste die ursprünglich überbaute Fläche eine Größe von ca. 0,8 ha, was einem Überbauungsgrad von rund 60% (GRZ 0,6) entspricht.

Zukünftig wird bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 nur noch eine deutlich kleinere Fläche im WA-Gebiet überbaut bzw. versiegelt sein.

Negative Auswirkungen auf die Landschaft können auf Grund der Standortwahl und der damit verbundenen Nutzung bereits baulich genutzter Flächen, vermieden werden

Landschaft

Der bestehende Gehölzsaum wird erhalten und durch das Reduzieren des Anteiles an Koniferen aufgewertet.

Artenschutzrechtliche Belange, die der Verwirklichung der Planung grundsätzlich entgegenstehen, sind gem. ASB nicht erkennbar.

Artenschutz

Ein Arteninventar, welches bei einer Realisierung von Vorhaben zu unvermeidbaren Verstößen gegen die Verbotstatbestände führen könnte, ist am Standort nicht zu erwarten.

Wirksam können unter den gegebenen Umständen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Gegebenenfalls können für einzelne Arten auch CEF-Maßnahmen erforderlich werden.

Das südlich der B 87 angrenzende Gewerbegebiet ist auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet worden (Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Neuendorf“).

Immissionen

Auch für die westlich daran angrenzende Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr.2c „Gewerbegebiet Neuendorf“).

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung in der Ortslage Neuendorf einschließlich der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei enthalten beide Bebauungspläne Immissionsschutzfestsetzungen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurden hinsichtlich der Belastungen aus dem Verkehr (und gegebenenfalls aus dem Gewerbe) gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und erforderliche Schutzmaßnahmen abgeleitet.

Schalltechnische Untersuchung

Diese sind im Rahmen der Vorhabenplanung umzusetzen und zu kontrollieren.

Auf der Grundlage vorgelegter Planmaterialien zur Bebauung von Flächen, zur Verkehrssituation im Prognosezeitraum und von eingeholten Informationen zu bestehenden gewerblichen Anlagen wurden Schallausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der prognostischen Belastung von potentiellen Wohngebäuden durchgeführt.

Es zeigte sich dabei, dass durch den öffentlichen Straßenverkehr eine generell hohe Belastung an zahlreichen Nachweisorten, vor allem an Gebäudefassaden im Südbereich des Bebauungsplangebiets gegeben ist.

Auf den Nachweisorten mit Ausrichtung zur Bundesstraße können Orientierungswertüberschreitungen tags um bis zu 12 dB(A), nachts um bis zu 16 dB(A) erwartet werden.

Durch Schallquellen des Gewerbegebiets südlich der Bundesstraße B 87 sind keine Orientierungswertüberschreitungen an Wohngebäuden des Plangebiets zu erwarten, wenn die im Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Neuendorf“ festgesetzten Maßstäbe zum Schallimmissionsschutz eingehalten sind.

Eine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnruhe durch das benachbarte Gewerbegebiet kann somit ausgeschlossen werden.

Sowohl für die Innenräume als auch für die Außenwohnbereiche sind Schutzmaßnahmen erforderlich.

Der B-Plan setzt fest, dass die Außenwandkonstruktionen entsprechend den Empfehlungen der Untersuchung ausgeführt werden müssen.

Sicherung Schutz der Innenräume

Zusätzlich wird gefordert, dass schutzbedürftige nachtgenutzte Wohnräume straßenabgewandt eingerichtet werden.

Damit ist zu gewährleisten, dass in den Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm sind vom Bauherrn entsprechende Maßnahmen zur Minderung der Belastungen durchzuführen. Maßgeblich sind die Nutzungszeiten am Tage.

Außenwohnbereiche

Baulich verbundene Außenwohnbereiche sind an belasteten Fassaden nur als verglaste Vorbau oder verglaste Loggia zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nutzbar.

Es wird im B-Plan darauf orientiert, dass mindestens eine entsprechende Fläche (Loggia, Balkon, Freisitz) durch bauliche Maßnahmen (wie eine Verglasung) zu schützen sind.

Die Untersuchungen zum Lärm zeigen, dass damit eine deutliche Reduzierung der Belastungen erreicht werden können.

Die Forderung nach einer Ausführung als "verglaster Vorbau/verglaste Loggia" schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung/Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs möglich ist. Bei Wohneinheiten mit mehreren Außenwohnbereichen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist.

Eine strikte Festsetzung im Sinne, dass Balkone, Loggien oder Terrassen zur straßenzugewandten Seite zwingend auszuschließen sind, ist nicht gerechtfertigt, da unverhältnismäßig.

Das Finden der endgültigen Lösung muss für den Einzelfall dem jeweiligen Bauherrn überlassen bleiben.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch den Verkehrslärm können somit ausgeschlossen werden.

Der UAWB/UB liegen zum ursprünglichen Altlastenverdacht zwei Gutachten vor.

Altlasten

Nach Bewertung der Untersuchungsergebnisse durch die UAWB/UB als zuständige Behörde ist durch diese Untersuchungen der Verdacht einer Altlast ausgeräumt, da alle Prüfwerte nach BBodSchV, die für die geplante sensible Nutzung relevant sind, eingehalten wurden.

Für den Altstandort ist aus jetziger Sicht keine weitere Bearbeitung nach dem BBodSchG mehr erforderlich.

Damit sind die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 5 und 6. BBodSchG nicht mehr erfüllt. Der Altstandort „Ehemalige Gärtnerei Liebscher, Lübben“ wurde aus dem Altlastenkataster entlassen und gem. § 29 Abs. 4 BbgAbfBodG archiviert.

Die Gutachten können bei Bedarf im Umweltamt eingesehen werden.

Sonstige Umweltbelange sind nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt-Schutzgüter sind durch die Wiederbelebung des Standortes nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Gegenteil ergeben sich für einige der wesentlichen Schutzgüter Verbesserungen, da es zu einer „Nettoentsiegung“ kommen wird.

Fazit Umwelt

5.3 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Zielmitteilung
Grundlage LEP B-B*

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung wurden der Stadt mit Schreiben vom 06.07.2016 mitgeteilt.

Grundlage war der bis zum 30.06.2019 geltende LEP B-B.

Maßgeblich für die Ziele waren demnach:

- Nachdem der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend wieder in Kraft getreten ist, ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung, insbesondere aus den folgenden rechtlichen Grundlagen:
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der
- Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

aktuell LEP HR

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

*Rechtswirksamkeit
LEP HR*

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf das Plangebiet waren gem. LEP B-B zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

- Demographischen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang von Bevölkerung-§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG.
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten-§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Kulturlandschaften der Hauptstadtregion sollen als Träger der regionalen Identität und Ausdruck kultureller und gesellschaftlicher Vielfalt bewahrt und durch Kooperation zwischen Städten und Dörfern entwickelt werden. Anknüpfend an die regionalen Eigenarten und individuellen Stärken sollen Kulturlandschaften zu Handlungsräumen einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung werden- Grundsatz 3.1 (G) LEP B-B.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden – Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B i. V. m. § 5 Abs. 2 LEPro 2007.
- Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden- Grundsatz 4.4 (G) LEP B-B.
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist möglich in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung – Ziel 4.5 (Z) LEP B-B.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP B-B keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen. Die Stadt Lübben ist nach LEP B-B Mittelzentrum.

Aufgrund der Vorprägung durch eine intensive Gärtnereinsatzung und dem Gebäudebestand im östlichen Teil des Geltungsbereiches, handelt es sich im vorliegenden Fall um keine neue Siedlungsflächenentwicklung, sondern vielmehr um die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen im örtlichen Zusammenhang zur Ortslage Neuendorf.

Als zentraler Ort ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch die Stadt Lübben im OT Neuendorf gemäß Ziel 4.5 (Z) LEP B-B grundsätzlich möglich.

Allerdings ist kritisch zu hinterfragen und durch die Stadt darzulegen, inwiefern es sich mit Verweis auf Grundsatz 4.1 (G) LEP B-B bei dem OT Neuendorf um einen siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Lübben handelt.

Die Stadt Lübben (Spreewald) ist Mittelzentrum und zudem Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald. Im Stadtgebiet, das zu 60% im Biosphärenreservat Spreewald liegt und in weiten Teilen durch die Festlegung der Hochwasserrisikogebiete bzw. künftiger Überschwemmungsgebiete betroffen ist, stehen zukünftig nur noch in geringem Umfang freie Wohngrundstücke zur Verfügung.

Argumentation

Um die wachsende Nachfrage nach Wohngrundstücken zu decken, beabsichtigt die Stadt den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich der ehemaligen Gärtnerei zu entwickeln.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Ortsteil Neuendorf ist einer der letzten zu entwickelnden Konversionsstandorte in der Stadt Lübben (Spreewald).

Der Ortsteil verfügt zwar nicht über eine soziale Infrastruktur sowie Versorgungseinrichtungen, ist jedoch sowohl für den Individualverkehr (Pkw und Rad) als auch über den öffentlichen Personenverkehr gut an die Städte Luckau und Lübben (Spreewald) angebunden.

Der Ortsteil Neuendorf wäre unter idealen Bedingungen für die Stadt sicher nicht die „erste Wahl“ als neuer Wohnstandort. Unabhängig davon werden die übrigen Ressourcen in der Stadt ebenfalls mobilisiert.

Es ist aber zu beachten, dass der Bereich bereits im FNP als Wohnstandort dargestellt ist. Die grundsätzliche Eignung aus der Sicht der Gesamtstadt ist bereits abgeprüft und befürwortet worden.

Dem Entwurf stehen weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Aufgrund der großen Entfernung zu den Windeignungsgebieten berühren diese den B-Plan 25 nicht.

Regionalplanung

Das Plangebiet ist auch von den übrigen regionalplanerischen Ausweisungen nicht betroffen.

Die im Punkt 2.2 der Begründung aufgeführten das Verfahren betreffenden Grundsätze des LEP-HR werden durch den B-Plan weitgehend berücksichtigt.

Grundsätze LEP HR

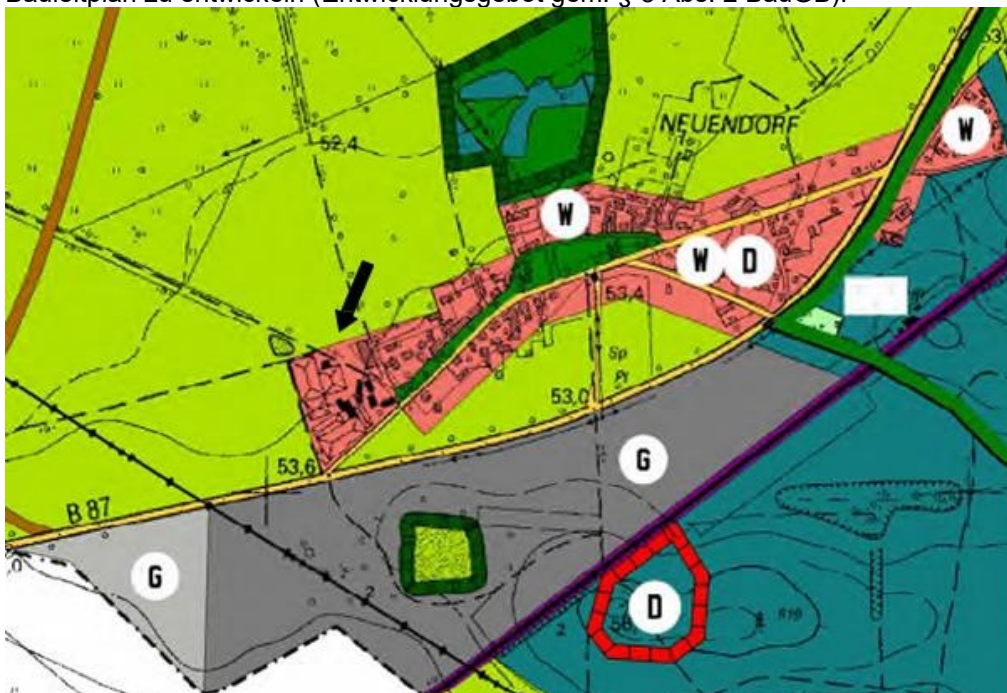
Lediglich der Grundsatz G 5.8 (Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe) kann nur teilweise verwirklicht werden.

Die Forderung, dass Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden sollen, ist in Lübben grundsätzlich beachtet. Das Bahnhofsumfeld wird entwickelt.

Im konkreten Fall geht es aber auch um die Nachnutzung einer zivilen Konversionsfläche (dazu siehe Grundsatz G 5.10).

5.4 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) vom 18.06.2006 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen im Bestand dar



Die geplante Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht im Einklang mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes und ist aus ihm entwickelt.

5.5 Sonstige Auswirkungen

Neben den gelösten Schallimmissionsproblemen sind keine weiteren Auswirkungen auf die Arbeits- und Lebensbedingungen im Planbereich erkennbar.

*Auswirkungen auf
Arbeits- und
Lebensbedingungen*

Dem von der Kreisplanung angeregten „Anteil für den sozialen Wohnungsbau“ wird Rechnung getragen. Die Realisierung entsprechender Nachfrage ist natürlich jederzeit möglich. Explizite Festsetzungen sind auf Grund der Lage des Areals im Stadtgebiet nicht gerechtfertigt.

Mit der Umsetzung des B-Planes ist u. U. damit zu rechnen, dass die Neuendorfer Dorfstraße verstärkt zur Aus- und Einfahrt auf die B 87 genutzt wird. Aufgrund der spitzwinkligen Anbindung dieser ist keine optimale Sicht auf den fließenden Verkehr der B 87 gegeben.

*Auswirkungen auf
Verkehr*

Diese Situation kann verbessert werden, indem die Neuendorfer Dorfstraße rechtwinklig an die B 87 angebunden wird.

Einer solchen Lösung steht der B-Plan nicht entgegen. Auch ist darauf zu achten, dass „Sichtdreiecke“ freigehalten werden.

Die vorhandenen Fahrbahnen sind nur rund 2 m breit. Der B-Plan lässt eine Verbreiterung zu. Der festgesetzte Straßenraum ist entsprechend bemessen, um die Mindestbreiten für Wohngebietsstraßen gemäß Rast 06 zur Anwendung zu bringen und einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 87. Die vorgegebenen Abstandsflächen zur betroffenen Bundesstraße 87 sind beachtet.

Die Lage im bergrechtlichen Erlaubnisfeld (Feld Lübben, Feldesnummer: 11-1522) steht der Planumsetzung nicht entgegen.

Bergrecht

Die nach § 7 BBergG erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 26.10.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldesgrenzen.

Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen.

Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Für die Erlaubnis sind Hauptbetriebspläne zugelassen worden (§ 52 BBergG. Auf deren Basis finden derzeit in Krugau (Ortsteil der Gemeinde Märkische Heide) und in Guhlen (Ortsteil der Gemeinde Schwielochsee) Aufsuchungstätigkeiten statt).

Auswirkungen auf private Belange sind nicht erkennbar. Entsprechende Hinweise wurden auch nicht vorgebracht.

6 Anhang

6.1 Verfahrensübersicht

15.06.2016

Anfrage gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde

06.07.2016

Landesplanerische Stellungnahme der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde

26.01.2017

Aufstellungsbeschluss Stadtverordnetenversammlung (StVV)

10.03.2017

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der StVV im „Stadtanzeiger“ Nr. 03/2017

13.10.2017

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im „Stadtanzeiger“ Nr. 10/2017

24.10.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung mit anschließender Frist zur Einsichtnahme und Stellungnahme bis zum 08.11.2017

27.10.2017

Frühe Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2017 und Fristsetzung zum 27.11.2017

29.08.2019

Entwurfs- und Offenlagebeschluss der StVV zur Fassung vom Juni 2019

13.09.2019

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung im „Stadtanzeiger“ Nr. 10/2019

24.10.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Auslegung vom 23.09.2019 bis zum 24.10.2019

13.09.2019

Bekanntmachung der Auslegung ortsüblich im „Stadtanzeiger“ Nr. 10/2019

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2019 und Fristsetzung zum 24.10.2019

27.08.2020

Abwägungs- und Satzungsbeschluss der StVV

11.09.2020

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Stadtanzeiger“ Nr. 9/2020

6.2 „Lübbener Liste“ der zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen/ Topfpflanzen (indoor)	aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfen (in Verkaufsräumen)</i>
Drogeriewaren, Kosmetik/ Parfümerie	47.75 aus 47.59.1	<i>Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegeartikeln</i>
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11 / 47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren</i>
freiverkäufliche pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Medizinische und orthopädische Artikel (einschließlich Hörgeräte)	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
Zeitungen / Zeitschriften	7.62.1	<i>Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen</i>

Quelle: *complan kommunalberatung Stadt + Handel, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lübben (Spreewald) –Endbericht- 08. Oktober 2015*

6.3 Flächen- und Überbauungsbilanz

Flächenbilanz

If. Nr.	Kategorie	Bestand	Planung	Veränderung
		Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
1	Wohnbaufläche	0,00	1,20	+1,20
	<i>davon</i>			
1.1	Wohnbaufläche 1 (Nord)	0,00	0,55	
1.2	Wohnbaufläche 2 (Süd)	0,00	0,65	
2	Brache (ehem. Gärtnerei)	1,20	0,00	-1,20
3	Straßenfläche öffentlich	0,09	0,09	0,00
	Summe/ Geltungsbereich	1,29	1,29	0,00

Bild Flächen Bestand

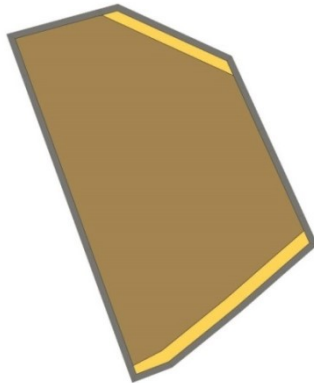
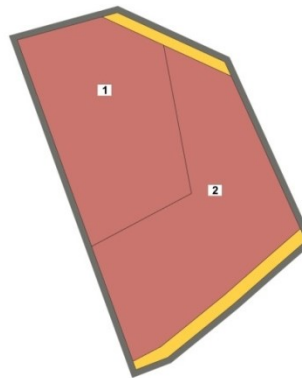


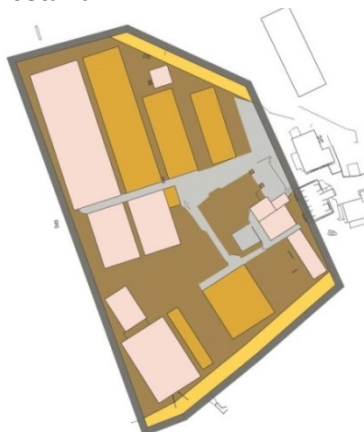
Bild Flächen Planung



Überbauungs- /Versieglungsbilanz

If. Nr.	Kategorie	Bestand		Planung		Veränderung
		Teilfläche (ha)	Gesamt (ha)	GRZ	Fläche (ha)	Fläche (ha)
1	Wohnbauflächen		0,00		0,43	+0,43
	<i>davon</i>					
1.1	Wohnbaufläche 1 (Nord)	0,00		0,3	0,17	
1.2	Wohnbaufläche 2 (Süd)	0,00		0,4	0,26	
2	Brache (ehem. Gärtnerei)		0,71		0,00	-0,71
	<i>davon</i>					
2.1	Gebäude Bestand	0,33				
2.2	Gebäude bereits zurückgebaut	0,25				
2.3	Fahrbahn / Wege versiegelt	0,13				
3	Straßenfläche öffentlich		0,07	0,8	0,07	0,00
	Summe/ Geltungsbereich		0,78		0,50	-0,28

Bild Überbauung / Versieglung Bestand



Legende

braun	Brache Offenfläche
rosa	Gebäude Bestand
beige	Gebäude bereits zurückgebaut
grau	Wegeflächen privat
gelb	Fahrbahn / Weg öffentlich

6.4 Rechtsgrundlagen

Auswahl mit Aktualisierungsstand Juni 2020

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43)
FStrG	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.3.2020 I 433 (Nr. 11)
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 8.4.2019 I 432
LEP HR	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr. 35])	
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38])
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215)	

6.5 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus Hybriden</i> agg.
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i> agg.
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i> agg.
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i> agg.
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i> (<i>S. alba</i> x <i>fragilis</i>)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Bastard-Ulme	<i>Ulmus x hollandica</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Stadt Lübben (Spreewald)
Fachbereich III Bauwesen

Neumann
Fachbereichsleiter

