

# Zusammenfassende Erklärung

## Planvorhaben

Die vorliegende Zusammenfassende Erklärung betrifft den Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Neuendorf“ in der Stadt Lübben (Spreewald).

*Planvorhaben*



*Lage Plangebiet*

© GeoBasis-DE/LGB

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

*Gegenstand und Ziele*

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 Gewerbebrache beabsichtigen.

Um die Ziele umsetzen zu können, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

## Verfahrensverlauf

Das Aufstellungsverfahren hat folgende Schritte durchlaufen.

*Verfahrensverlauf*

Verfahrensschritt Datum / Zeitraum

- Aufstellungsbeschluss 26.01.2017
- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit Infoveranstaltung am 24.10.2017 (mit anschließender Offenlage bis zum 08.11.2017)
- Frühzeitige Information der Behörden und TöB vom 27.10.2017 bis zum 27.11.2017
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 29.08.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit Auslegung vom 23.09.2019 bis zum 24.10.2019
- Beteiligung der Behörden und TöB vom 18.09.2019 bis zum 24.10.2019
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss 27.08.2020

Der Bebauungsplan ist am 11.09.2020 mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im „Stadtanzeiger“ Nr. 9/2020 in Kraft getreten.

*Inkrafttreten*

## Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei wurde die Umweltsituation im Plangebiet untersucht sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens bewertet.

In diesem Rahmen wurden folgende Fachbeiträge, Gutachten u. dgl. erstellt:

*Umweltprüfung*

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

Im Rahmen der Beteiligung zu den ersten Entwürfen wurden schwerpunktmäßig Hinweise zu folgenden Umweltaspekten vorgebracht:

- Abarbeitung der Eingriffsregelung,
- Belange des besonderen Artenschutzes,
- Immissionsschutz (Schall),
- Gehölzschutz und
- Niederschlagsentwässerung / Versickerung.

Die entsprechenden Hinweise sind in den abschließenden Entwurf eingeflossen und waren entsprechend Gegenstand der Unterlagen für die nachfolgende Beteiligung.

Entsprechend den Anforderungen wurden die notwendigen Fachbeiträge erstellt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum abschließenden Entwurf wurden von den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden abwägungsrelevante Anregungen zu Umweltbelangen unterbreitet.

Die Öffentlichkeit hat auch im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf keine für die Planung relevanten Hinweise zu Umweltbelangen vorgebracht.

In den Stellungnahmen der für die Belange der Umwelt zuständigen Behörden wurden Hinweise zu folgenden Belangen bzw. Themen gegeben:

- Lärmschutz hinsichtlich Gewerbelärm und insbesondere Straßenlärm der B 87,
- Methodik der Schalltechnischen Untersuchung / Notwendigkeit der Anpassung der Untersuchung,
- Schutzmaßnahmen der Innenräume und der Außenwohnbereiche,
- Berücksichtigung der Aussagen des Artenschutzfachbeitrages im B-Plan und
- Beachtung der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald.

In der abschließenden Fassung der Begründung bzw. im Umweltbericht wurden diese Belange hinreichend gewürdigt.

Die abschließende Umsetzung der Hinweise zum Lärmschutz ist Gegenstand der Vorhabenplanung bzw. Realisierung.

Grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanes waren auf Grund der vorgebrachten Hinweise nicht erforderlich. In der abschließenden Fassung wurden die Regelungen zum Immissionsschutz allerdings vertieft.

## Umweltwirkungen

Schutzobjekte (d. h. Biotop oder Schutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

*Schutzobjekte*

Hinsichtlich des Artenschutzes kann entsprechend des Artenschutzfachlichen Fachbeitrages davon ausgegangen werden, dass die Realisierung von konkreten

*Artenschutz*

Vorhaben keine Verstöße gegen die einschlägigen Verbote des BNatSchG auslösen wird.

Die Verbotstatbestände stehen der Umsetzung der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände können im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. der Realisierung mit Sicherheit durch die entsprechenden Maßnahmen (z. B. die Anwendung der Bauzeitenregelung) abgewendet werden. Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die bestehenden Gehölzstrukturen, die den Rand zur offenen Landschaft bilden, werden erhalten und entwickelt.

*Gehölzschutz*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Verbesserungen dadurch, dass der Bereich zukünftig in einem geringeren Umfang überbaut ist.

*Sonstige Schutzgüter*

Folgende Umweltwirkung hat sich im Rahmen der Untersuchungen als erheblich herausgestellt

- Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf der nahen Bundesstraße

Entsprechend sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Erhebliche Beeinträchtigungen der übrigen Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

### **Berücksichtigung im B-Plan**

Die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeiteten und im Umweltbericht zusammengefassten umweltrelevanten Maßnahmen wurden nach Abwägung zwischen allen Belangen in den B-Plan übernommen.

*Berücksichtigung*

Die Maßnahmen betreffen die Minimierung der zulässigen Überbauung bzw. der Versiegelung des Bodens. Eine vollständige Versiegelung von Flächen wird nur zugelassen, wenn sie tatsächlich erforderlich ist.

*Reduzierung der Versiegelung*

Im B-Plan sind der Erhalt bzw. der Umbau des Gehölzriegels festgesetzt. Der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) soll zugunsten der Laubgehölze reduziert werden. Die Vielfalt der Gehölzarten wird erhöht.

*Gehölzerhalt*

Der notwendige Lärmschutz der Innenräume wird dadurch gewahrt, dass im Rahmen der Vorhabenplanung der Nachweis eines ausreichenden Schalldämmmaßes der Außenhülle der Gebäude gefordert wird. Für Aufenthaltsräume kann auf diese Weise ein Innenschallpegel von 30 dB gewährleistet werden.

*Lärmschutz Innenräume*

Der Schutz der Außenwohnbereiche wird durch angemessene bauliche Maßnahmen (wie z. B. deren schallabgewandte Orientierung oder eine Abschirmung beispielsweise durch eine Verglasung von Loggien) gewährleistet.

*Lärmschutz Außenwohnbereiche*

Die Schallbelastung der Außenwohnbereiche kann dadurch gemindert werden, es verbleiben aber insbesondere im Nahbereich zur Bundesstraße hohe Belastungen.

Die endgültige Lösung für die Minderung der Lärmbelastungen muss auf Grund der Vielfalt der denkbaren Lösungen der Vorhabenplanung überlassen bleiben.

Es verbleiben mit der Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen d. h. unzulässigen Beeinträchtigungen der übrigen Umweltschutzgüter.

### **Alternativprüfung**

Das Prüfen von Standortalternativen ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern Thema für die Ebene FNP. Die Konversionsfläche ist folgerichtig bereits im FNP der Stadt als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt.

*Alternativprüfung*

Die Vorzugslösung wurde gewählt, weil sie

- die nötige Flexibilität bei der Realisierung von Wohnbauvorhaben bietet

- (es handelt sich um einen Angebots-B-Plan) und
- sie gleichzeitig den erforderlichen Schallschutz sicherstellt.

Eine Planungsalternative wäre eine geschlossene Bebauung im südlichen Planbereich. Damit könnte der rückwärtige Bereich von der Lärmquelle Bundesstraße wirksam abgeschirmt werden.

Eine geschlossene Bebauung am Ortseingang der ländlichen Siedlung Neuendorf wäre mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht verträglich.