

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnbebauung Klein Ende
in 04936 Lebusa“
Begründung, Festsetzungen
Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurf

Stand: Juli 2022

Verfasser:

Bruckbauer & Hennen GmbH
Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Wahl des Verfahrens	5
3.	Beschreibung des Plangebiets	6
3.1	Lage des Plangebietes	6
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	7
3.4	Geltendes Planungsrecht	8
3.5	Verkehrerschließung	9
3.6	Technische Infrastruktur/Leitungen	9
3.7	Regelungen gemäß Brandenburgisches Wassergesetz	9
3.8	Immissionen	9
4.	Planerische Ausgangssituation	10
4.1	Übergeordnete Planungen	10
4.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg	10
4.1.2	Regionalplan Lausitz-Spreewald	10
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
4.3	Planen in der Befreiungslage „Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“	12
4.3.1	Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet	12
4.3.2	Größe des Plangebietes/ der beplanten Schutzgebietsflächen	14
4.3.3	Betroffene Gemarkungen, Flure und Flurstücke	14
4.3.4	Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG	14
4.3.5	Planungsgrundlagen, bisherige Planungen	14
4.3.6	Von der Planung berührte geschützte Bestandteile	14
4.3.7	Beschreibung des Planvorhabens im LSG	15
4.3.8	Befreiungsvoraussetzungen	15
4.3.8.1	Bestandsanalyse	15
4.3.8.2	Bauflächenpotenziale außerhalb des LSG	16
4.3.8.3	Bauflächenpotenziale innerhalb des LSG	16
4.3.9	Bedarfsprognose	17
4.3.10	Überwiegendes öffentliches Interesse am Planvorhaben	18
4.4	Denkmalschutz	20
4.5	Angrenzende Bebauungspläne	20
5.	Das Vorhaben	21
6.	Festsetzungen und deren Begründung	22
6.1	Art der baulichen Nutzung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	22
6.4	Nachrichtliche Übernahme	22
6.5	Hinweise	22

6.6	Durchführungsvertrag	23
6.7	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	23
6.8	Auswirkungen der Planung	23
7.	Umweltbericht	24
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	24
7.1.1	Gesetze und Verordnungen	24
7.1.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	24
8.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
8.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	25
8.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung	26
8.2.1	Schutzgut Mensch	26
8.2.2	Biologische Vielfalt	26
8.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
8.2.4	Schutzgut Fläche und Boden	29
8.2.5	Schutzgut Wasser	29
8.2.6	Schutzgut Klima/Luft	29
8.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	29
8.2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	30
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
8.3.1	Schutzgut Mensch	30
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
8.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	31
8.3.4	Schutzgut Wasser	31
8.3.5	Schutzgut Klima/Luft	31
8.3.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	31
8.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	32
8.3.8	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	32
8.3.9	Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	32
8.3.10	Nutzung natürlicher Ressourcen	32
8.3.11	Art und Menge der Emissionen	32
8.3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	32
8.3.13	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	32
8.3.14	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	32
8.3.15	Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels	33
8.3.16	Eingesetzte Techniken und Stoffe	33
8.4	Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	33
8.5	Bilanzierung	35
8.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
8.7	Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen	37
9.	Zusätzliche Angaben	37
9.1	Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung	37
9.2	Monitoring	37
9.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37

10. Verfahren	38
11. Rechtsgrundlagen / Quellen	38
12. Anlagen	38
13. Textliche Festsetzungen	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum (blau umrandet), (©GeoBasis-DE/LGB 2021).....	6
Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan; M ca. 1:1.000	7
Abb. 3: Fotos (Quelle Bruckbauer & Hennen GmbH).....	8
Abb. 4: Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Geltungsbereich des B-Plans (Geoportal Schlieben)	11
Abb. 5: LSG „Körbaer Teich und Lebusa Waldgebiet (Geoportal Brandenburg).....	13
Abb. 6: Lage Plangebiet (Geoportal Schlieben).....	13
Abb.7: Baulücken (Quelle Amt Schlieben)	19
Abb. 8: Bauvorhaben Klein Ende (Bauplanung und Energieberatung Dirk Schulze)	21
Abb.9: Lage im Schutzgebiet (©GeoBasis-DE/LGB 2021)	25
Abb 10. Fotos Bruckbauer & Hennen GmbH.....	27
Abb.11: Biotopkartierung (Geobasis / Bruckbauer & Hennen GmbH).....	28
Abb.12: Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen (Quelle Bruckbauer & Hennen GmbH)	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Aktuelle Flächennutzung	28
Tab. 2: geplante Flächennutzung	31
Tab. 3: Bilanzierung	35
Tab. 4: Monitoring	37

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa hat am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa gefasst. Für das geplante Vorhaben liegt ein Antrag vor. Geplant ist, in der Straße Klein Ende auf der Freifläche zwischen den Grundstücken der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 549 der Flur 3 der Gemarkung die Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Flurstück 549 liegt außerhalb des durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung definierten Innenbereichs. Das Flurstück ist demnach dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Im ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2021 sind Teilbereiche des Nachbargrundstückes (Flurstück 90/5 und 552 der Flur 3 einbezogen worden. Der Eigentümer dieses Grundstückes wünscht eine planerische Entwicklung seiner Grundstücke nicht. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nun ausschließlich das Flurstück 549 der Flur 3 in Lebusa betrifft und der Vorhabenträger Eigentümer dieses Grundstückes ist, wird der § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (BauGB) angewandt und der Bebauungsplan als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Ein entsprechender Beschluss ist durch die Gemeindevertretung Lebusa am 29.03.2022 gefasst worden.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

2. Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende“ wird gemäß § 12 BauGB als Vorhaben und Erschließungsplan aufgestellt. Unter einem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird ein Plan verstanden, welcher vom Bauträger beziehungsweise Investor in Absprache mit der zuständigen Gemeinde erstellt wird und der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst. Durch diesen konkreten Bebauungsplan wird für den Vorhabenträger beziehungsweise Investor Baurecht geschaffen, auf dessen Grundlage die geplanten Bauvorhaben schneller in die Tat umgesetzt werden können, als es üblich ist.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan hat der Vorhabenträger folgenden Verpflichtungen:

- Er muss die Kosten, welche für die Planung sowie Erschließung entstehen, tragen
- Er muss die geplanten Maßnahmen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans durchführen
- Er muss die geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchführen

Auch ist zu beachten, dass gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Vorhabenträger nicht wechseln darf, ohne dass die zuständige Gemeinde diesem Wechsel zugestimmt hat.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Der Vorhaben und Erschließungsplan stellt das Vorhaben sowie Erschließung konkret dar. Der Bebauungsplan regelt das Baurecht im Plangebiet und der Durchführungsvertrag bündelt die Rechte und Pflichten des Vorhabenträgers und der Gemeinde. In jedem Fall bezieht sich der Vorhaben- und Erschließungsplan auf ein konkretes Bauvorhaben.

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als die Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen. Alles, was dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung schließlich im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen wird. Diese zusätzlichen Vereinbarungen können beispielsweise den zeitlichen Ablauf des Vorhabens festlegen oder die Gestaltung des Gebäudes.

Die Besonderheiten bei den Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen im Vergleich zu gewöhnlichen Bebauungsplänen bestehen zum einen darin, dass die Initiative zu betreffendem Vorhaben grundsätzlich vom Vorhabenträger ausgeht, er über die beplante Fläche verfügen muss und dass dieser sich vertraglich dazu verpflichten muss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten hierfür selbst zu tragen. Die zuständige Gemeinde wiederum hat das Recht, detailliertere Festsetzungen als in gewöhnlichen Bauplänen anzuordnen, da der normale Festsetzungskatalog ohne Bedeutung ist.

Zu beachten ist, dass alle drei Komponenten zwingend vorhanden sein müssen. Fehlt auch nur einer, ist der Bebauungsplan unwirksam.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im „Regelverfahren“ nach § 2 BauGB auf Grundlage des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist. Neben der Durchführung eines zweistufigen Verfahrens zur Beteiligung von Öffentlichkeit (§ 3 BauGB) und Behörden (§ 4 BauGB) ist dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Jeßnigk-Südwest“ eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und eine Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB beizufügen.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Klein Ende“ befindet sich an der örtlichen Erschließungsstraße Klein Ende und umfasst eine Fläche von 814 m².

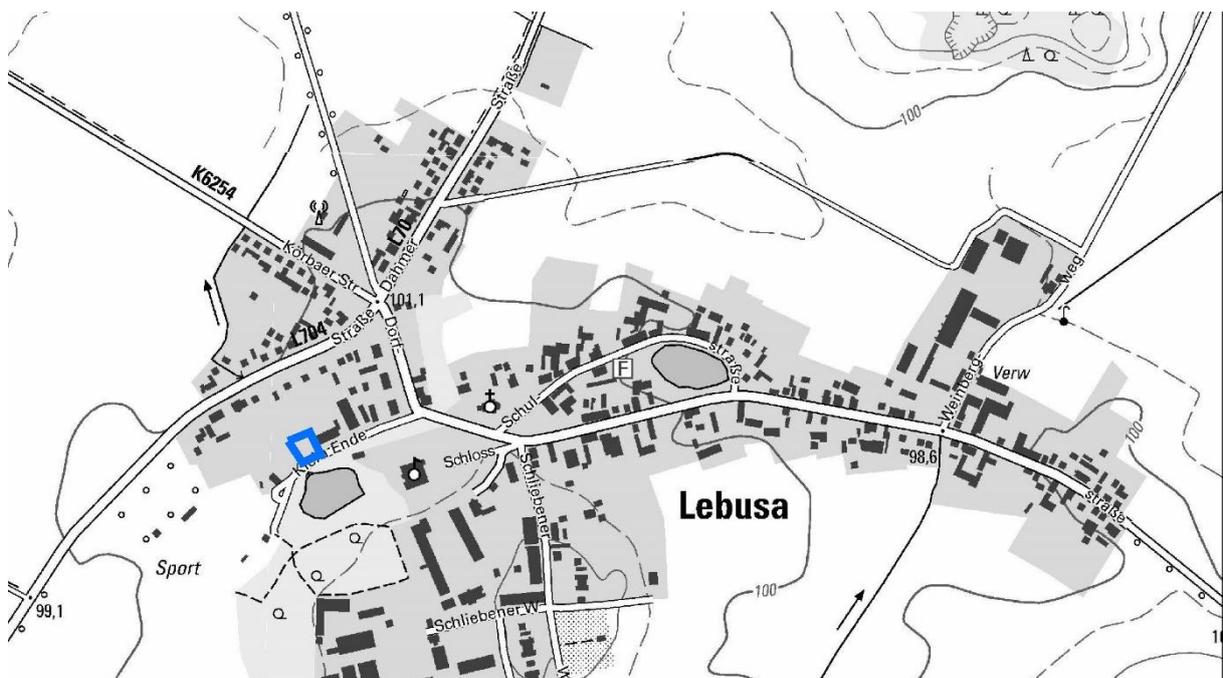


Abb. 1: Lage im Raum (blau umrandet), (©GeoBasis-DE/LGB 2021)



Abb. 3: Fotos (Quelle Bruckbauer & Hennen GmbH)

Der Spielplatz soll verlegt werden.

3.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung der Fläche wie angestrebt ist gegenwärtig nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

3.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die kommunale Straße Klein Ende (Sackgasse mit Wendeanlage) erschlossen. Die angrenzende Verkehrsfläche ist eine Sackgasse und schmal. Die Begegnung von Fahrzeugen ist nicht möglich, gleichwohl ist Parken deswegen ausgeschlossen.

Stellflächen für Fahrzeuge der Wohnbauflächen sollten außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen werden.

Alternativ kann sich die Gemeinde Flächen für evtl. spätere Verbreiterung der Straße oder z. B. der Schaffung von Stellflächen für den Kindergarten vorbehalten.

Da auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichtet wird, ist eine innere Erschließung nicht erforderlich.

3.6 Technische Infrastruktur/Leitungen

Das ausgewiesene Bebauungsplangebiet ist trink- und abwassertechnisch nicht erschlossen. Die äußere Erschließung der Medien Trink- und Abwasser ist technisch realisierbar.

Im Bereich der vorhandenen Straße verläuft eine Abwasserdruckleitung. Das Flurstück 549 kann direkt an die Abwasserdruckleitung angeschlossen werden. Für die Trinkwasserversorgung sind ca. 130 m Trinkwasserleitung im öffentlichen Bereich neu heranzuführen, da die vorhandene Trinkwasserhauptleitung in Höhe der Ha-Nr. 104 im Öffentlichkeitsbereich endet. Die zentrale Trink- und Abwassererschließung ist nur möglich, wenn der Vorhabenträger für sämtliche Erschließungskosten eintritt. Dies schließt auch die Erstellung der erforderlichen Fachplanungen einschließlich der Genehmigungen und Eintragung notwendiger Grunddienstbarkeiten ein. Zur Regelung der erschließungstechnischen und finanziellen Modalitäten ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Versorgungsträger abzuschließen (Rechtlich über Durchführungsvertrag gesichert).

Löschwasserversorgung: Zur Absicherung des Brandschutzes muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800l/min) in für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen).

Hydranten des Trinkwasserversorgers können ohne Bestätigung nicht berücksichtigt werden.

3.7 Regelungen gemäß Brandenburgisches Wassergesetz

An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft im Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ein verrohrter Graben (Kat.-nr.: 2.29.2.1). Der betroffene Gewässerabschnitt ist im Nachbarbereich zum Vorhabens verrohrt. Eine Beeinflussung oder Überbauung des verrohrten Gewässerabschnittes ist auszuschließen. Im Bereich des Gewässers II. Ordnung ist beidseitig ein mindestens 5 m breiter Unterhaltungstreifen frei zu halten. Entsprechend § 80 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.1/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.1/17, [Nr. 28])) i. V. m. § 85 BbgWG hat der Verursacher oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage dem Gewässerunterhaltungspflichtigen die Mehrkosten zu ersetzen, wenn sich durch besondere, die Unterhaltung erschwerende Umstände (Erschwerung) die Kosten der Unterhaltung erhöhen.

3.8 Immissionen

Im § 1 Abs. 5 BauGB wird gefordert, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Immissionen sind wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs.1 BImSchG), zu schützen.

Es herrscht eine Gemengelage auf Mischgebietniveau nach § 34 Abs. 1 BauGB aufgrund folgender Umstände:

- angrenzende Kindertagesstätte,
- Zufahrtsbereich zum Park, zur Sport- und Bewegungshalle mit Kegelhalle,
- Zugang zum Sportplatz und zum Reitplatz.

Geruchsimmissionen

Südlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich in ca. 300 m Entfernung der Standort einer umfangreichen Tierhaltungsanlage. Es handelt sich dabei um die Milchviehanlage Lebusa der Tierzucht Lebusa GmbH. Mit der Biogasanlage Lebusa der Energielenker BGA Drei GmbH & Co. KG befindet sich ca. 400 m südlich eine weitere nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage. Das am Standort ebenfalls vorhandene BHKW (Biogas) ist nach Nr. 1.2,2,2V des Anhang I der 4. BImSchV mit einer FWL von 1,28 MW genehmigungsbedürftig.

Anhand der Abstandsverhältnisse von mindestens 300 m zu den Emissionsschwerpunkten kann für das Plangebietes davon ausgegangen werden, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG zu erwarten sind. Insgesamt muss aber davon ausgegangen werden, dass die für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen typischen Immissionen (insbesondere Gerüchen) im Siedlungsbereich Lebusa nicht auszuschließen sind.

4. Planerische Ausgangssituation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg

Bei vorliegender Planung sind folgende Ziele der Raumordnung aus dem LEP HR f zu beachten:

- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen

Die neue Wohnsiedlungsfläche schließt an das Siedlungsgebiet Lebusa an.

- Z 5.5 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Da die Gemeinde Lebusa nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Z 5.5 LEP HR quantitativ unbegrenzt als Potenzial der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs, 4 BauGB) und als weiteres Potenzial unter Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO, 1 ha pro 1000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren) möglich.

Der Standort der neuen Wohnsiedlungsfläche erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht. Eine Anrechnung auf die EEO ist nicht erforderlich. Die gemeindliche Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Landesentwicklungsplanung. Daher ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.1.2 Regionalplan Lausitz-Spreewald

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.1Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.1/19, [Nr. 111]), Träger der Regionalplanung.

Für die Stellungnahme gelten die folgenden 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
- Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, gebilligt am 09.06.2020
- 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 LEBUSA 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.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Lebusa verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, wonach ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa

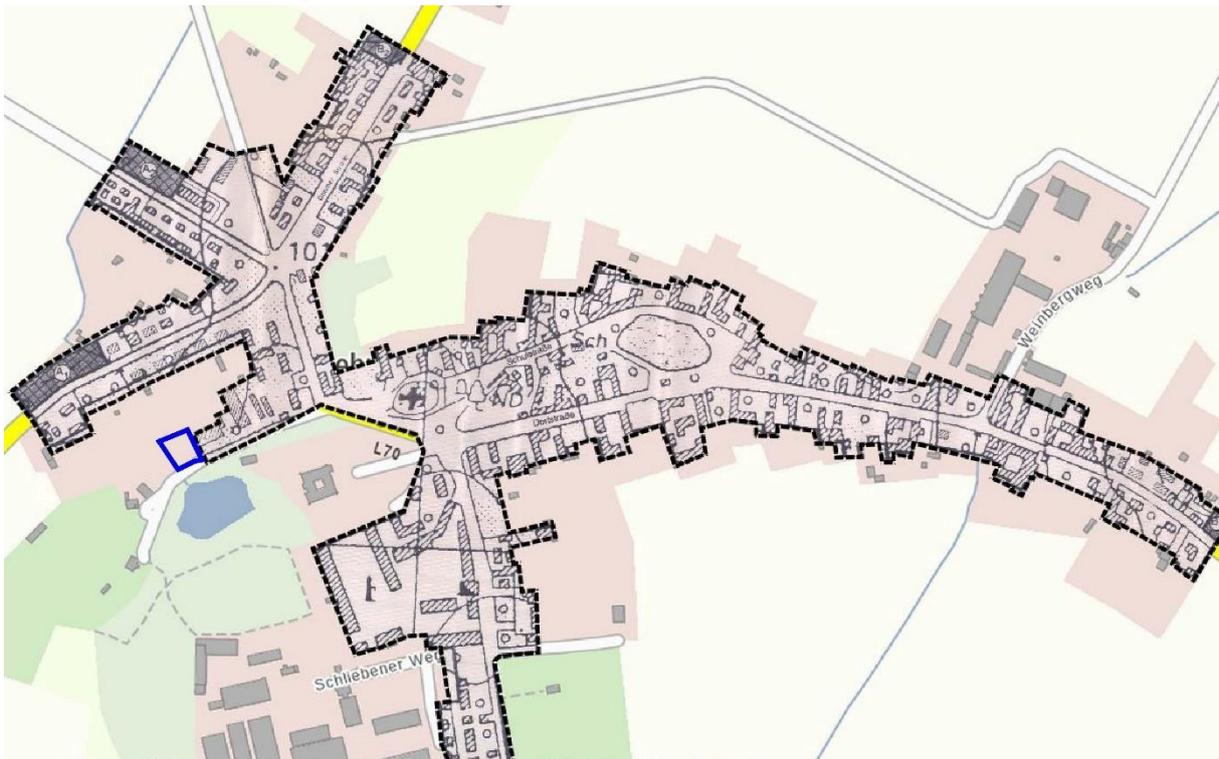


Abb. 4: Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Geltungsbereich des B-Plans (Geoportal Schlieben)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung festgesetzten Innenbereich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zwingend erforderlich.

Aufgrund des Fehlens einer verbindlichen Flächennutzungsplanung ist der Vorhabensbezogene Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

4.3 Planen in der Befreiungslage „Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Landschafts-schutzgebietes (LSG) „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ (Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24. April 1968), das unbefristet unter Landschaftsschutz gestellt ist. Die Unterschutzstellung ist übergeleitet in geltendes Recht. Entsprechend des § 26 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in einem LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Schutzzweck des LSG ist gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Schutzzweck ist auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Nach § 67 Abs. 1 BNatSchG kann auf Antrag Befreiung von den Geboten und Verboten dieses Gesetzes, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder gewährt werden, wenn

1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen und wirtschaftlichen Art, notwendig ist oder
2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

4.3.1 LAGE DES PLANGEBIETES IM LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Das Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Elbe-Elster und erstreckt sich grenzübergreifend in den südlichen Teil des Landkreises Teltow-Fläming hinein.

Folgende Gebietsdaten weist das Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ aus:

Gebietsname:	Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet
Schutzgebietstyp:	Landschaftsschutzgebiet
Gebietsnummer:	4246-601
Schutzstatus:	festgesetzt
Schutzanordnung:	Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus
Beschlussdatum:	24.04.1968
Inkrafttreten	01.05.1968

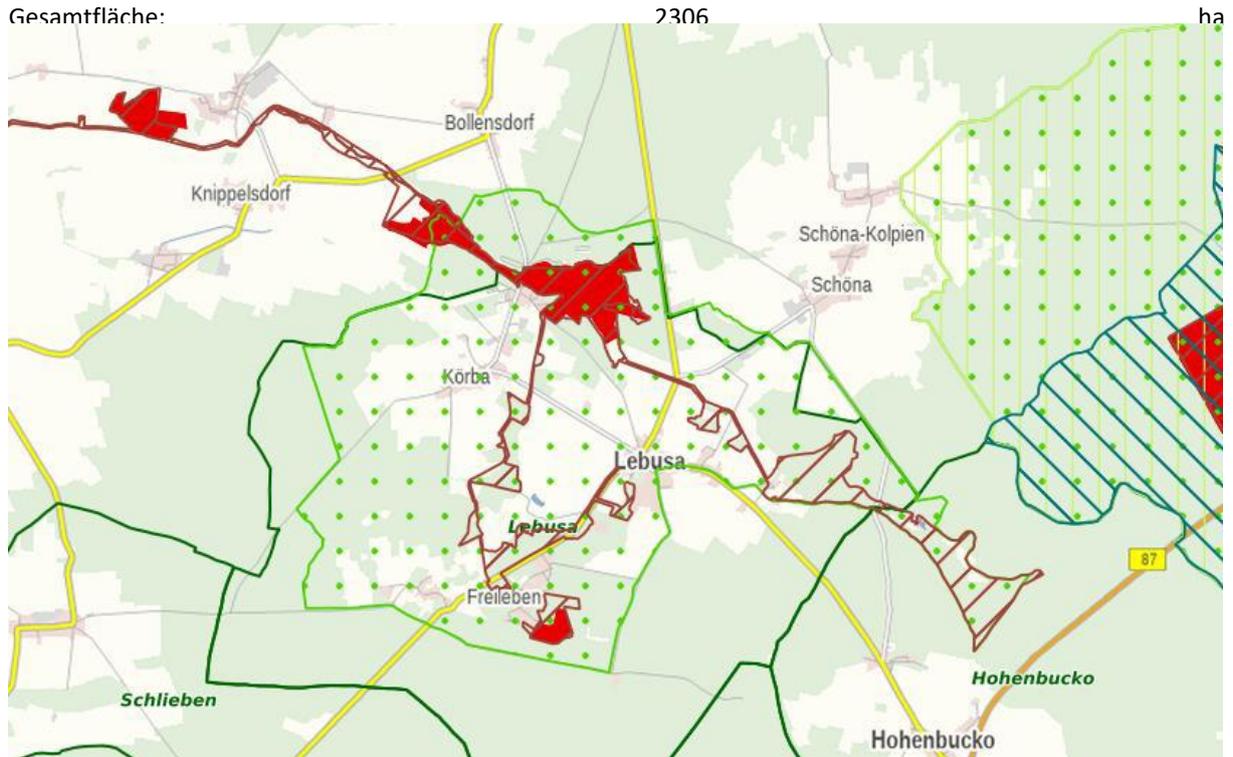


Abb. 5: LSG „Körbaer Teich und Lebusa Waldgebiet (Geoportal Brandenburg)

Das Plangebiet liegt in der Flur 3, der Gemarkung Lebusa. Der Ortsteil Lebusa ist der Gemeinde Lebusa zugeordnet und befindet sich im Verwaltungsbezirk des Amtes Schlieben im nördlichen Teil des Landkreises Elbe-Elster. Circa 80 % der Gebietsfläche des Ortsteils Lebusa werden vom Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ überlagert. Lediglich der südöstliche Ortsbereich befindet sich außerhalb des LSG.



Abb. 6: Lage Plangebiet (Geoportal Schlieben)

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Lebusa im Siedlungsgebiet unmittelbar an der kommunalen Straße „Klein Ende“.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von Grünflächen
- im Süden: von Straßenverkehrsflächen
- im Westen: von Wohnbebauung
- im Osten: vom Kindergartengelände.

4.3.2 Größe des Plangebietes/ der beplanten Schutzgebietsflächen

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 814 m². Es befindet sich vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“.

4.3.3 Betroffene Gemarkungen, Flure und Flurstücke

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa umfasst das Flurstück 549 der Flur 3 in der Gemarkung Lebusa.

4.3.4 Bestandsdarstellung der beplanten Flächen im LSG

Das Flurstück 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa wird aktuell vollumfänglich als Spielplatzfläche genutzt. Beim angrenzenden Flurstück 90/5 handelt sich dabei um das Grundstück der Kindertagesstätte „Kinderland am Park“. Die benachbarten Flurstücke 640 und 639 stellen sich aktuell als Grünfläche dar. Das Flurstück 634 ist Straßenverkehrsfläche. Die Spielplatzfläche auf dem Flurstück 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa umfasst ca. 500 m² Fläche mit verdichtetem Boden, auf dem Einzelspielgeräte und Spielkombinationen errichtet wurden. Als Fallschutz dient auf dieser Fläche ein Kiesbett. Die Restfläche von rund 300 m² besteht aus Rasen, der regelmäßig (ca. alle 2-3 Wochen) durch den Bauhof bewirtschaftet wird und aufgrund von spielenden Kindern stellenweise kaum wächst. Die Fläche besitzt nur eingeschränkten Mehrwert für das ökologische Umfeld im LSG. Die Spielplatzfläche ist grundsätzlich täglich frequentiert, da sie sowohl durch die Kindertagesstätte „Kinderland am Park“, als auch die Öffentlichkeit genutzt wird. Es liegen perfekte Infrastrukturvoraussetzungen vor. Sämtliche Medien liegen vor der Grundstücksgrenze an. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Klein Ende“. Es entsteht keine Beeinträchtigung des Naturraumes durch Erschließungsmaßnahmen.

4.3.5 Planungsgrundlagen, bisherige Planungen

Im Ortsteil Lebusa der Gemeinde Lebusa liegen folgende Planungsgrundlagen, bisherige Planungen vor:

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Lebusa Inkrafttreten: 20.09.1997
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage“ Nr. 01/2020 Dahmer Straße in 04936 Lebusa Inkrafttreten: 21.07.2021
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle“ Lebusa Inkrafttreten: 20.02.2015
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neubau einer Lagerhalle" Lebusa 1. Änderung Inkrafttreten: 17.06.2016

4.3.6 Von der Planung berührte geschützte Bestandteile

Bezüglich der durch die Planung berührten geschützten Bestandteile wird auf die Begründung mit Umweltbericht nebst artenschutzrechtlicher Potenzialeinschätzung verwiesen. Mit dem Planvorhaben und einer anschließenden Bebauung wird ein verhältnismäßig geringer Eingriff in das LSG verursacht.

Es werden keine zusätzlichen Areale des Landschaftsschutzgebietes außerhalb des Siedlungsgebietes des OT Lebusa, welche bisher von einer baulichen Vorprägung verschont sind (z.B. durch Erschließung von Bauland am Ortsrand) tangiert, sondern es wird eine bauliche Verdichtung im zentralen Siedlungsbereich herbeigeführt.

Aufgrund der zentralen und städtebaulich-integrierten Lage des Flurstückes 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa im unmittelbaren Ortskern wird das Vorhaben für eine sehr geringe Sichtbarkeit für das Landschaftsbild im LSG sorgen. Von der „Herzberger Straße“ aus ist eine Bebauung auf dem Flurstück 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa aufgrund der durchgängigen Häuserzeile nicht sichtbar. Aus Richtung der „Dorfstraße“ verschwindet die Bebauung hinter den drei Wohngebäuden/ Mehrfamilienhäusern, Dorfstraße 104, 105 und 106. In seiner Gesamtheit ist das Vorhaben „Wohnbebauung Klein Ende“ daher faktisch nicht einsehbar. Es hat keine Wirkung in der örtlichen und überörtlichen Wahrnehmung des Landschaftsschutzgebietes.

4.3.7 Beschreibung des Planvorhabens im LSG

Mit dem Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Garage/ Carport auf dem Flurstück 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa geschaffen werden. Diesbezüglich werden textliche Festsetzungen getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt, die sich an der städtebaulichen Vorprägung orientieren, damit sich ein späteres Bauvorhaben optimal in die Umgebung einfügt. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Ausführungen und Festsetzungen der Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) verwiesen.

Der vorhandene Spielplatz der Gemeinde Lebusa soll im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens an eine andere Stelle verlagert werden. Der neue Standort wird durch die Gemeinde Lebusa gesondert festgelegt.

Die bauliche Umsetzung entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist wird in einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geregelt. Daher ist auch eine Verbindlichkeit gegeben und Abweichungen bzw. zusätzliche Beeinträchtigungen des Naturraumes werden ausgeschlossen. Somit ist gewährleistet, dass das Vorhaben auch tatsächlich entsprechend den bauplanungsrechtlichen Vorgaben realisiert wird.

Zudem handelt es sich um einen Bebauungsplan, der unter dem Genehmigungsvorbehalt des Landkreises Elbe-Elster als höherer Verwaltungshörde nach § 10 Abs. 2 BauGB steht, sodass eine zusätzliche Rechtmäßigkeitskontrolle der höheren Verwaltungsbehörde besteht.

4.3.8 Befreiungsvoraussetzungen

4.3.8.1 Bestandsanalyse

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden Bauflächenpotenziale außerhalb des LSG als milderer Mittel geprüft, um einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet zu verhindern. Zudem sind Bauflächenpotenziale an anderer Stelle innerhalb des LSG betrachtet worden.

Aus dem Recht auf kommunale Selbstverwaltung nach Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz i.V.m. Art. 97 Verfassung des Landes Brandenburg leitet sich auch die Planungshoheit und in der Folge das Recht der Gemeinde ab, auf Ortsteilebene über das Planungsrecht zu bestimmen. Jede amtsangehörige Gemeinde ist mit jedem Ortsteil städtebaulich separat zu betrachten.

Dieser Umstand ist bereits daran zu erkennen, dass für jeden Ortsteil eigene Planungsgrundlagen existieren. Daher muss die Bedarfsprognose auf Ortsteilebene erfolgen. Eine städtebauliche „Umverteilung“ von Bevölkerungsverhältnissen lediglich aufgrund des Vorhandenseins eines LSG würde auf unverhältnismäßige Weise das Recht auf kommunale Selbstverwaltung einschränken.

4.3.8.2 Bauflächenpotenziale außerhalb des LSG

– Baulücken

Zunächst wurde seitens der Gemeinde Lebusa die Verfügbarkeit von Wohnbauflächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes geprüft. Dieser Bereich umfasst die gesamte südöstliche Dorfhälfte, mithin die Fläche vom Ortseingang Lebusa, Dorfstraße 28 (aus Richtung Hohenbucko kommend) südlich der L 70 bis zum Kreuzungsbereich Schliebener Weg, Dorfstraße 12. Darüber hinaus liegt der Bereich östlich des Schliebener Weges, Dorfstraße 12 bis Schliebener Weg 9A/ 9C im Innenbereich, aber außerhalb des LSG. In dem innenörtlichen Bereich außerhalb des LSG sind keine Möglichkeiten für eine potenzielle Bebauung gegeben (Maßstab: unbebaute Einzelgrundstücke).

– Baulandakquise

Geeignete und weniger einschränkende Möglichkeiten der Baulandakquise in östlicher Richtung außerhalb des LSG sind nicht gegeben. Im südlichen Ortsrand schließt sich an den Siedlungsbereich des Schliebener Weges der lokale Friedhof an, sodass ebenfalls keine Optionen für eine Baulanderschließung gegeben sind.

4.3.8.3 Bauflächenpotenziale innerhalb des LSG

– Baulücken

Weiterhin ist die Nutzung von vorhandenen Baulücken innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in Erwägung gezogen worden.

Das Flurstück 134, Flur 3, Gemarkung Lebusa (Fläche 1) stellt ein unbebautes Einzelgrundstück dar und befindet sich in kommunalem Eigentum. Das Planvorhaben mit anschließender Bebauung im Bereich Klein Ende stellt gegenüber einer Bebauung auf dem Flurstück 134, Flur 3, Gemarkung Lebusa aufgrund der geringen Sichtbarkeit, der städtebaulichen Vorprägung, des Vegetationsbestandes und der Größe, jedoch den milderen Eingriff in das LSG dar. Der Schutzstatus des LSG bezogen auf eine Bebauung des Flurstücks 134, Flur 3, Gemarkung Lebusa ist wesentlich ausgeprägter, da sich in 500 m Entfernung das schützenswerte Ökosystem um den „Körbaer Teich“ befindet, der Straßenzug östlich der „Körbaer Straße“ bis auf 3 leerstehende Mehrfamilienhäuser unbebaut ist und eine Größe von 1.219 m² (beim Planvorhaben lediglich 814 m²) beansprucht wird.

Das Planvorhaben im zentralen Siedlungsgebiet des Ortsteils Lebusa berührt den Schutzzweck des LSG, welches im Wesentlichen dem Schutz des Landschaftsraumes um den „Körbaer Teich“ und das „Lebusaer Waldgebiet“ dient, dagegen marginal. Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 134, Flur 3, Gemarkung Lebusa ein Bestand von mehreren Laubbäumen/ Sträuchern und 3 Nadelbäumen sowie einer gemeindlichen Naturwiese, die durch die Kommune naturnah bewirtschaftet wird. Dem gegenüber steht ein verdichteter teilversiegelter Boden mit überschaubarem Vegetationsbestand im Plangebiet Klein Ende.

Zudem liegen die unbebauten Flurstücke 137 und 530, Flur 3, Gemarkung Lebusa (Fläche 2) im Innenbereich. Gemäß den textlichen Festsetzungen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Lebusa sind die Grundstücke zusammengefasst als Außenbereichsflächen festgesetzt, die zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen wurden (A2). Diese Flächen befinden sich jedoch am Siedlungsrand. Eine Bebauung in diesem Bereich würde eine zusätzliche Ausweitung des Siedlungsbereiches um 2.669 m² in das LSG hinein bedeuten und gegenüber dem Planvorhaben im Bereich Klein Ende (lediglich 814 m²), welches auf die bauliche Verdichtung im Siedlungsbereich gerichtet ist, einen deutlich schwerwiegenderen Eingriff darstellen (wahrnehmbare Erweiterung des Siedlungskörpers nach Außen). Zudem wäre eine Bebauung auf den Flurstücken 137 und 530, Flur 3, Gemarkung Lebusa flächenmäßig deutlich umfassender.

Gleiches gilt für das ackerbaulich genutzte Flurstück 85, Flur 6, Gemarkung Lebusa (1.384 m²) am westlichen Ortsrand, Richtung Freileben nördlich der L 70 (Fläche 3). Erschwerend kommt bei diesem Flurstück zusätzlich

hinzu, dass unmittelbar an die Klarstellungs- und Abrundungssatzung, das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Freiebener Landgraben und Hölle Freileben“ beginnt, sodass in diesem Bereich sogar zwei Schutzgebiete von einer Bebauung betroffen wären.

Einziges Bauflächenpotenzial besitzt das unbebaute Einzelgrundstück auf dem Flurstück 496, Flur 3, Gemarkung Lebusa (Fläche 4), welches sich in Privateigentum befindet. Bestrebungen des Eigentümers, das Grundstück für Wohnbauzwecke zu veräußern, bestehen nicht.

Daher genügt die rein formelle Betrachtung als Bauflächenpotenzial für die Deckung des dringenden Wohnbedarfes jedoch nicht, da keine Verfügbarkeit zur tatsächlichen Inanspruchnahme für Wohnbauzwecke besteht.

– Baulandakquise

In Betracht kommen für die Baulandakquise lediglich Grundstücke in Ortsrandlage. Für alle diese potenziellen Entwicklungsflächen müssten für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen, Bebauungspläne im LSG aufgestellt werden.

Diese Bebauungspläne mit anschließender Bebauung an den Randlagen würden jedoch zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung von Naturräumen im LSG über den Siedlungsbereich hinausführen. Das Planvorhaben fügt sich in eine bereits vorhandene städtebauliche Vorprägung mit aktueller Bebauung (z.B. mit einem Spielplatz) ein und stellt den geringeren Eingriff in das LSG dar.

Am südlichen Ortsrand im Schliebener Weg ergeben sich aufgrund des vorhandenen Betriebsgeländes des örtlichen Landwirtschaftsbetriebes keine Entwicklungsoptionen für Baulandakquise.

Hinzu kommt, dass eine Bebauung in 2. Reihe (Hinterlandbebauung) kein städtebauliches Ziel der Gemeinde Lebusa ist.

4.3.9 Bedarfsprognose

Die Gemeinde Lebusa besitzt ca. 150 Haushalte und erfasst im Interesse der Unterstützung von Bauwilligen bei der Findung von geeigneten Baugrundstücken sowie zur Förderung der Ansiedlung von Personen im Gemeindegebiet, die Bauplatzinteressen. Aktuell liegen im Ortsteil Lebusa der Gemeinde Lebusa verbindliche Interessenbekundungen von mehreren Bauwilligen vor.

Hinzu kommt, dass die Einwohnerzahlen eine steigende Tendenz aufweisen, weshalb auch zukünftig mit einem Anstieg der Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Lebusa der Gemeinde Lebusa auszugehen ist. Diesen dringenden Bedarf nach Wohngrundstücken gilt es zu decken.

Einwohnerzahlen (Zeitraum 2014-2020)

2014:	297 EW
2015:	295 EW
2016:	300 EW
2017:	295 EW
2018:	288 EW
2019:	309 EW
2020:	321 EW

Darüber hinaus hat sich die Anzahl der Zuzüge in den letzten fünf Jahren zeitweise mehr als verdoppelt, insbesondere besteht die Tendenz junger Menschen zur Rückkehr in die Heimatorte. Die Wegzugsrate im Ortsteil Lebusa hat sich im zugrunde liegenden Zeitraum 2014-2020 halbiert.

Zuzüge (Zeitraum 2014-2020)		Fortzüge (Zeitraum 2014 – 2020)	
2014:	6 Personen	2014	22 Personen
2015:	12 Personen	2015	13 Personen
2016:	15 Personen	2016	12 Personen
2017:	16 Personen	2017	13 Personen
2018:	9 Personen	2018	10 Personen
2019:	36 Personen	2019	10 Personen
2020:	24 Personen	2020	10 Personen

4.3.10 Überwiegendes öffentliches Interesse am Planvorhaben

Aufgrund des aktuellen Defizites an Wohnbauflächen besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Planvorhaben im LSG.

Bauflächenpotenziale, innerhalb und außerhalb des LSG im OT Lebusa, welche gegenüber dem Planvorhaben einen geringeren Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet darstellen, wurden geprüft. Einziges adäquates Bauflächenpotenzial besitzt das unbebaute Einzelgrundstück auf dem Flurstück 496, Flur 3, Gemarkung Lebusa, welches sich in Privateigentum befindet. Jedoch besteht das Bauflächenpotenzial nur rein formell, da die Eigentümerin nicht bereit ist, das Grundstück zu verkaufen bzw. insgesamt eine Bebauung zuzulassen.

Zudem muss einem Ort mit 150 Haushalten auch ein Bestand an Bauflächen zugestanden werden, die eigenständig entwickelt werden können. Mithin bestehen keine Planungsalternativen.

Bei einer Nichtrealisierung des Planvorhabens könnte der dringende Bedarf nach Wohnraum im Ortsteil Lebusa der Gemeinde Lebusa nicht gedeckt werden. Die Abwanderung junger Menschen und Personen, welche grundsätzlich im Ort ihren Lebensmittelpunkt gesucht hätten, ist die Folge.

Dem gegenüber steht der geringfügige Eingriff durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa mit lediglich 814 m² Plangebietsfläche im Landschaftsschutzgebiet „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ von 2306 ha Fläche.

Das Planvorhaben fügt sich in eine vorhandene städtebauliche Vorprägung ein. Westlich wird das Plangebiet von einem privaten Wohngrundstück begrenzt. Östlich schließt sich ein Kindergartengelände an. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung, in die sich das Planvorhaben einfügt, käme grundsätzlich als rechtliche Voraussetzung für eine Bebauung auch eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB in Betracht. Um jedoch nachhaltig für Rechtssicherheit zu sorgen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

Das Einfügungsgebot und die Verbindlichkeit der Umsetzung des Vorhabens werden über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag geregelt. Es liegen beste Infrastrukturvoraussetzungen vor, sämtliche Medien liegen bis Grundstücksgrenze an. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturraumes aufgrund großflächiger Erschließungsmaßnahmen (ausgenommen die individuellen Hausanschlüsse) besteht nicht.

Das Vorhaben ist aufgrund seiner städtebaulich-integrierten Lage nicht einsehbar und erzeugt daher keine Sichtbarkeit im LSG. Der zentrale Zweck des LSG, die Landschaftsbestandteile um den „Körbaer Teich“ und das „Lebusaer Waldgebiet“ zu schützen, wird praktisch nicht berührt.

Darüber hinaus wird das Flurstück 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa im Plangebiet aktuell vollständig als Spielplatzfläche mit vorhandener Teilversiegelung genutzt, mit geringem Mehrwert für Natur und Umwelt. Die Fläche des Plangebietes von ca. 814 m² ist gemessen an der Fläche des LSG von 2306 ha als unbeachtlich anzusehen.

Insgesamt überwiegen die infrastrukturellen, wirtschaftlichen, städtebaulichen, nat- und artenschutzrechtlichen Vorteile an der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich „Klein Ende“ auf dem Flurstück 549, Flur 3, Gemarkung Lebusa, gegenüber den Nachteilen des Eingriffes in das Landschaftsschutzgebiet.

Es kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine spätere Wohnbebauung mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ vereinbar ist. Die Durchsetzung des Bauverbotes im LSG würde zu einer unzumutbaren Belastung für die Gemeinde führen und die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BNatschG ist mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar.

Die Ausweisung weiterer vergleichbarer Wohnbauflächen im LSG ist nicht beabsichtigt. Daher liegt auch ein Einzelfall vor. Im Baugenehmigungsverfahren wird ein Antrag nach § 67 BNatschG gestellt.

Mithin sind die Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BNatschG gegeben.

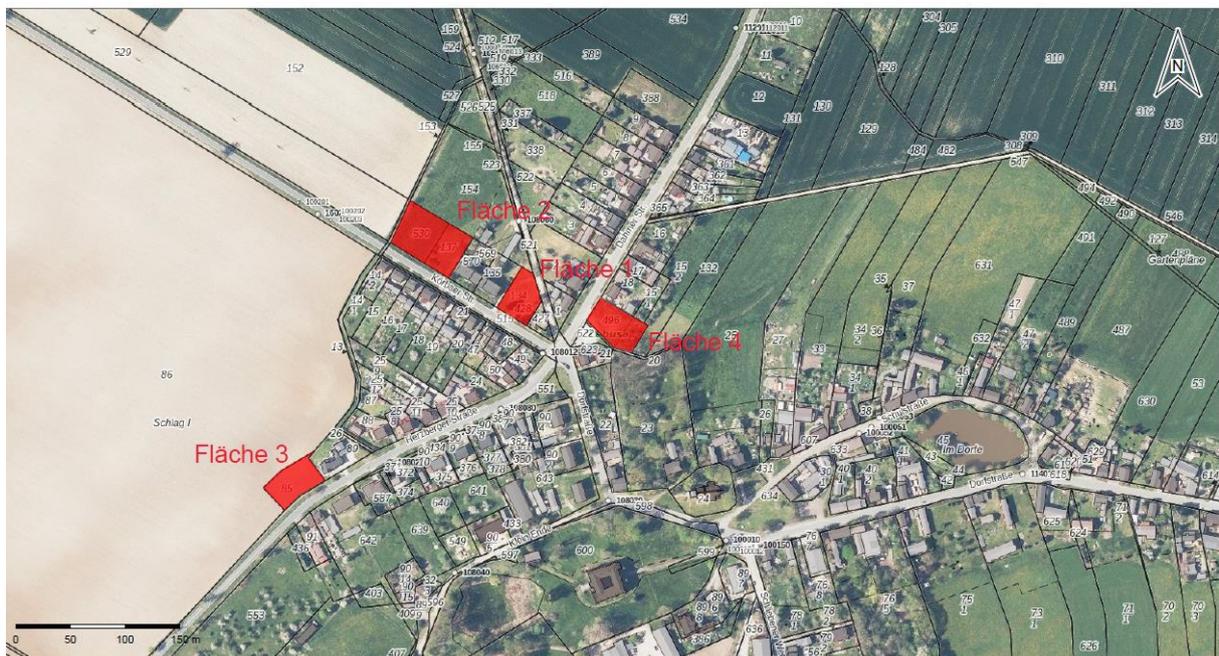


Abb.7: Baulücken (Quelle Amt Schlieben)

4.4 Denkmalschutz

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 41. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20396 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Lebusa, Fpl. 4' (Verfahren noch nicht abgeschlossen). Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

4.5 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht.

5. Das Vorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses, dass mit einem Verbinder mit einer Doppelgarage verbunden ist. Die Gebäude sind eingeschossig. Die Garage wird unterkellert. Das Wohngebäude wird durch die Sackgasse Klein Ende erschlossen. Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl in der Garage untergebracht.

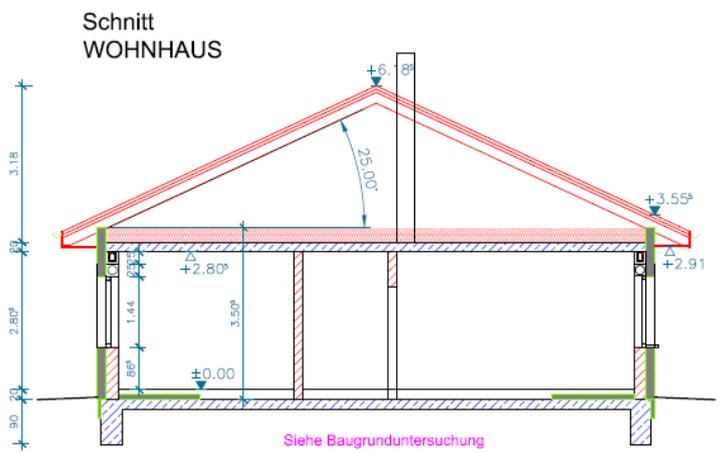
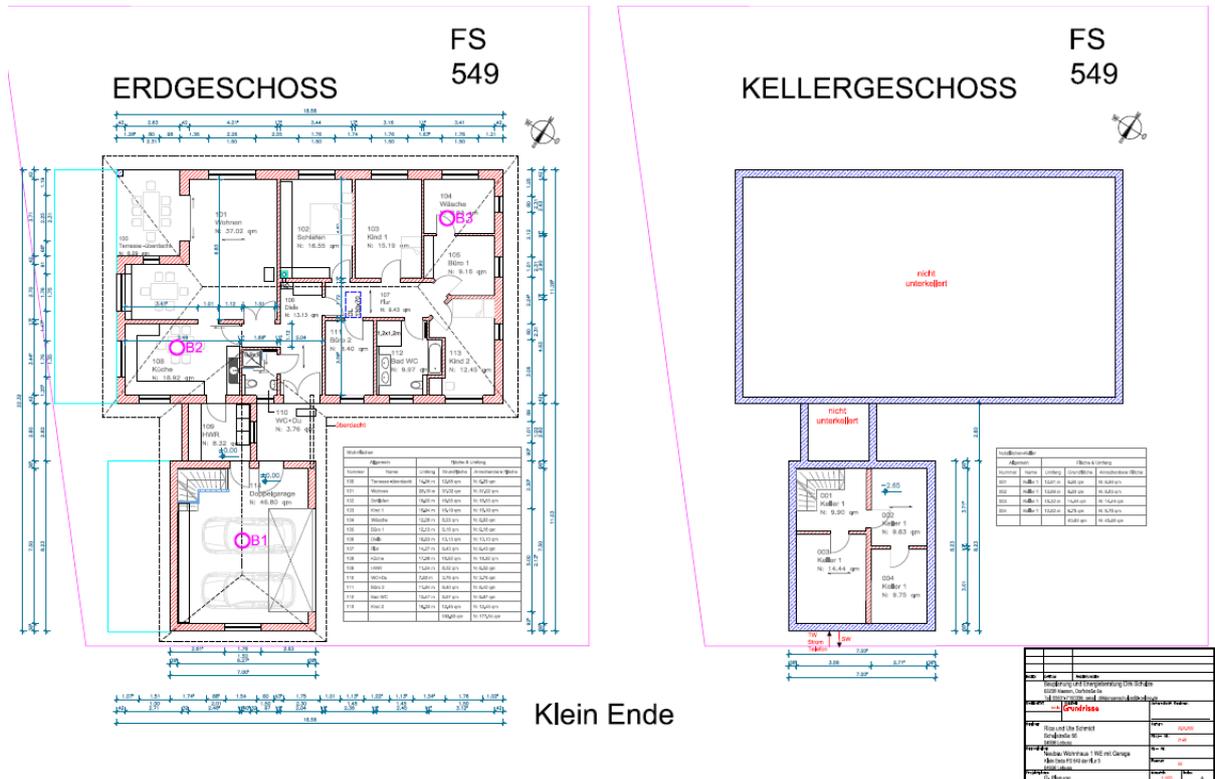


Abb. 8: Bauvorhaben Klein Ende (Bauplanung und Energieberatung Dirk Schulze)

6. Festsetzungen und deren Begründung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird festgesetzt: Baufläche für Wohnhaus mit dazugehörigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagenstellplätzen nach § 12 BauNVO für die sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Gemeinde zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und BauNVO gebunden; ergänzende Regelungen (auch solche ohne bodenrechtlichen Bezug) können im begleitenden Durchführungsvertrag vereinbart werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll; auch beschränkt er sich nicht auf einen verbindlichen Ordnungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern enthält mit dem ihm zur Seite gestellten Durchführungsvertrag ein eigenständiges Instrument zur Umsetzung der Planung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GR 325 m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I.

Durch Wohngebäude, Verbinder und Doppelgarage wird eine Fläche von ca. 325 m² versiegelt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem darin konkret beschriebenen Vorhaben im Durchführungsvertrag.

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

- Externer Ausgleich für Flächenversiegelung

Insgesamt lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Versiegelung von 488 m² zu.

Der Ausgleich erfolgt laut HVE 1:2 durch Gehölzpflanzungen: 976 m².

Der Ausgleich erfolgt extern.

- Auf dem Flurstück 33 der Flur 3 Gemarkung Lebusa ist auf einer Fläche von 723,80 m² eine Gehölzpflanzung anzulegen. Hierzu sind je 5 m² 1 Strauch (Trieblänge 60 bis 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planausschnitt B auf der Planzeichnung.)
- Auf dem Flurstück 648 der Flur 3 der Gemarkung Lebusa ist die Streuobstwiese zu ergänzen. Hierzu sind 11 Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planausschnitt C auf der Planzeichnung.)

Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

6.4 Nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmal

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 41. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20396 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Lebusa, Fpl. 4“.

- Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“.

6.5 Hinweise

Versickerungspflicht

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb

eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Der Boden hat laut Sachkarte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

6.6 Durchführungsvertrag

Voraussetzung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB in der Form des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern Ute und Rica Schmidt. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen.

Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- die gänzliche oder teilweise Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

6.7 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abwägen. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wird auch der Abwägungsvorgang selbst (d. h. die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange „gegeneinander“ und „untereinander“) und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig dokumentiert werden

6.8 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur

- Ziel des Bebauungsplans ist die planerische Vorbereitung für den Bau eines Einfamilienhauses in der Gemeinde Lebusa. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet, da die Erschließung über eine vorhandene Erschließungsstraße erfolgt.
- Die Vorbereitung von Wohnbauflächen stabilisiert eine natürliche Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund der Tatsache, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Bau lediglich eines Einfamilienhauses vorbereiten, sind Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Lebusa nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Verkehr

- Aufgrund der Tatsache, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Bau lediglich eines Einfamilienhauses vorbereitet können Auswirkungen auf den Verkehr (Ziel- und Quellverkehr) vollkommen ausgeschlossen werden. Lediglich in der Bauphase sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

- Innerhalb des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher Kosten.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung Lebusa hat am 21.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa gefasst. Anlass ist der Antrag des Vorhabenträgers zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 549 der Flur 3 der Gemarkung Lebusa. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren auf Grundlage des § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

7.1.1 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.

Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL -) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 - v. 5.11.2009). Die Geruchsimmissions-Richtlinie soll helfen, Geruchsbelästigungen der Bevölkerung abzuschätzen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

7.1.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ (Beschluss Nr. 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24. April 1968), das unbefristet unter Landschaftsschutz gestellt ist. Die Unterschutzstellung ist übergeleitet in geltendes Recht. Entsprechend des § 26 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in einem LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Schutzzweck des LSG ist gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich

des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Schutzzweck ist auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

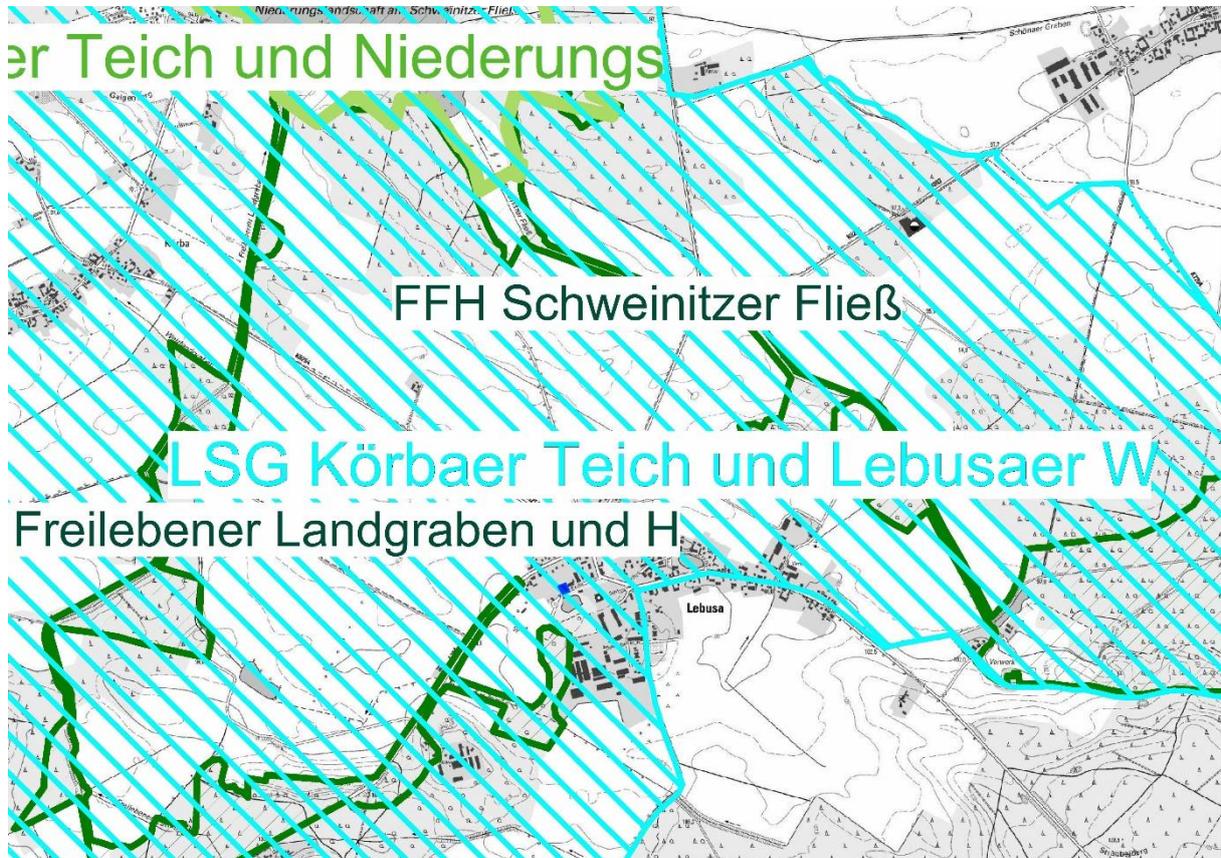


Abb.9: Lage im Schutzgebiet (©GeoBasis-DE/LGB 2021)

- Landschaftsrahmenplan Elbe-Elster

Laut Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans Elbe-Elster (2009) befindet sich die gesamte Ortslage Lebusa im naturschutzfachlich überregional bedeutsamen Gebiet für den Biotopverbund.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte 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 betroffenem 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.

8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung

8.2.1 Schutzgut Mensch

Für Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Gesundheitsfunktion, Sozialfunktion
- Erholungsfunktion des Gebiets
- Wohnfunktion
- Belastungen z.B. durch Lärm

In § 1 Abs. 5 BauGB wird gefordert, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Immissionen sind wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs.1 BImSchG), zu schützen.

Innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garagen / Carport zulässig. Insgesamt ist das Umfeld gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einer Gemengelage auf Mischgebieteniveau zu bewerten. Die geplante Nutzung ist demzufolge mit der vorhandenen Nutzung vereinbar. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Kita Lebusa an.

Westlich des Plangebiets befinden sich Sportplatz, Reitplatz und die Kegelbahn. Die Zufahrt zu diesen Nutzungen erfolgt zum Teil über die Straße Klein Ende. Mit Soziallärm ist hinsichtlich der benachbarten Kindertagesstätte sowie hinsichtlich des Zielverkehrs zu rechnen.

Lärmemissionen, insbesondere tagsüber sind im Bestand zudem bereits durch den gegebenen Verkehr auf der L 70 gegeben. Ausgehend von durchschnittlichen Fahrzeugbewegungen von 1235 PKW und 201 LKW bei einem Abstand von 110 m zur Landesstraße sind Negativwirkungen auszuschließen.

Geruchsimmissionen

Südlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich in ca. 300 m Entfernung der Standort einer umfangreichen Tierhaltungsanlage. Es handelt sich dabei um die Milchviehanlage Lebusa der Tierzucht Lebusa GmbH. Mit der Biogasanlage Lebusa der Energielenker BGA Drei GmbH & Co. KG befindet sich ca. 400 m südlich eine weitere nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage. Das am Standort ebenfalls vorhandene BHKW (Biogas) ist nach Nr. 1.2,2,2V des Anhang I der 4. BImSchV mit einer FWL von 1,28 MW genehmigungsbedürftig.

Anhand der Abstandsverhältnisse von mindestens 300 m zu den Emissionsschwerpunkten kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass keine schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG zu erwarten sind. Insgesamt muss aber davon ausgegangen werden, dass die für landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen typischen Immissionen (insbesondere Gerüchen) im Siedlungsbereich Lebusa nicht auszuschließen sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

8.2.2 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beschreibt die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Die Biologische Vielfalt ist im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung ermittelt worden.

Das Plangebiet zählt zum Biotopverbund Rochauer Heide mit Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet / Schweinitzer Fließ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha. Zielbiotope sind Oligotrophe und Eurotrophe Stillgewässer, Fließgewässer mit Unterwasservegetation, Feuchtwiesen sowie Hainsimsen-Buchenwälder,

Erlen-Eschen und Weichholzauenwälder. Zielarten des Biotops sind Kammolch, Raufußkauz, Hohltaube, Großes Mausohr, Biber, Fischotter, Wolf und Rothirsch.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere

Brutvögel, Fledermäuse

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung Klein Ende“ in 04936 Lebusa wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung, Verfasser Büro Umland, 2022, erarbeitet. Dieses geht aber noch vom ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aus, d.h. es bezieht die Flurstücke 90/5 und 552 mit ein. Laut Potenzialabschätzung wird das (ursprüngliche) Plangebiet wie folgt eingeschätzt: Auf dem nordöstlichen Teil des Plangebietes (Flurstück 549) ist derzeit ein Spielplatz vorhanden, der von der angrenzenden Kindertagesstätte genutzt wird. Der südwestliche Teil wird als Grünland genutzt und weist einen kleinen Bestand älterer Obstbäume auf.

Innerhalb des Plangebietes bieten ausschließlich die älteren Obstbaumbestände für eine Besiedlung durch Brutvögel oder Fledermäuse geeignete Habitatstrukturen.

Offenlandarten sowie seltene, gefährdete oder besonders störungsempfindliche Brutvogelarten sind aufgrund der eingeschränkten Flächengröße, der angrenzenden Bebauung sowie der regelmäßigen Nutzung des Spielplatzes nicht zu erwarten.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) innerhalb des VE-Plangebietes ist als unwahrscheinlich anzusehen. Das Gebiet wird teilweise durch einen intensiv genutzten Spielplatz sowie durch eine mäßig feuchte landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche eingenommen. Für die Zauneidechse bieten beide Teilflächen damit keinen geeigneten Lebensraum. Auch randlich sind keine potenziell durch die Zauneidechse nutzbaren Strukturen, wie strukturreiche trockenwarme Säume, vorhanden.



Abb 10. Fotos Bruckbauer & Hennen GmbH



Abb.11: Biotopkartierung (Geobasis / Bruckbauer & Hennen GmbH)

Nach brandenburgischen Biotopschlüssel ist das Plangebiet der dörflichen Bebauung zuzuordnen.

Tab. 1: Aktuelle Flächennutzung

Aktuelle Flächennutzung

Biotoptypen	§	Biotoptypen-nummern	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
weitestgehend unversiegelte Flächen				
Spielplatz		12291	814	
Gesamtfläche des Plangebietes in m ²			814	

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.4 Schutzgut 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.

Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein anthropogen vorgeprägtes Gebiet. Laut Bodengutachten¹ stand auf dem Grundstück ein Gebäude. Entsprechend sind unter den oberflächlich anstehenden Sanden Auffüllungen sowie bindige und organische Erdstoffe wie Ton, Kohle und Schluff vorgefunden worden.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Am Standort liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Es ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht. Zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung wurde das Grundwasser bei 2,0 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im westlichen Nachbargrundstück (Flurstück 639) verläuft im Abstand von ca. 5,0 m ein verrohrter Graben (kat.-nr.: 2.29.2.1). Der betroffene Gewässerabschnitt ist im Bereich des Vorhabens verrohrt. Eine Beeinflussung oder Überbauung des verrohrten Gewässerabschnittes ist auszuschließen. Im Bereich des Gewässers II. Ordnung ist beidseitig ein mindestens 5 m breiter Unterhaltungstreifen frei zu halten. Entsprechend § 80 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG - in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBlI/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.1/17, [Nr. 28])) i. V. m. § 85 BbgWG hat der Verursacher oder der Eigentümer des Grundstücks oder der Anlage dem Gewässerunterhaltungspflichtigen die Mehrkosten zu ersetzen, wenn sich durch besondere, die Unterhaltung erschwerende Umstände (Erschwerung) die Kosten der Unterhaltung erhöhen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet haben mittlere Bedeutung als Kaltluftproduzent, sind aber räumlich eng begrenzt. Ihr kommt aufgrund der Größe keine große klimatische Ausgleichsfunktion zu. Die Vorbelastung ist durch die umgebenden Wohngebiete vorhanden. Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Natürlichkeit' und 'Eigenart' aufgrund der Nutzung als Grünlandbrache als mittel eingestuft.

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief aus.

Es besteht ein allgemeines Erholungspotenzial aufgrund der gegenwärtigen Nutzung als Spielplatz. Allerdings befindet sich das Flurstück 549 in privatem Besitz. Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Körbaer Teich und Lebusaer Wald-gebiet“. Diese Thematik wird unter Punkt 7.1.2 betrachtet.

¹ Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, Februar 2022

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 41. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20396 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Lebusa, Fpl. 4' (Verfahren noch nicht abgeschlossen). Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmairrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt

Zeitlich begrenzte, baubedingte Lärmemissionen sind während der Bauphase(n) möglich. Sie wirken sich gegebenenfalls auf umliegende Gebiete aus. Baubedingte Effekte sind zeitlich und räumlich begrenzt und werden als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlagenbedingt

Die Auswirkungen des Einfamilienhauses auf die benachbarte Bebauung sind als gering einzuschätzen, da insbesondere nur mit einer sehr geringen Erhöhung des Ziel-/Quellverkehrs zu rechnen ist.

Auswirkungen auf das Einfamilienhaus entstehen durch den beschriebenen Soziallärm (Kindergarten sowie Zielverkehr Sportplatz und Reitplatz).

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Brutvögel, Fledermäuse

Laut Artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung² bieten nur die älteren Obstbäume auf dem benachbarten Grundstücke Brutstätten für Vögel und Fledermäuse.

Zauneidechse

Aufgrund fehlender Habitate ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auszugehen.

Pflanzen

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorhandenen Bäume fallen nicht unter die akt. Verordnung des Landkreises Elbe-Elsterz um Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE)

² Büro Umland, 2022

8.3.3 Schutzgut Fläche und 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.

Tab. 2: geplante Flächennutzung

Geplante Nutzung	unversiegelte Fläche in m ²	versiegelte Flächen in m ²
Geltungsbereich Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Garage / Carport	327	325
zusätzliche Versiegelung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		162
Summe	327	487
Gesamtfläche des Plangebietes in m ²	814	

8.3.4 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.

8.3.5 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 hinsichtlich eines Kaltluftentstehungsgebietes mittlere Wertigkeit aufweist, führt die Bauausführung zu einer Reduzierung dieser Funktion. Da das Plangebiet aber nur eine geringe Größe aufweist, die Versiegelung auf 0,4 begrenzt ist und die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt ist, führt das Vorhaben nicht zur grundlegenden Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, wie z.B. der Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion.

8.3.6 Schutzgut Landschaft und 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 aufgrund der geringen Größe und der innerörtlichen Lage.

8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingt / Anlagenbedingt

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)

8.3.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, es muss besonders sensibel mit dem Anspruch zum Schutz der Ziele des LSG umgegangen werden. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotop unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild.

8.3.9 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.

8.3.10 Nutzung natürlicher Ressourcen

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

8.3.11 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.

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

Bei entstehenden Abfällen handelt es sich im Wesentlichen um Hausmüll, der entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen ist.

8.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu befürchten. Risiken für das kulturelle Erbe werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ausgeschlossen.

8.3.14 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 nicht bekannt.

8.3.15 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechende Auswirkungen sind nicht bekannt.

8.3.16 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

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.

8.4 Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Tiere

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die geplante Umnutzung und die damit verbundene Fällung von Obstbaumbeständen zu mindern oder auszuschließen, sollten Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen werden.

Aufgrund einer möglichen Nutzung der Bäume durch Brutvögel muss im Rahmen von Baumfällungen mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel gerechnet werden. Die Baumfällungen sind daher außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Pflanzen

Boden

Das Vorhaben verursacht Versiegelungen von insgesamt

- 325 m² Gebäudegrundfläche
- 162,5 m² gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO

Summe Versiegelung: 487,5 m²

Insgesamt lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Versiegelung von **488 m²** zu.

Der Ausgleich erfolgt laut HVE 1:2 durch Gehölzpflanzungen: **976 m²**.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A 1 Heckenpflanzung

Etablierung einer Gehölzpflanzung auf dem Flurstück 33 Flur 3, Gemarkung Lebusa (anzurechnen 723,8 m²) 7 m breit ist ein Strauch je 5 m² (Trieblänge 60 bis 100 cm bei Pflanzung) aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 2 Streuobstwiese

Ergänzungspflanzung von Obstgehölzen auf der Streuobstwiese (Flurstück 648, Flur 3, Gemarkung Lebusa): 11 Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen mit einem Mindestabstand von 15 m zu vorhandenen Obstbäumen (anzurechnen 275 m²).



Abb.12: Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen (Quelle Bruckbauer & Hennen GmbH)

Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag

Wasser

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlags+wasser zu versickern.

8.5 Bilanzierung

Tab. 3: Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz			
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Maßnahme Nummer	Umfang	Bewertung
Boden							
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung Gebäude Nebenanlagen/ Zuwegung Summe	325 m ² 162,5 m ² 488 m ²	Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten	V 1	Etablierung einer Gehölzpflanzung Flurstück 33 , Flur 3, Gemarkung Lebusa	A 1	723,80 m ²	Insgesamt 998,80 m ² : ausgeglichen
				Aufwertung und Ergänzung der Streuobstwiese Flur 3 Flurstück 648 Gemarkung Lebusa:	A 2	11 Obstbäume 11 * 25 m ² = 275 m ²	
Wasser							
Totalverlust der Grundwasserneubildung	325 m ² 162,5 m ²	Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für Stellplätze und Zufahrten	V 1	Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Flurstück 549 Flur 3	A 3		ausgeglichen
Arten							
Verlust von Nistplätzen		Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit ab Anfang Oktober bis Ende Februar	V 2				
Landschaftsbild							
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes							ausgeglichen
				Etablierung einer Gehölzpflanzung	A 1	723,80 m ²	

				Flurstück 648, Flur 3, Gemarkung Lebusa			
				Aufwertung und Ergänzung der Streuobstwiese Flur 3 Flurstück 648 Gemarkung Lebusa:	A 2	11 Obstbäume 11 * 25 m ² = 275 m ²	

8.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

8.7 Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

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

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die folgenden bereits vorhandenen Unterlagen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet:

- Flächennutzungsplan /Landschaftsplan
- Landschaftsrahmenplan
- Schutzgebiete: Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte und Bodenkarte: des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

9.2 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 vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Tab. 4: Monitoring

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

9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Klein Ende in 04936 Lebusa“ werden innerörtliche Brachflächen in Anspruch genommen. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten), anthropogene Überprägung des Plangebietes durch Bebauung und Erschließung sowie den potenzielle Verlust von Lebensraum.

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	12.04.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.05.2021 bis 30.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	28.04.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss	

11. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) 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
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2020
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer, 21.02.2022
- Protokoll über die durchgeführten faunistischen Gehölz Untersuchungen an den zur Fällung vorgesehenen Apfelbäumen, Günter Walczak (Fachberater für Natur- und Artenschutz), 08.03.2022
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, HVE Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), 2009

12. Anlagen

Anlage 1: Amt Schlieben, OT Lebusa Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) "Klein Ende" Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung, Verfasser Büro Umland, 2022

Anlage 2: Vorhaben und Erschließungsplan

13. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Als Art der Nutzung wird festgesetzt: Baufläche für Wohnhaus mit dazugehörigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagenstellplätzen nach § 12 BauNVO für die sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

In der Planzeichnung werden in der Nutzungsschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundfläche: GR 325 m²
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: I.

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

3.2 Ausgleich für Flächenversiegelung

(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich erfolgt

3.2.1 Heckenpflanzung

Auf dem Flurstück 33 der Flur 3 Gemarkung Lebusa ist auf einer Fläche von 500 m² eine Gehölzpflanzung anzulegen. Hierzu sind je 5 m² 1 Strauch (Trieblänge 60 bis 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planausschnitt B auf der Planzeichnung.)

3.2.2 Streuobstwiese

Auf dem Flurstück 648 der Flur 3 der Gemarkung Lebusa ist die Streuobstwiese zu ergänzen. Hierzu sind 11 Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planausschnitt C auf der Planzeichnung.)

Die rechtliche Sicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

4. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bodendenkmal

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 41. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 20396 eingetragene Bodendenkmal „Mittelalterlicher Dorfkern von Lebusa, Fpl. 4“.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“.

Hinweise

Versickerungspflicht

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern.