

AMT SCHLIEBEN

BEGRÜNDUNG
ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 01/2018
„WOHNBEBAUUNG IN DER BAHNHOFSTRAÙE“

IM ORTSTEIL KOLOCHAU
DER GEMEINDE KREMITZAUE

ENTWURF

STAND: OKTOBER 2022

VERFASSER:

BRUCKBAUER & HENNEN

BRUCKBAUER & HENNEN GMBH
SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
I. Planungsgegenstand	4
1.1 Veranlassung der Planung.....	4
1.2 Ziel der Planung.....	4
1.3 Wahl des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2018	5
II. Ausgangssituation	6
2.1 Lage des Plangebietes	6
2.2 Bebauung und Nutzung.....	6
2.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
2.4 Denkmalschutz	8
2.5 Eigentumsverhältnisse	8
III. Übergeordnete Planungen / Planungsbedingungen	9
3.1 Landes und Regionalplanung	9
3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)	9
3.1.2 Regionalplan.....	10
3.2 Flächennutzungsplan	10
3.3 Landschaftsplan	10
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde Kremitzau	10
3.5 INSEK des Amtes Schlieben	10
IV. Entwicklung der Planungsüberlegung / Planungskonzept	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
V. Planinhalte und Planfestsetzungen	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4 Grünflächen.....	12
5.5 Nebenanlagen	12
5.6 Erschließung / Verkehrsflächen	12
5.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	13
5.8 Hinweise.....	13
VI. Umweltbericht	14
6.1 Einleitung	14
6.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze	14
6.2.1 Gesetze und Verordnungen	14
6.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne	15
VII. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
7.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, Untersuchungsmethodik	15
7.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung	16
7.2.1 Schutzgut Mensch	16
7.2.2 Tiere und Pflanzen	16
7.2.3 Fläche und Boden.....	19
7.2.4 Wasser / Hochwasserschutz	19
7.2.5 Klima / Luft.....	19
7.2.6 Landschaftsbild und Erholung.....	20
7.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
7.3.1 Schutzgut Mensch	21
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
7.3.3 Schutzgut Fläche Boden	22
7.3.4 Schutzgut Wasser	23

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft	23
7.3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	23
7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
7.4 Wechselwirkungen	23
7.5 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	24
7.6 Nutzung natürlicher Ressourcen	24
7.7 Art und Menge der Emissionen	24
7.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	24
7.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	24
7.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	24
7.11 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels	24
7.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe	25
7.13 Geplante Maßnahmen, zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung, Monitoring	25
7.14 Bilanzierung	28
7.16 Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen	30
7.17 Monitoring	30
7.18 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
VIII. Flächenbilanz	31
IX. Verfahren	31
X. Rechtsgrundlagen / Quellen	31
Anlagen	32
XI. Textliche Festsetzungen	32
XII. Biotoptypenkartierung	33

I. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ im Ortsteil Kolochau der Gemeinde Kremitzau ist seit dem 15.06.2022 rechtswirksam und wurde gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Der § 13b BauGB setzt voraus, dass sich der Geltungsbereich unmittelbar an Flächen gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen) anschließt und lediglich Wohnnutzungen zulässt. Innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans wurden Grundstücke gebildet und vollständig erschlossen.

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans sieht in erster Linie die Einbeziehung des Bahnhofsgeländes in den Geltungsbereich vor. Hier gibt es konkrete Absichten, das Bahnhofsgebäude zu sanieren und in Wert zu setzen. Geplant ist die Umnutzung des Gebäudes in Wohnnutzung, was auch durch das Amt Schlieben sowie die Gemeinde Kremitzau befürwortet wird.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 01/2018 zum Zeitpunkt der Antragsstellung durch den Eigentümer des Bahngeländes noch nicht vollzogen wurde, das heißt innerhalb des Geltungsbereiches noch nicht gebaut wurde, muss bei der hier zum Gegenstand gestellten 1. Änderung des Bebauungsplans das Regelverfahren angewandt werden. Ansonsten wäre der durch die Landesentwicklungsplanung geforderte Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen nicht gegeben.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kremitzau hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 23.09.2021 bis 24.10.2021, die Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom 22.09.2021 frühzeitig am Planverfahren beteiligt.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass der östlich des Bahngeländes gelegene Bereich Potenzial für die Zauneidechse und geschützte Vogelarten besitzt. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung eines Wohnquartiers in südlicher Verlängerung des wirksamen Bebauungsplans „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ verzichtet. Lediglich der Bereich um das Bahngelände wird als Wohngebiet mit einem entsprechenden Baufeld festgesetzt.

1.2 Ziel der Planung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ in der Gemeinde Kremitzau / OT Kolochau ist zunächst die Schaffung von Wohnrecht im ehemaligen Bahnhofsgebäude zuzüglich eines privaten Erholungsgartens im westlichen Bereich des Flurstücks 69, Flur 6, Gemarkung Kolochau. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird über die vorhandene Zufahrt (Pflasterweg) erschlossen.

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden um insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (oder als Wald) genutzter Flächen soll begründet werden, wobei die einschlägige Rechtsnorm (§ 1a Abs. 2 S. 4 BauGB) konkrete Ermittlungen zu den Möglichkeiten der gemeindlichen Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden sollen. Der gegenständliche Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das bestehende Bahnhofsgebäude durch Nutzung in Wert zu halten und dient damit ausschließlich dem Ziel, der nachhaltigen Siedlungsentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

1.3 Wahl des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2018

Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ im Ortsteil Kolochau der Gemeinde Kremitzau ist seit dem 15.06.2022 rechtswirksam und wurde gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB war möglich, weil sich das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Flächen gem. § 34 BauGB) angeschlossen hat und die Gesamtfläche des Plangebietes unter 10.000 m² lag.

Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2018 bezieht sich auf die Vergrößerung des Geltungsbereiches um ca. 0,5 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen beibehalten.

Für den Änderungsbebauungsplan ist ein umfassendes Änderungsverfahren mit allen Beteiligungsschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlich. Auch ein Umweltbericht wird in den hier gegenständlichen Bebauungsplan integriert. Alle Planinhalte werden erneut abgewogen, begründet und in das Teilnahmeverfahren einbezogen. Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Vermessung.



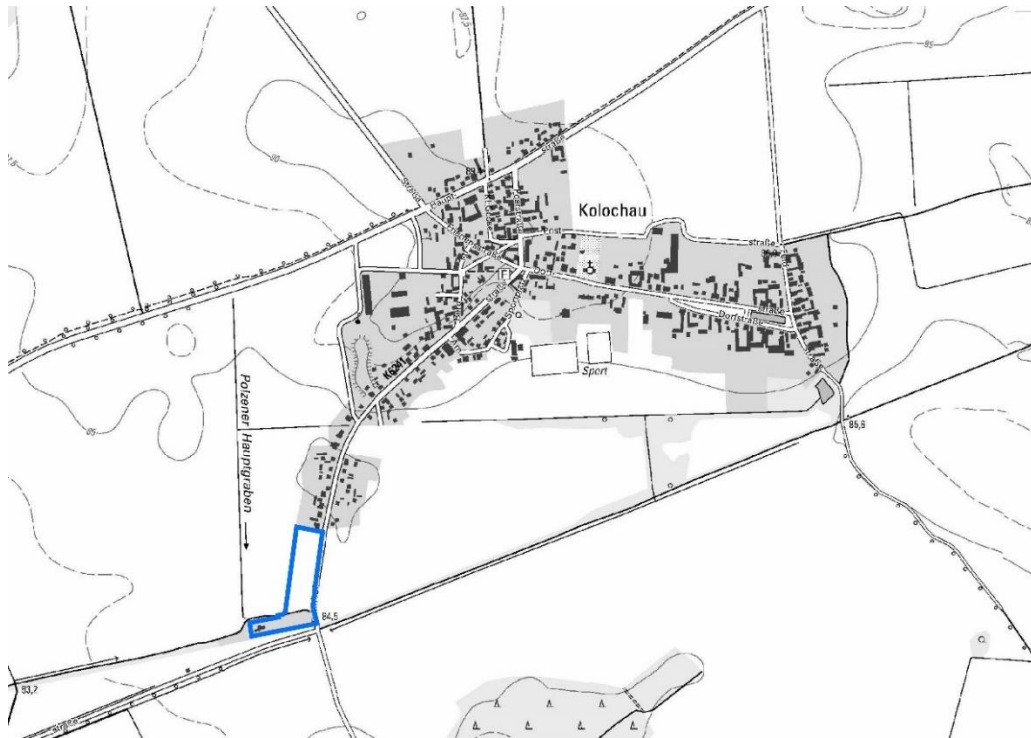
Gegenüberstellung der Plangebiete des rechtswirksamen Bebauungsplanes (links) und des gegenständlichen Bebauungsplanes (rechts):

(Abgrenzung der Plangebiete auf ALK, verschiedene Maßstäbe, Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

II. Ausgangssituation

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand und umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Kolochau mit den Flurstücken 332, 331, 326, 327, 328, 329 (Bestandsbebauungsplan) sowie die Flurstücke 88 (teilweise) und 69 (Änderungsbereich). Das Plangebiet verfügt über eine Fläche von 14.496 m².



Abgrenzung Plangebiet auf TOP-Karte (©GeoBasis-DE/LGB 2020)

2.2 Bebauung und Nutzung

Nördlich des Plangebietes stehen beidseitig der Bahnhofstraße Einfamilienhäuser.

Im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich mit der Errichtung von Einfamilienhäusern begonnen.



Südlich des Änderungsbereiches verläuft die ehemalige Bahnstrecke in Ost-West-Richtung. Diese ist stillgelegt, die Schienenanlage ist zurück gebaut. Gegenüber des Plangebietes, auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße

befindet sich derzeit brach liegendes Ackerland. Im Westen des Plangebietes befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen.

Das Gelände des ehemaligen Bahnhofes ist ungenutzt. Das Gebäude weist städtebauliche Mängel auf und steht seit geraumer Zeit leer. Die Flächen im Bereich des Bahnhofgebäudes sind stark versiegelt. Das Bahnhofgebäude wird ausgehend von der K 6241 über einen gepflasterten Weg innerhalb des Plangebietes erschlossen.



Die Kreisstraße 6241 verläuft zum Teil auf dem Flurstück 69 der Flur 6 der Gemarkung Kolochau. Dieses Flurstück ist innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ zu verorten. Der Ausbau der Kreisstraße erfolgte ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse.



Fotos vom Plangebiet (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH, August 2022)

2.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße (K 6241) erschlossen, die medientechnische Erschließung des Plangebietes ist insgesamt gewährleistet. Der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ ist bereits erschlossen. Gleiches gilt für das Bahnhofsgebäude.

Gemäß der Satzung der Gemeinde zum Umgang mit dem Niederschlagswasser (§ 3 Abs. 2) ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Löschwasserentnahmestellen: In unmittelbarer Nachbarschaft, etwa auf Höhe der Bahnhofstraße 39 (nördlich des Plangebietes) und bei der Bahnhofstraße 38 (ehemaliger Bahnhof), etwa mittig des Plangebietes befinden sich je ein Flachspiegelbrunnen. Hier kann eine Löschwassermenge von 800 l / min für mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Feuerwehrezufahrt für das ehemalige Bahnhofsgebäude ist über die private Zuwegung gesichert (lichte Breite der Zufahrt von 3 m, Höhe uneingeschränkt). Aufstellflächen sind vorhanden.

Die Abfallentsorgung ist über die K 6241 gewährleistet.

2.4 Denkmalschutz

Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs. 1, 2 Nr. 4i.v.m. §3 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Die Realisierung von Bodeneingriffen ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig. Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Seitens der Gemeinde ist im Jahr 2019 eine archäologische Sondierungsuntersuchung in Auftrag gegeben und durchgeführt worden. Im Ergebnis gab es innerhalb des Plangebietes keine Funde.

Nach Maßgabe des BbgDSchG sind bei Erdarbeiten die Belange des Bodendenkmalschutzes zu beachten.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum (Flurstücke 332, 331 und 69). Bei den Flurstücken 326, 327, 328 und 329 und dem Wegegrundstück 88 handelt es sich um kommunales Eigentum.

III. Übergeordnete Planungen / Planungsbedingungen

Die Fläche grenzt an Gebiete an, die nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu bewerten sind, an. Ein Großteil des Plangebietes ist dem § 30 BauGB (innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans) zuzuordnen. Das südwestliche Planbereich (Bahnhofsareal) ist aber planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen.

3.1 Landes und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR)

Die Gemeinde Kremitzau gehört nach den Festlegungen des LEP H-R zum weiteren Metropolenraum.

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zeichnerischen Festlegungen. Der Freiraumverbund wird von der gegenständlichen Planung nicht berührt.

Bezogen auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung festgelegt:

- Z. 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

Das Plangebiet schließt sich an das vorhandene Siedlungsgebiet von Kolochau an.

- Z 5.5 LEP HR-Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Da die Gemeinde Kremitzau nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) möglich:

- Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB).
- Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung stehen Potenziale für die Eigenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung (1 ha pro 1000 Einwohner)

Der Umfang der Eigenentwicklung der Gemeinde Kremitzau (Eigenentwicklungsoption) bemisst sich bei einer Einwohnerzahl von 806 (Stand 31.12.2018) auf 0,9 ha (siehe hierzu die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.08.2019 zum Bebauungsplan 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“, Geschäftszeichen: 5.15-46145-403 0341/2018). Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind auch Wohnsiedlungsflächen aus Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin — Brandenburg (LEP B-B, am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden und bisher weder erschlossen noch bebaut sind. Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bebauungsplänen festgesetzt und bekannt gemacht wurden, werden nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Soweit Darstellungen aus Flächennutzungsplänen (FNP) während der Laufzeit des LEP B-B wirksam wurden, werden sie ebenfalls nicht auf die Eigenentwicklungsoption nach LEP HR angerechnet.

Durch die mikrostandörtliche Lage des Plangebietes werden die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht nicht erfüllt. Die Wohnsiedlungsfläche ist demnach auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.

Die Wohnsiedlungsfläche der vorliegenden Planung beträgt etwa 0,8 ha, wovon etwa 0,1 ha bereits durch das bestehende Bahnhofsgebäude und seinen Nebenanlagen überplant / bebaut sind. Daher reduziert sich die Eigenentwicklungsoption auf 0,1 ha, die der Gemeinde Kremitzau für zukünftige Planungen für Wohnsiedlungsflächen im Geltungszeitraum des LEP HR verbleiben. Die Wohnsiedlungsflächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne (VBP) „Neubau Eigenheim“ in Kolochau und „Neubau eines Eigenheimes, Bergstraße 8“ in Polzen führen zu keiner weiteren Reduzierung der Eigenentwicklungsoption.

Die gemeindliche Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Landesentwicklungsplanung. Daher ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.1.2 Regionalplan

Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem „Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung“ (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13). zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. 1 Nr. 7) Träger der Regionalplanung.

Die Gemeinde Kremitzau befindet sich in der Planungsregion Lausitz - Spreewald mit folgenden planerischen Grundlagen:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“, veröffentlicht am 16. Juni 2016 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 24
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17.06.2021 als Satzung beschlossen

Die Gemeinde Kremitzau ist im sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Lausitz-Spreewald, der am 17.06.2021 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen wurde, nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Regionalplanerische Belange stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kremitzau verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Kremitzau hat gegenwärtig keinen Landschaftsplan aufgestellt.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde Kremitzau

Die Gemeinde Kremitzau hat für die Ortsteil Kolochau eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt (Rechtswirksam seit dem 17.05.1997). In der Satzung ist das Plangebiet dem Außenbereich zugeordnet. Das Plangebiet grenzt direkt an den Innenbereich an.

3.5 INSEK des Amtes Schlieben

Das Amt Schlieben, zu dem auch die Gemeinde Kremitzau gehört, verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept.

IV. Entwicklung der Planungsüberlegung / Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ ist die Errichtung von zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise zulässig. Die Grundstücke sind parzelliert und erschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ bezieht das Flurstück 69 und teilweise das Flurstück 88 in den Geltungsbereich mit ein. Hierbei handelt es sich um den Bahnhof der ehemaligen Schienenstrecke Falkenberg–Beeskow. Der Bahnhof ist privatisiert und die Schienenstrecke zurück gebaut. Das Bahngelände soll als Wohngebäude umgenutzt werden. Anbauten sind im Rahmen der Festsetzung des Baufensters bzw. der GRZ möglich.

Aufgrund des Ergebnisses der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ wird kein zusätzliches Baugrundstück an der Bahnhofstraße entstehen, sondern lediglich um das bestehende Bahngelände ein Baufeld festgesetzt, in dem bauliche Maßnahmen im Sinne des § 3 BauNVO zulässig sind. Die Freifläche wird als privater Erholungsgarten festgesetzt. Baumaßnahmen sind in diesem Bereich unzulässig.

Die auf dem Flurstück 69 verlaufende Kreisstraße 6241 wird innerhalb der Planzeichnung berücksichtigt und mit einem Streifen von 4 m als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die innere Erschließung des Flurstücks 69 erfolgt über die vorhandene Zuwegung (Pflasterstraße) und ist als Weg gekennzeichnet.

V. Planinhalte und Planfestsetzungen

Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt ist die Nutzung des Plangebietes als Reines Wohngebiet (WR).

Zudem werden Grünflächen mit der Festsetzung „Private Hausgärten“ und „Privater Erholungsgarten“ festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind all jene baulichen Anlagen, die im § 3 BauNVO aufgezählt sind, wie Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen und ausnahmsweise auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Der seit 18.12.2019 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ im Ortsteil Kolochau der Gemeinde Kremitzau war im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nur für Wohnnutzung ermöglicht hat.

Die Art der Nutzung als Reines Wohngebiet bleibt beibehalten, die Nutzungsvielfalt des § 3 BauNVO soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf den gesamten § 3 BauNVO ausgedehnt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,2 (50 % der GRZ 0,4) überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen.

Die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach der umliegend angrenzenden Bebauung. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der Marginalität des Plangebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Tiefe der Baugrenzen von 25 m im Zusammenhang mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude gewährleisten.

5.4 Grünflächen

G 1 Die im Plan festgesetzten Grünfläche ist privat mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“.

G 2 Die im Plan festgesetzte Grünfläche „Privater Erholungsgarten“ ist als naturnahe Gartenfläche anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

Unterschieden wird zwischen den Privaten Hausgärten G 1 und Privatem Erholungsgarten G 2. Bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ sind private Hausgärten, allerdings ohne Beschränkungen, festgesetzt worden. Die Grundstücke sind z.T. veräußert. Innerhalb der Fläche „Private Hausgärten“ sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Flächen, die als private Hausgärten festgesetzt sind, dienen der vorwiegend gärtnerischen Nutzung. Hier soll der Grüncharakter dominieren und bauliche Anlagen deutlich untergeordnet sein.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ ist das ehemalige Bahnhofsgelände in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Für die Erweiterungsfläche wurde eine Potenzialabschätzung hinsichtlich des Artenschutzes erstellt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich das Bahnhofsgelände als Lebensraum für Zauneidechsen eignet. Um dem Tötungsverbot des § 44 BNatSchG zu entsprechen, soll eine Bebauung dieses sensiblen Bereiches (G2) ausgeschlossen werden.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Erschließung / Verkehrsflächen

Straße

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt Kolochau, angrenzend an die K 6241.

Die Bauflächen werden über die K 6241 verkehrlich erschlossen. Mit der Schaffung einer Wohnbebauung ist die Anbindung bzw. eine Änderung der Anbindung an die vorhandene Kreisstraße verbunden. Mögliche Änderungen im Bereich der Nebenanlagen sind nur auf der Grundlage der Zustimmung des jeweiligen Baulastträgers, hier des

Amtes Schlieben (Nebenanlagen) und des Landkreises Elbe-Elster, Stabstelle Kreisentwicklung (Straße/Bord), möglich. Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrszeichen ist die Ein- und Ausfahrt über abgesenkte Bordsteine zu gestalten und auszuführen. Sie müssen deutlich als solche erkennbar sein und ein geordnetes Ein- und Ausfahren ermöglichen. Die Einfahrten zu den Grundstücken ist jeweils vom öffentlichen Straßenverkehrsraum möglich.

Das Bahnhofsgebäude wird über die K 6241 erschlossen. Die Kreisstraße K 6241 verläuft zum Teil auf dem Flurstück 69 der Flur 6 der Gemarkung Kolochau. Dieses Flurstück befindet sich im Privateigentum. Der Ausbau der Kreisstraße erfolgte ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse.

Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans fällt mit der Straßenbegrenzungslinie der K 6241 zusammen. Im Sinne der Eindeutigkeit der Planung wird dies im Plan erläutert.

Im Bereich des Flurstückes 69 wird die Verkehrsfläche der im Plangebiet verlaufenden K 6241 pauschal festgesetzt.

Technische Infrastruktur

Die Anträge für die Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke werden von den Bauherren selbst gestellt. Dabei muss eine ausreichende Erschließung (einwandfreie Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung) durch die entsprechenden Versorger vorgenommen werden.

5.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahme (A 2): Schaffung von Ausweichlebensraum für Zauneidechsen

Im B-Plangebiet sind potenzielle Lebensräume der Zauneidechse bzw. Gebiete mit erhöhtem Lebensraumpotenzial vorhanden.

Durch die Maßnahme werden,

- die Tötung von Zauneidechsen und
- der Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten

vermieden.

Zur Herstellung der Maßnahmefläche ist ein zeitlicher Vorlauf vor Baubeginn notwendig, um geeignete Lebensraumbedingungen herzustellen. Das bereits vorhandene Lebensraumangebot ist durch Verstecke und potenzielle Winterquartiere und südexponierten Elemente (Totholz, Feldsteinhaufen) zu ergänzen.

5.8 Hinweise

Die Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A 2) ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

VI. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 01/2018 „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ im Ortsteil Kolochau der Gemeinde Kremitzau ist seit dem 15.06.2022 rechtswirksam und wurde gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB war möglich, weil sich das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Flächen gem. § 34 BauGB) angeschlossen hat und die Gesamtfläche des Plangebietes real keine im § 13 b BauGB definierte Grundfläche von über 10.000 m² zuließ.

Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2018 bezieht sich auf die Vergrößerung des Geltungsbereiches um ca. 0,5 ha auf dem an den rechtswirksamen Bebauungsplan anschließenden Flurstück 69.

Für den Änderungsbebauungsplan ist daher ein umfassendes Änderungsverfahren mit allen Beteiligungsschritten nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlich. Auch ein Umweltbericht wird in den hier gegenständlichen Bebauungsplan integriert.

Bezüglich der Eingriffe in die Schutzgüter wird berücksichtigt, dass der rechtswirksame Bebauungsplan bereits (zulässigerweise) umgesetzt wird. Die Bilanzierung bezieht sich daher auf den Änderungsbereich.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um das Gelände des ehemaligen Bahnhofs wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (2022) erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass sich Teile des ehemaligen Bahnhofgeländes als Zauneidechsenhabitat eignen. Um die Tötungsverbote des § 44 BNatSchG zu gewährleisten, wird im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ auf die Festsetzung eines Baufeldes unmittelbar an der Kreisstraße K 6241 verzichtet. Die Fläche wird als „Privater Erholungsgarten“ festgesetzt.

6.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze

6.2.1 Gesetze und Verordnungen

Die Bearbeitung des Umweltberichts basiert im Wesentlichen auf folgend aufgeführten gesetzlichen Grundlagen:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

BNatSchG §§ 13 bis 17: Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich Ersatz; § 18: Verhältnis zum Baurecht“; BNatSchG § 44: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

BBodSchG § 1 (§ 1a, Ab. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Weiterhin werden spezifische Anwendungsverfahren, wie die Regelungen zur Biotopkartierung Brandenburg, Handlungsempfehlungen zur Beachtung des europäischen Artenschutzes sowie die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) zu Grunde gelegt.

Bei der Bearbeitung sind die Bindungen durch Schutzgebietsausweisungen und Schutzgebietsvorschläge (gem. § 21 bis 29 BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist ferner zu prüfen und für die Planung zu berücksichtigen, inwieweit durch das Vorhaben Biotope betroffen sind, die unter den gesetzlichen Schutz gemäß §§ 29 bis 31 BNatSchG bzw. §§ 17 bis 19 BbgNatSchAG fallen. Regelungen über Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten

nach den §§ 37, 39 und 44 bis 47 BNatSchG sind als weitere naturschutzrechtliche Bestimmungen einzubeziehen/ einzuhalten.

6.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von übergeordneten Fachplanungen.

Landschaftsrahmenplan Elbe-Elster

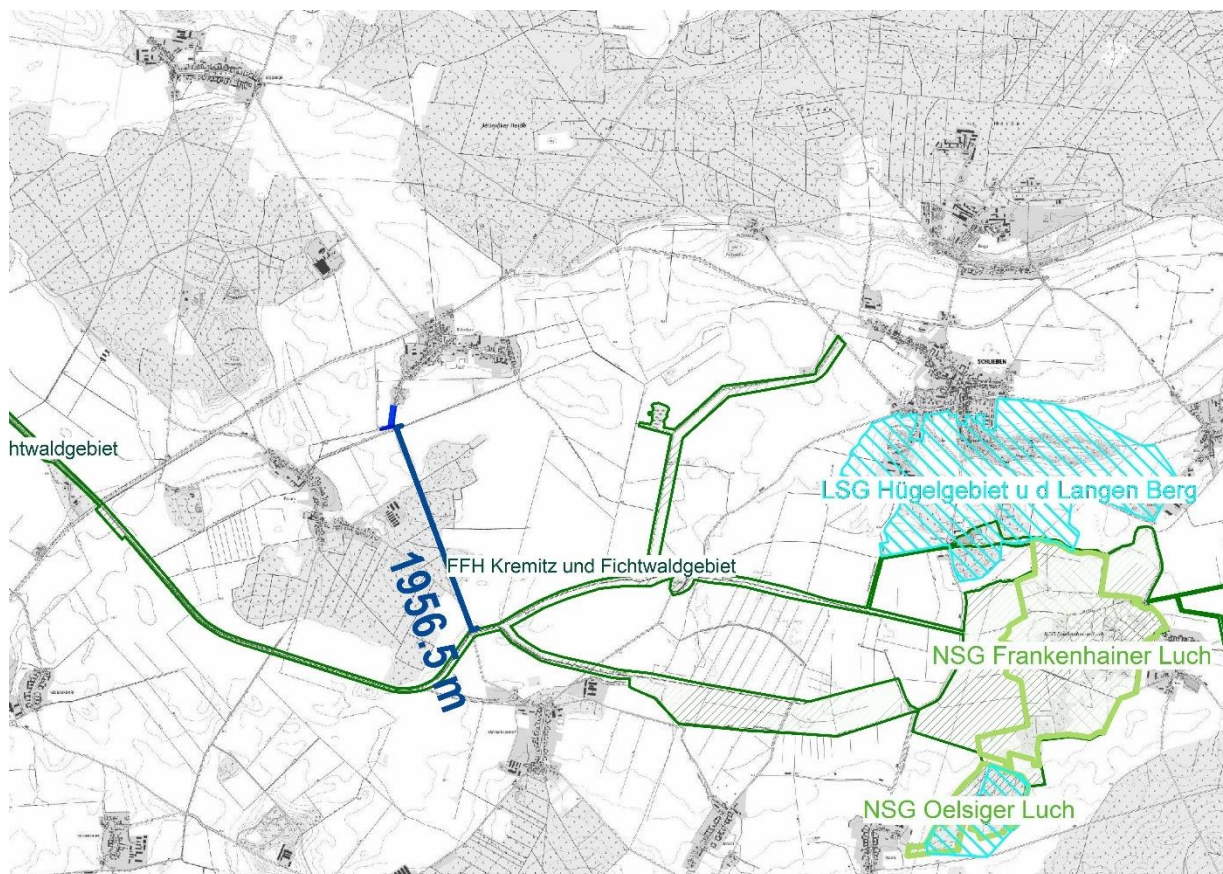
Der Landschaftsrahmenplan Elbe-Elster (2010) stellt das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dar.

Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Flächen, die dem Biotopschutz unterliegen, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgebiete

Europarechtlich geschützte Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in etwa 1.950 m Entfernung südlich des Plangebietes.



Plangebiet mit umliegenden Schutzgebieten (©GeoBasis-DE/LGB 2020)

VII. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,

2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betrachtetem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

7.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung

7.2.1 Schutzgut Mensch

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich Siedlungsbereiche von Kolochau.

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

Die geplanten Nutzungen verändern die bestehende landschaftliche Erholungseignung leicht negativ. Es ist allerdings aufgrund der Festsetzungen nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Reine Wohngebiete tagsüber 50 db(A) und nachts 35 dB(A).

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass das Planvorhaben mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes hinsichtlich der Immissionen keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche hat. Ebenso sind Immissionskonflikte aus den umliegenden Nutzungen (Wohn- und Mischnutzungen) mit dem geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die unmittelbar anliegende Bahnstrecke ist aufgegeben, die Schienenanlage wurde komplett zurück gebaut. Immissionen durch die Bahnstrecke auf das Plangebiet sind demnach nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

7.2.2 Tiere und Pflanzen

Tiere

- Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung¹ (2019)

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/2018 im Jahr 2019 eine Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung erarbeitet. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden wiedergegeben. Für den südlichen Ergänzungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegen keine Untersuchungen vor.

Ergebnisse:

¹ Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung, Büro UmLand, 2019

Brutvögel: Im Bereich der dominierenden Ackerflächen des B-Plans konnte eine Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit Reviergesang festgestellt werden, so dass von einem Brutvorkommen der Art ausgegangen werden muss. Es handelt sich bei der Feldlerche um eine im Offenland noch verbreitete vorkommende Brutvogelart. Aufgrund von deutlich rückläufigen Bestandsdichten gilt die Art in Brandenburg als gefährdet.

Die Feldlerche besiedelt v. a. offene Acker- und Grünlandgebiete und meidet vertikale Strukturen, wie Gebäude oder höhere Gehölze. Es kann daher als wahrscheinlich eingeschätzt werden, dass die Feldlerche im Zentrum der Ackerfläche brütet. Größere Teile des Reviers der Feldlerche dürften damit im westlichen Teil des geplanten B-Plans liegen.

Hinweise auf Vorkommen weiterer Offenlandarten wurden nicht gefunden. Da im Rahmen einer ein-maligen Begehung der Brutvogelbestand nicht vollständig erfasst werden kann, ist eine Besiedlung durch einzelne weitere Arten nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der intensiven Ackernutzung und des sehr geringen Artenpotenzials in entsprechenden Lebensräumen, ist die Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen weiterer Arten aber sehr begrenzt.

In der Baumreihe parallel zur Bahnhofstraße, konnten im Rahmen der Begehung keine potenziellen Brutvögel festgestellt werden.

Reptilien:

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist für das B-Plangebiet als nicht wahrscheinlich einzuschätzen. Der überwiegende Teil des Gebietes wird durch eine Ackerfläche eingenommen, die für die Art keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Auch Randstrukturen, z.B. Staudensäume an der Bahnhofstraße sind aufgrund ihrer Lage, Struktur und Größe als kaum geeignet anzusehen.

Weitere besonders und streng geschützte Arten: Hinweise auf Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben.

Einschätzung einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch die geplante Nutzungsänderung von einem weitgehend vollständigen Lebensraumverlust auszugehen. In den Baugrenzen, die für Wohnbauflächen festgesetzt werden, ist mit Baumaßnahmen zu rechnen und die übrigen B-Planflächen dürften in Privatgärten umgenutzt werden.

Während der Bauzeiten sind im Bereich der Bauflächen sowie in angrenzenden Lebensräumen Störwirkungen zu erwarten.

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Vorhaben folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung² (2022)

Brutvögel

Im mittleren und östlichen Teil des Änderungsbereichs sind größere offene Brachflächen mit einzelnen Gehölzen vorhanden. Diese könnten für typische und teilweise auch gefährdete Offen- und Halboffenlandarten, insbesondere im Zusammenhang mit angrenzenden weiteren Brachflächen, Gehölzen und landwirtschaftlichen Nutzflächen, einen geeigneten Lebensraum bieten. Damit kann ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Brutvogelarten, wie z. B. Bluthänfling (*Acanthis cannabina*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Goldammer (*Emberiza citrinella*) oder Neuntöter (*Lanius collurio*), nicht ausgeschlossen werden.

Die durch ältere Koniferen und Laubbäume geprägten Gartenbereiche im Umfeld des bestehenden Wohnhauses dürften dagegen ausschließlich durch noch verbreitete vorkommende und nicht gefährdete Brutvogelarten der Gärten und Grünflächen, wie z. B. Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Chloris chloris*) oder Ringeltaube (*Columba palumbus*), genutzt werden.

Fledermäuse

Potenzielle Quartiere von Fledermäusen können im Bereich des bestehenden Wohnhauses insbesondere im Dachbereich erwartet werden. In dem umliegenden Garten sind auch Baumhöhlen in älteren Bäumen, die als Fledermausquartier dienen könnten, nicht auszuschließen. Auch in dem kleinen, nicht genutzten Gebäude im mittleren Teil des Änderungsbereichs kann eine Nutzung durch Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Reptilien

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wird für den mittleren und östlichen Teil des Änderungsbereichs des B-Plans als möglich eingeschätzt. Die Zauneidechse besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist (BLANKE 2010).

Damit müssen die im mittleren und östlichen Teil des Gebietes in größerem Umfang vorhandenen trockenen Brachflächen mit strukturreicher Gras- und Krautvegetation sowie einzelnen Kleingehölzen als günstige Habitate angesehen werden. Ein mögliches Vorkommen wird zudem durch die angrenzenden Bahnbrachen begünstigt. Diese bieten durch ihre kleinteilige Strukturierung mit offene Schotterbereichen, Böschungen und Gehölzrändern sowie der guten Lebensraumvernetzung aufgrund ihrer linearen Ausdehnung in der Regel besonders geeignete Habitatstrukturen für die Zauneidechse und werden sehr regelmäßig von der Art besiedelt.

Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von geringer Bedeutung.

Im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans ist mit den Baumaßnahmen für Einzelhäuser begonnen worden. Der Planbereich ist vollständig dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Entlang der Bahnhofstraße stehen vereinzelt Bäume, die erhaltenswert sind, sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden.

Der Änderungsbereich ist durch brachgefallene Grasflächen und vereinzelt Bäume geprägt. Der Bereich um das Bahnhofsgebäude ist durch Betonflächen und Schotterflächen versiegelt, im Umfeld des bestehenden Bahnhofsgebäudes befinden sich ältere Koniferen und Laubbäume.

² Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung, Büro UmLand, Februar 2022

Aktuelle Flächennutzung

Biotoptypen	Biotoptypen-nummern	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Einzel- und Reihenhausbebauung	12261	2.733	
Zierrasen/Scherrasen	051601		11.763
Summe		2.733	11.763
Gesamtfläche des Plangebietes in m²			14.496

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

7.2.3 Fläche und Boden

Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dass sie Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter entfalten.

Innerhalb der Ortslage Kolochau gibt es keine Innenentwicklungsmöglichkeiten. Baulücken sind nicht vorhanden, bzw. stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Im Rahmen der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen hat sich die Gemeinde Kremitzau dafür entschieden, Baurecht für eine geringe Anzahl von Wohnhäusern im Süden von Kolochau zu schaffen.

Boden

Die Böden, vorwiegend Sandböden, sind durchlässig. Grund- oder Stauwassereinfluss besteht nicht. Das im Gebiet durch Niederschlag anfallende Oberflächenwasser versickert aktuell am Anfallort. Das Gebiet verfügt insgesamt über eine gute Versickerungseignung.

Ertragseigenschaft und Funktionen der Grundwasserneubildung sind als mittel einzustufen. Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion als mittel. Das Schutzgut Boden ist anthropogen vorbelastet und beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“ sind die Böden aufgrund der Baumaßnahmen bzw. aufgrund der bisherigen Nutzung anthropogen stark vorgeprägt. Insgesamt sind ca. 80 % der Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

7.2.4 Wasser / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserschutz- und Hochwasserschutzzonen sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

7.2.5 Klima / Luft

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Freiflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Kaltluftproduktion möglich. Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet haben geringe Bedeutung als Kaltluftproduzent, da sie räumlich eng begrenzt sind. Den Freiflächen kommt keine große klimatische Ausgleichsfunktion zu.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

7.2.6 Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen. Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` aufgrund der Bebauung als gering eingestuft. Das Erscheinungsbild des ehemaligen Bahnhofsgebäudes ist schlecht. Es ist deutlich sanierungsbedürftig und beeinträchtigt das Landschaftsbild negativ. Zudem stehen die Flächen des Plangebietes der Erholung nicht zur Verfügung, da sie sich im Privateigentum befinden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

7.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs. 1, 2 Nr. 4i.v.m. §3 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).

Im Jahr 2019 ist seitens der Gemeinde eine archäologische Sondierungsuntersuchung in Auftrag gegeben worden. Im Ergebnis gab es innerhalb des Plangebietes keine Funde. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass kein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter verursacht wird.

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vorbemerkung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren ist für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kein Ausgleich erforderlich.

Die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bezieht den gesamten Geltungsbereich ein, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden für Eingriffe, die sich im Änderungsbereich befinden ermittelt und festgesetzt. Davon ausgenommen sind Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.

7.3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt

In der Bauphase kommt es zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen.

Anlagenbedingt

Die Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes auf die benachbarte Bebauung sind als gering einzuschätzen, da insbesondere störende Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung etwas verändern. Die Sichtbeziehungen über die freie Fläche werden eingeschränkt. Durch Inwertsetzung des ehemaligen Bahnhofes wird die Ortsansicht von Süden verbessert.

Immissionen auf das Wohngebiet wirken lediglich von der Kreisstraße K 6241 ein. Da die Bahnstrecke stillgelegt wurde, die Schienen zurück gebaut wurden, sind hier keine Immissionen zu erwarten.

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Baubedingt

Brutvögel

Im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans war aufgrund der wahrscheinlichen Besiedlung durch die Feldlerche (*Alauda arvensis*) während der Brutzeit von März bis Mitte August bei allen Maßnahmen, die im Bereich der Ackerfläche erfolgten, mit dem Verlust der Niststätte sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren zu erwarten.

Aufgrund einer möglichen Besiedlung des Änderungsbereichs durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gärten, Gehölze- und Brachflächen erfolgen, mit dem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren gerechnet werden.

Fledermäuse

Durch den potenziellen Abriss eines kleinen, nicht genutzten Gebäudes im mittleren Teil ist ein Verlust von Fledermausquartieren nicht grundsätzlich auszuschließen. Damit muss auch mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren im Rahmen von Abrissarbeiten gerechnet werden.

Zauneidechse

Aufgrund der gegenüber dem Vorentwurf geänderten Baufeldfestsetzung ist von einer Beeinträchtigung der Art nicht auszugehen.

Anlagenbedingt

Für die in Brandenburg gefährdete Feldlerche musste damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Es waren daher Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, in der Eingriffsumgebung vorzusehen.

Pflanzen

Baubedingt

Die vorhandene Landwirtschaftsbrache sowie das brach liegende Gelände des ehemaligen Bahnhofes wird zugunsten von Wohnbauflächen aufgegeben. Sofern bauliche Erweiterungen um das Bahnhofgebäude erfolgen, sind betroffene Bäume auf Grundlage der Gemeinsame Baumschutzsatzung der Gemeinden des Amtes Schlieben vom 28.11.2006 zu ersetzen.

Anlagenbedingt

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der festgesetzten gärtnerischen Nutzung ist eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes werden private Hausgärten in einem größeren Umfang festgesetzt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich eine gewisse Pflanzenvielfalt überhaupt erst entwickeln kann. Der private Erholungsgarten ist naturnah zu gestalten.

7.3.3 Schutzgut Fläche Boden

Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagenbedingt

Versiegelte Flächen verringern die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserregulierung, Grundwasserneubildung, Filterung und die Schadstoffpufferung).

Die Umsetzung der vorgesehenen Planung führt zur teilweisen Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder ähnlichem.

Geplante Flächennutzung:

Geplante Flächennutzung

Geplante Nutzung	Biotoptypen nummern	unversiegelte Fläche in m²	versiegelte Flächen in m²
Grünfläche		6.296	
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse		300	
Allgemeines Wohngebiet		3.102	4.654
Straßenfläche			444
Summe		9.398	5.098
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		14.496	

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“ führt zu keinen zusätzlichen Versiegelungen.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt

Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate des Bodens. Die Festsetzung einer Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken minimiert diesen Eingriff.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Baubedingt

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt

Da das Plangebiet nur eine geringe Größe aufweist und die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt ist, führt das Vorhaben nicht zur grundlegenden Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, wie z.B. der Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion.

7.3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt

Das Landschaftsbild wird sich verändern. Es führt aber weder zum Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente noch zur Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft, da der Geltungsbereich linear an der Erschließungsstraße angelegt ist.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung etwas verändern. Die Sichtbeziehungen über die freie Fläche werden eingeschränkt. Durch Inwertsetzung des ehemaligen Bahnhofes wird die Ortsansicht von Süden verbessert.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baubedingt / Anlagenbedingt

Im Jahr 2019 ist seitens der Gemeinde eine archäologische Sondierungsuntersuchung in Auftrag gegeben worden. Im Ergebnis gab es innerhalb des Plangebietes keine Funde. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass kein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter verursacht wird.

7.4 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengeneese	Einflussfaktor Bodengeneese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

7.5 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Da es sich um eine Brachfläche handelt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

7.6 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch Bau und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

7.7 Art und Menge der Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich größtenteils auf die Bauphase und sind aufgrund der Baumaßnahme.

7.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Bei entstehenden Abfällen handelt es sich im Wesentlichen um Hausmüll, der entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen ist. Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen gemäß § 20 KrWG i.V.m. § 3 BbgAbfBodG obliegt dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband Schwarze Elster, Hüttenstraße 1c, 01979 Lauchhammer. Die Abfallentsorgung erfolgt über die K 6241.

7.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

7.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft. Benachbarte Vorhaben sind jedoch nicht bekannt.

7.11 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechend Auswirkungen sind nicht bekannt.

7.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Elbe Elster
- Örtliche Geländeerhebungen
- Örtliche Bestandserhebung durch das Büro Umland

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

7.13 Geplante Maßnahmen, zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung, Monitoring

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Vermeidungsmaßnahmen

- Verzicht auf das östliche Baufeld im Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Bahnhofstraße“
- Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten sind außerhalb der Brutzeit, die sich von Ende Februar bis Anfang Oktober erstreckt, durchzuführen.
- Bei Abriss des kleinen, nicht genutzten Gebäudes ist das Gebäude auf mögliche Quartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen.
- Festsetzung einer Grünfläche „Privater Erholungsgarten“ mit dem Ziel einer naturnahen Pflege
- Ausschluss von Bebauung innerhalb der Grünfläche „Privater Erholungsgarten“

Ausgleichsmaßnahmen A 1 Maßnahmefläche Feldlerche

Aus der artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung, Stand Juli 2019 geht hervor, dass im Bereich der dominierenden Ackerflächen des Bebauungsplanes eine Feldlerche (*Alauda arvensis*) mit Reviergang festgestellt wurde, sodass von einem Brutvorkommen der Art ausgegangen werden muss. Um den Verlust von Brutplätzen von Feldlerchen auf der Eingriffsfläche zu kompensieren, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) erfolgen.

- Lage der Maßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme findet auf dem Grundstück in der Gemarkung Kolochau, Flur 6, Flurstück 330 statt. Um die Ausgleichsfläche bewirtschaftungsmäßig sinnvoll zu arrondieren, kann die Ausgleichsfläche freiwillig um Teilflächen auf den Flurstücken 334, 88, 66, 67 und 68 der Flur 6 in der Gemarkung Kolochau ergänzt werden.

- Art der Ausgleichsmaßnahme: Umwandlung von Intensivacker in Blühstreifen für Feldlerchen

Ausgangszustand der Fläche: Intensiv genutzter Acker

Zielzustand der Fläche: Blühstreifen

- Maßnahmenbeschreibung:

In der Gemarkung Kolochau, soll auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche ein Blühstreifen (mindestens 2.500 m²) angelegt werden.

In intensiv genutzten Ackerkulturen entstehen für die Feldlerche häufig Probleme durch zu hoch und dicht aufwachsende Vegetation und ein geringes Nahrungsangebot sowie durch Mahdverluste der Brut. Durch Nutzungs-extensivierung von Intensiväckern und Anlage von Blühstreifen (Feldrain und Saum) werden für die Feldlerche günstige Habitatbedingungen geschaffen.

Durch die Unterlassung des Bodenumbachs und den Nutzungsverzicht von Dünger und Pestiziden nimmt die Dichte von Bodenorganismen zu (z.B. Regenwürmer). Durch ein vermehrtes Bodenleben erhöht sich der Humusanteil des Bodens, der eine Erhöhung der Wasserspeicherkapazität bewirkt. Mit dieser Veränderung der v.g. Bodenparameter wird eine Annäherung an die natürlichen/naturnahen Bodenprozesse geschaffen.

Die Maßnahme ist rechtlich zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag, siehe MLUK 2009, S.37). Die rechtliche Sicherung ist notwendig, um die Maßnahmen auch bei einer denkbaren Weitergabe oder Veräußerung des Grundstücks an Dritte oder bei geplanter Realisierung auf Grundstücken im Eigentum Dritter durchsetzen zu können. Die Kompensationsverpflichtungen gelten daher auch für einen denkbaren Rechtsnachfolger.

Die Anforderungen zur Etablierung bestandskräftiger Blühstreifen sehen wie folgt aus (vgl. MLUL 2017, S. 25):

- Flächengröße mindestens 10 m breit und 100 m lang (je Einzelfläche)
- keine Düngung
- keine Pflanzenschutzmittel, auch in unmittelbar angrenzenden Flächen
- keine Kalkung
- keine Mahd, da Bodenbearbeitung nach 2 Jahren möglich ist
- Einsatz standortspezifischer Saatgutmischung regionaler Herkunft unter Beachtung standorttypischer Segetalvegetation (z. B. Regiosaatgut, UG 4 - Ostdeutsches Tiefland, Typ Feldrain und Saum)
- Mindestens 2 Jahre ohne Bodenbearbeitung, danach Bodenbearbeitung (zwischen Oktober und März) und Neuansaat derselben Fläche

– Lage der Ausgleichsfläche A 1



A 2 Maßnahmefläche Zauneidechse

Im B-Plangebiet sind potenzielle Lebensräume der Zauneidechse bzw. Gebiete mit erhöhtem Lebensraumpotenzial vorhanden.

Durch die Maßnahme werden,

- die Tötung von Zauneidechsen und
- der Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten

vermieden.

Maßnahmenbeschreibung

Zur Herstellung der Maßnahmefläche ist ein zeitlicher Vorlauf vor Baubeginn notwendig, um geeignete Lebensraumbedingungen herzustellen.

Das bereits vorhandene Lebensraumangebot ist durch Verstecke und potenzielle Winterquartiere und südexponierten Elemente (Totholz, Feldsteinhaufen) zu ergänzen.

7.14 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz			
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Maßnahme Nummer	Umfang	Bewertung
Boden							
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung Gebäude / Nebenanlagen	Das Vorhaben führt zu keinen weiteren Versiegelungen	Verzicht auf zusätzliches Bauland	V 1				
		Festsetzung gärtnerischer Nutzung	V 2				
Wasser							
Totalverlust der Grundwasserneubildung	4.902 m ²	Festsetzung der gärtnerischen Nutzung der privaten Hausgärten	V 2				
Arten							
Verlust von Lebensraum von Brutvögeln	4.902 m ²	Verzicht auf zusätzliches Bauland	V 1	Anlage eines Blühstreifens	A 1	2.500 m ²	ausgeglichen
		Festsetzung der gärtnerischen Nutzung der Gartenflächen	V 2				
		Verlagerung von Maßnahmen zur Bau- feldfreimachung auf außerhalb der Brut- periode	V 3				
Zauneidechse		Verzicht auf zusätzliches Bauland	V 1	Verstecke und potenzielle Winterquartiere, südexponierten Elemente	A 2	300 m ² 1 Le- sestein- haufen 1 Totholz- haufen	ausgeglichen

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung in der Bahnhofstraße“
 der Gemeinde Kremitzau / Amt Schlieben - Entwurf

		Verbot von Bebauungen im „Privatem Erholungsgarten“	V 4				
Landschaftsbild							
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		Festsetzung der gärtnerischen Nutzung der Gartenflächen	V 1				
		Inwertsetzung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes					

7.15 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planung sind für das Plangebiet nicht möglich. Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt der Umweltzustand unverändert.

7.16 Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

7.17 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorher-gesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Termin	Monitoring Aufgabe
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten	Wurden Anpflanzungen (u.a. Saatmischung) entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet

7.18 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten.

Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop entstehen durch den Verlust von Lebensraum. Zum Schutz der Zauneidechse sind bauliche Anlagen im möglichen Lebensbereich dieser Art ausgeschlossen. Als Ausgleich für den Lebensraumverlust der Feldlerche wird ein Blühstreifen in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes angelegt.

Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Kultur- und Sachgüter im sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

VIII. Flächenbilanz

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Reines Wohngebiet	7.756	54
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,4 (+50 % Überschreitung)</i>	<i>3102 (1551)</i>	
Straßenfläche (Parkplätze)	444	3
Grünfläche (Private Hausgärten)	6.296	43
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	14.496	100

IX. Verfahren

Aufstellungsbeschluss _____ 06.09.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB _____ 23.09.2021 bis 24.10.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB _____ mit Schreiben vom 22.09.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

X. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012
- Untersuchungen zum Artenschutz, Büro Umland, Nuthe-Urstromtal, 2019
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2020
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Landschaftsrahmenplan des Landkreis Elbe-Elster

Anlagen

XI. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,4; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Reine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

Im Reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 1 Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind privat mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“.

G 2 Die im Plan festgesetzte Grünfläche „Privater Erholungsgarten“ ist als naturnahe Gartenfläche anzulegen und zu erhalten. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG)





Ausgleichsmaßnahme (A 2):

Schaffung von Ausweichlebensraum für Zauneidechsen

Hinweis

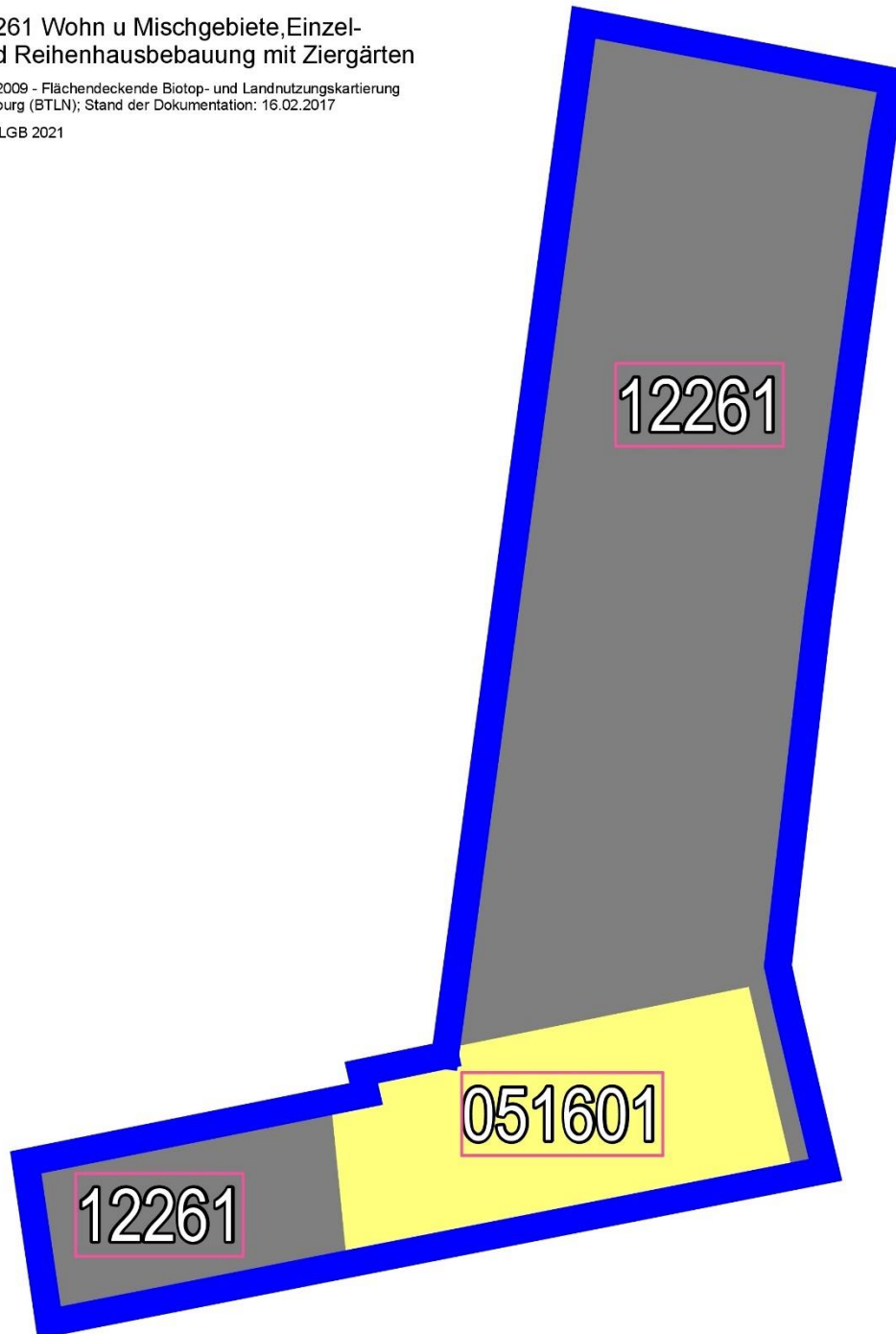
Die Maßnahme zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (A 2) ist vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durchzuführen.

XII. Biotoptypenkartierung

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Code
-  051601 Zierrasen/Scherrasen GZ
-  12261 Wohn u Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten

CIR-Biotoptypen 2009 - Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung
im Land Brandenburg (BTLN); Stand der Dokumentation: 16.02.2017

(c) GeoBasis-DE/LGB 2021



0 25m 50m 75m

Biotoptypen (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)