

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage“ Nr. 01/2020 Dahmer Straße in 04936 Lebusa

Gemarkung Lebusa, Amt Schlieben

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2.1	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	3
3	PLANUNGSINHALT	4
3.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3.2	FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS.....	4
3.3	FLÄCHENBILANZ	6
4	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	6
5	VERFAHRENSABLAUF	7
6	BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTBELANGE.....	8
6.1	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES	8
6.2	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN	14
6.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	14
6.4	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MAßNAHMEN	15
7	ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	15
7.1	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	15
7.2	BEHÖRDENBETEILIGUNG	15
7.3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNGEN.....	17
7.3.1	<i>Wesentliche umweltrelevante Belange, Hinweise, Anregungen</i>	<i>17</i>
7.3.2	<i>Weitere wesentliche Belange, Hinweise, Anregungen zur Planung</i>	<i>21</i>
8	PLANUNGSALTERNATIVEN.....	26

1 Einleitung

Die Satzung zum Bebauungsplan (B-Plan), bestehend aus der Planzeichnung mit Planteil und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom Februar 2021, wurde in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertreterversammlung am 02.03.2021 beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurden gebilligt. Da der B-Plan nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 16.06.2021 Az.: 63-00718-21-53 erteilt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung und damit der Satzung im Amtsblatt vom 21.07.2021 wurde der B-Plan rechtskräftig. Dem B-Plan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Absicht eines Vorhabenträgers, auf dem Flurstück 388, Flur 3, Gemarkung Lebusa, ein Wohnhaus mit Doppelgarage zu errichten.

Das Bauvorhaben soll an die vorhandene Wohnbebauung an der Dahmer Straße, Ortsausgang Richtung Dahme/Mark anschließen. Der Planbereich wird aktuell für landwirtschaftliche Zwecke als Ackerland genutzt. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Lebusa verläuft durch das Grundstück. Eine Teilfläche liegt außerhalb der festgelegten Innenbereichsgrenze, somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Aufgrund dessen wurde mit Beschluss vom 07.04.2020 (Beschluss-Nr. 11.-04./2020) der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage" Nr. 01/2020 Dahmer Straße in 04936 Lebusa" als Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 58 BbgKVerf gefasst. Der Dringlichkeitsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa in ihrer Sitzung vom 16.06.2020 bestätigt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nebst Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben des Vorhabenträgers zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2.053 m².

Die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden im Vorfeld abgefragt. Entsprechend der Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung ließ die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den raumordnerischen Zielen erkennen.

2.1 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene B-Plan sieht Nutzungen i. S. eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vor, in deren Rahmen Nutzungen zugelassen sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

- Steuerung der Flächennutzung i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Schaffung von Wohnraum für den Vorhabenträger,
- Ausnutzung von Flächen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung,
- Regulierung der Nutzungen innerhalb des Plangebietes und damit verbunden Sicherung allgemeiner Anforderungen an gesundes Wohnen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Sicherung grünordnerischer Maßnahmen, die sich aus der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung ergeben
- Investitionssicherheit für den Vorhabenträger

3 Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sah vor, im Plangebiet ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichten zu können. Dazu stellt die Art der baulichen Nutzung auf ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ab. Einem allgemeinen Wohngebiet entsprechend sollen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden. Danach sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

In einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrag sind die konkreten Nutzungen festgeschrieben, die sich im festgesetzten Nutzungsrahmen bewegen müssen.

Die künftige Bebauung wird dem ortstypischen Baucharakter entsprechen und sich in die Eigenart der Ortsbebauung einfügen. Das Maß der baulichen Nutzung stellt darauf ab (Grundflächenzahl für WA 0,4,/ Geschossflächenzahl 0,6/ Zweigeschossigkeit/ offene Bauweise). Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Nachbarbebauung. Unbebaute Flächen werden gärtnerisch gestaltet. Die sich aus der Bebauung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und in Form von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die verkehrsrechtliche Erschließung ist über die angrenzende Dahmer Straße/ L 70 gesichert. Das Plangebiet befindet sich nach Prüfung und Mitteilung des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg, Region Süd vom 17.06.2020 innerhalb der Ortsdurchfahrt.

3.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.

Innerhalb des Baugebietes WA sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zugelassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 (3a) BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Baugebietsfläche ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl i. S. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)/ Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß und eine Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festgesetzt die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 108,0 m über NHN über Höhenfestpunkt HFP.

Dargestellt ist der Höhenfestpunkt, OK Hydrant mit 98,69 m ü. NHN, auf der, dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite der Dahmer Straße.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Baufläche BF ist eine offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (9 (1) Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO. Eine Überschreitung ist unzulässig.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine Umzäunungen zugelassen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten, die außerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche M 2 liegt, sind der Wohnnutzung untergeordnete bauliche Nutzungen, die dem Nutzungszweck dienen, zugelassen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten ist die Maßnahmefläche M2 für die Entwicklung einer Baumwiese festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25a, b BauGB)

Auf Grundlage der Eingriffs- Ausgleichsbewertung ergeben sich folgende Festsetzungen:

Maßnahme 1 (M1)

Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Maßnahme 2 (M2) [im UB als M4 bezeichnet]

Die mit M2 festgesetzte Fläche ist aus der Ackernutzung zu nehmen und als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Zu verwenden ist Saatgut der Region 4 – Ostdeutsches Tiefland.

Zusätzlich sind 6 gebietsheimische Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Zu verwenden sind Arten der Pflanzlisten.

Pflanzenliste:

Bäume, Qualität StU 8-10

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus euroaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus cathartica	Kreudorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Tilia platyphyllo Sommer-Linde
 Einheimische Obstgehölze in Sorten

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet"

3.3 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m ² *)
Baufläche	900
private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hausgarten davon 600 m ² Maßnahmefläche M2	1.153
Plangebiet gesamt	2.053

*) zeichnerisch ermittelt

4 Planungsalternativen

Um das Ziel der Planung zu erreichen und das städtebauliche Konzept umzusetzen, gibt es keine Alternative.

Im Plangebiet wird ein Einzelvorhaben umgesetzt. Der Siedlungsanschluss und die Grundstücksverfügbarkeit sind gegeben, Belange Träger öffentlicher Belange und sonstiger Belangen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss als Dringlichkeitsbeschluss nach § 58 BbgKVerf	07.04.2020
Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung	07.04.2020
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	15.04.2020
Bestätigung des Dringlichkeitsbeschlusses nach § 58 BbgKVerf durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa	16.06.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Dringlichkeitsbeschlusses durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	17.06.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	mit Schreiben vom 07.04.2020 bis 12.05.2020
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	15.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lebusa	21.07.2020
Beschluss der Gemeindevertretung zum Entwurf und öffentlichen Auslegung	06.10.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben und im Internet auf der Homepage des Amtes Schlieben und des Landes Brandenburg	21.10.2020
Öffentliche Auslegung im Bauamt Schlieben, im Internet auf der Homepage des Amtes Schlieben und des Landes Brandenburg in der Zeit	02.11.2020 – 04.12.2020
Beteiligung/ Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf	20.10.2020

Beschluss der Gemeindevertretung zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung	02.03.2021
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	03.03.2021
Bekanntmachung der Beschlüsse zum Durchführungsvertrag, zur Abwägung und Satzung durch Abdruck im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	17.03.2021
Genehmigung des vorhabenbezogenen B-Plans durch die höhere Verwaltungsbehörde	17.06.2021
Bekanntmachung der Genehmigung der Satzung und der Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben	21.07.2021
Rechtskraft	21.07.2021

6 Berücksichtigung Umweltbelange

Die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet, und im Umweltbericht als Teil der Begründung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbewertung dargestellt.

6.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Boden

Bestand:

Gemäß Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg handelt es sich im Bereich der Ortslage von Lebusa überwiegend um Pseudogley-Fahlerden und Fahlerde-Pseudogleye aus Decksand oder lehmigen Decksand über Geschiebelehm.

Die Böden im Geltungsbereich sind unversiegelt. Der Boden unterliegt einer intensiven Ackernutzung. Eine vollflächige Versiegelung stellt die bestehende Straße dar. Zudem sind gewisse Vorbelastungen bzw. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion durch den anrainenden Straßenverkehr als auch durch Nährstoff- und Pestizideinträge und Bodenbearbeitung auf den intensiv genutzten Ackerflächen gegeben. Durch weiträumige Drainagemaßnahmen wurde der Wasserhaushalt des Bodens geschmälert.

Bodendenkmäler oder Geotope sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Laut der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB des Brandenburgischen Denkmalamtes liegen keine Hinweise oder Verdachtsmomente für eine Bodendenkmalpflegerische Relevanz vor, sodass die Böden im Plangebiet keine besondere Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte erfüllen.

Auswirkungen durch die Planung:

Baubedingt wird die vorhandene Segetal-Vegetation entfernt, es finden Bodenbewegungen statt und es wird Oberboden zwischengelagert. Es kann während der Bauzeit zur Verdichtung durch schwere Baumaschinen, Durchmischung und Abtrag von Boden und damit zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Eine Durchmischung von natürlichen Bodenschichten ist beim Bodenabtrag und Wiedereinbau zu vermeiden. Bei anstehenden Lehm- und Tonfragmenten, die von Herbst bis Frühjahr sehr nass sein können, ist im Zuge der Bauausführung auf die Schonung des

Bodens zu achten. Ein Befahren mit schweren Maschinen wird dort im vernässten Zustand nicht empfohlen.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, welches zur Minimierung des Eingriffs beiträgt. Ein Schadstoffeintrag ist unter Einhaltung gängiger Vorschriften zu vermeiden.

Folgender Hinweis ist bei der Bauausführung zu beachten:

„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.“

Bisher sind die Böden im Geltungsbereich unversiegelt. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens (Baugebiet 900,0 m²; GRZ = 0,4) werden ca. 360 m² maximal versiegelt.

Durch die Versiegelung gehen natürliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Beschränkung des Versiegelungsgrades und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Freiflächen reduzieren die Auswirkungen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und Dränage sind die Böden bereits vorbelastet.

Durch die Wohnungsnutzung entstehen keine betriebsbedingten Belastungen.

Werden während den Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

Im Hinblick auf den Flächenverbrauch (Schutzbelang "Fläche") ist die Inanspruchnahme von bislang weitgehend unversiegelten Böden und Freiflächen in einem gering zerschnittenen Landschaftsraum als negativ zu bewerten. Gemäß den Grundsätzen und Zielen des LEP soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen und es sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Allerdings liegt das Vorhaben in etwa hälftig im Innenbereich bzw. innerhalb der bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung (vgl. Abb. 3).

Die geplante Erweiterung am nördlichen Ortsrand bindet mithin an eine bereits bestehende Klarstellungs- und Abrundungssatzung an, sodass nur auf einer Teilfläche eine komplette Neuausweisung stattfindet. Die Begründung zum Bebauungsplan enthält entsprechende Angaben zur Notwendigkeit der Bauflächen. Aus den dort genannten Gründen ist die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche auch im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer zukunftsorientierten Bodenpolitik für die Gemeinde Lebusa vertretbar.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise ist nicht von einem Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Fläche durch die Bautätigkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Weite Teile der umliegenden Agrarflächen unterlagen einer umfassenden Drainage, die zur Entwässerung, Gebietstrocknis und Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen führte.

Es befinden sich weder amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Planungsgebiets.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Abgrabungen und Bodenbewegungen potentiell zur Verschmutzung von Grundwasser kommen.

Die anstehenden Lehm- und Tonbodenfragmente sowie stauende Schichten lassen naturgemäß eher eine geringe Versickerung von Niederschlägen vor Ort erwarten.

Durch die vorhabenbedingte Versiegelung wird die Versickerungsfähigkeit und somit die Grundwasserneubildungsrate lokal weiter vermindert. Zudem wird der Oberflächenabfluss auf der versiegelten Fläche vermehrt und beschleunigt. Die festgesetzte Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf privaten Freiflächen, die Zulassung von Fassadenbegrünungen sowie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser als Bewässerungswasser im Plangebiet fördern den Rückhalt von Niederschlagswasser und somit auch die Grundwasserneubildungsrate.

Ergebnis:

Aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen als auch der Art und Flächenausdehnung des Vorhabens ist trotz der dauerhaften Versiegelung von maximal 360 m² ein Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten. Bei Einhaltung und Anwendung technischer Vorschriften während der Bauphase können Beeinträchtigungen des Oberflächen- und Grundwassers ausgeschlossen werden.

Schutzgut Luft KlimaBeschreibung:

Im Plangebiet herrscht eine mittlere Jahrestemperatur um 8° C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei etwa 600 mm.

Die Ackerfläche und die südwestlich angrenzende Grünfläche fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Kaltluft kann nach Nordwesten in den Talbereich des Schweinitzer Fließes abfließen und dort zu einem Wärmeausgleich beitragen.

Auswirkungen:

Die nur kleinflächige Versiegelung wirkt sich in Verbindung mit einer Gartenfläche und Grünfläche mit Bäumen lokalklimatisch nicht messbar aus. Im Umfeld des Plangebietes sind großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen als Kaltluftproduzenten vorhanden.

Die zusätzliche Bebauung hat keinen messbaren Einfluss auf das Gesamtklima der Region.

Während der Bauphase ist von einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemission durch die Baufahrzeuge auszugehen, die sich nur auf das direkte Umfeld auswirken wird und demnach als unerhebliche Beeinträchtigung einzuschätzen ist.

Anlage- bzw. betriebsbedingt ist von einer lokalen Erwärmung des Gebietes durch Abstrahlung der Verkehrs- und Gebäudeflächen auszugehen. Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet geht in den versiegelten Bereichen weitestgehend verloren. Zudem können betriebsbedingt durch ein temporär erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet (Schwerlastverkehr, Baufahrzeuge und Baumaschinen) die Schadstoffeinträge in die Luft im geringen Maße zeitweise erhöht werden. Da großflächige Kaltluftentstehungsgebiete unmittelbar angrenzen, werden insgesamt jedoch keine messbaren Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet.

Auf den im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen bleibt die Wärmeausgleichsfunktion erhalten. Zusätzlich wird die Frischluftproduktion durch das Anlegen einer Wiesenfläche und das Anpflanzen von Bäumen gegenüber bisherigen Intensiv-Agrarflächen gesteigert.

Hinsichtlich der in § 1a (5) BauGB formulierten „Erfordernissen des Klimawandels“ entsprechen insbesondere die Maßnahmen

- Umwidmung einer Teilfläche des Plangebiets von Intensivacker in Grünland mit Baumbestand
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets diesen Vorgaben.

Ergebnis:

Aufgrund der kleinflächig bedingten, geringen Bedeutung für das Lokalklima und dem Vorhandensein weiterer Kaltluftentstehungsgebiete im Umfeld ist insgesamt nicht von einem Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere**Schutzgebiete i. S. BNatSchG**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet (ca. 2.307 ha; Beschluss Nr. 03-2/68 Rat des Bezirkes Cottbus vom 24.04.1968) – vgl. Abb..



Abb.: Räumliche Lage der Natura 2000-Gebiete (bräunliches Kolorit, gestreift) und des Landschaftsschutzgebietes (grünliche Punktierung)

Gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Gemäß § 67 BNatSchG ist für das Vorhaben eine Befreiung erforderlich, wofür vom Vorhabenträger noch ein entsprechender Antrag gestellt wird. Das Vorhaben liegt teilweise in einem festgesetzten Bereich einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Abb. 3). Die geplante Bebauung führt durch die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Außenbereichsfläche zur Verschlechterung und zum teilweisen Verlust der natürlichen Funktion und Eigenart der Landschaft. Um diese Auswirkungen zu reduzieren, soll ein Teil der Vorhabenfläche als Maßnahmenfläche M4 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Konkret ist die Umnutzung einer bisherigen Ackerfläche als artenreiche Wiesenfläche sowie die Anpflanzung von 6 gebietsheimischen Gehölzen vorgesehen. Bei Umsetzung und Beachtung der geplanten Maßnahmenfläche ist eine Vereinbarkeit der Bauvorhaben mit dem Schutzzweck des LSG „Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet“ zu erwarten. Ein entsprechender Befreiungsantrag ist im Zuge des Bauantragsverfahrens durch den Vorhabenträger zu stellen.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende NATURA 2000-Gebiete (vgl. Abb.):

Im Nordosten erstreckt sich das FFH-Gebiet Schweinitzer Fließ (DE 4145-302). Im Südwesten befindet sich das FFH-Gebiet Freilebener Landgraben und Hölle Freileben (DE 4246-301). Standortbedingt ist eine Beeinträchtigung des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 auszuschließen.

Schutzgut Pflanzen

Als potentiell-natürliche Vegetation im Plangebiet ist ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) bzw. ein Sternmieren-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) anzunehmen.

Das Untersuchungsgebiet wird von einer Ackerfläche, einer Gartenanlage und einem angrenzenden Wohngebiet eingenommen. Als Segetalarten wurden bei den Begehungen randliche Vorkommen von Acker-Steinsame (*Lithospermum arvense*) und Acker-Flockenblume (*Centaurea cyanus*) notiert.

Als Biotoptyp tritt der intensiv genutzte Sandacker (09134) mit Übergängen zum intensiv genutzten Lehmacker (09133) in Erscheinung.

Rote-Liste-Arten bzw. Arten nach Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie wurden nicht festgestellt.

Schutzgut Tiere

Zur Beachtung des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG wurde eine Potentialabschätzung anhand der Lebensraumausstattung des Plangebietes und seines unmittelbar angrenzenden Umfeldes (Wirkraum) vorgenommen.

Vögel:

Brutvorkommen von Ackervögeln (Feldlerche, Schafstelze, Wachtel) konnten auf der Plangebietsfläche und deren näherem Umfeld nicht erfasst werden.

Eine Brut von Bodenbrütern auf den Grünflächen des angrenzenden Grundstücks erscheint aufgrund zeitweiser Störung durch Bewohner ebenfalls als unwahrscheinlich.

Fledermäuse:

Fledermausarten können den südwestlich angrenzenden Garten und die Ackerfläche als Jagdhabitat nutzen. Das angrenzende Hausgrundstück kann einen potentiellen Quartiersplatz für Fledermäuse darstellen. Soweit einsehbar, wurden allerdings keine Hohlräume oder Spalten am Hausgebäude bzw. Nebengebäuden beobachtet, die einen Quartiersplatz für Fledermäuse darstellen könnten. Einige alte Obstbäume in der Gartenanlage könnten allerdings Höhlen oder Spalten als potentielle Fledermausquartiere aufweisen. Eine Begehung des Gartens mit Kontrolle des Hausgrundstücks oder Suche nach Höhlenbaumquartieren konnte allerdings im Rahmen der Bestandserfassung nicht erfolgen.

Amphibien und Reptilien:

Aufgrund der vollflächigen intensiven Agrarnutzung und der teils lehmigen Böden im Gebiet und dem Fehlen offener, sandiger Bodenstellen sowie sonstiger geeigneter Habitatstrukturen ist eine Beeinträchtigung von Reptilien (Zauneidechsen) wenig wahrscheinlich. Bei den vollflächigen Begehungen wurden keine Reptilien oder Amphibien festgestellt.

Auswirkungen:

Baubedingt wird durch das Befahren mit schweren Baumaschinen bzw. durch das Abschieben der Böden die Vegetation (Ackerfläche) beeinträchtigt bzw. zerstört. Während der Bauphase ist eine Störung oder Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern sowie Fledermäusen nicht zu erwarten.

Um Auswirkungen auf mögliche Bodenbrüter zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln (Zeit ohne Vogelbruten: 1. Oktober bis 28. Februar) vorzunehmen.

Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die Ackerfläche nochmals auf brütende Ackervögel (Feldlerche, Schafstelze, Wachtel usw.) zu untersuchen. Randstrukturen und Grünflächen der angrenzenden Wohnbebauung sind durch die Bautätigkeit nicht zu beeinträchtigen, d.h., diese hat sich ausschließlich auf das Plangebiet zu beschränken.

Infolge der Anlage von Gebäuden und Zufahrten wird nachhaltig Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört. Dabei gehen Vegetationsbestände mit geringer (Ackerfläche, Straßenbegleitgrün, schmaler nitrophiler Randsaum) Bedeutung für den Naturhaushalt verloren. Durch die Überbauung der genannten Lebensräume können zwar Brutplätze von bodenbrütenden Vogelarten dauerhaft verloren gehen, allerdings sind im Umfeld des Plangebietes genügend Ersatzlebensräume (Ackerflächen) vorhanden, sodass sich die Situation der lokalen Population nicht signifikant verschlechtern wird.

Zudem werden durch die geplante Nutzung als Eigenheimstandort mit begrüntem Umfeld sowie einer Gartenfläche („Hausgarten“) neue Brutmöglichkeiten für Vogelarten (insbes. „Kulturfolger“) geschaffen.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden somit als gering bewertet. Um verbleibende Beeinträchtigungen zu kompensieren, erfolgt auf der nicht versiegelten Fläche durch Pflanzung von Laub- bzw. Obstgehölzen sowie Anlage einer Grünfläche eine Aufwertung zugunsten der Tier- und Pflanzenwelt.

Es werden unerhebliche zusätzliche betriebsbedingte Störungen in Form von menschlicher Nutzung auf die Fauna im Umfeld erwartet, zumal das Gebiet bereits durch die Lage am Ortsrand von Lebusa und an der Dahmer Straße (L 70) sowie durch die intensive Agrarnutzung vorbelastet ist.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen und im Ergebnis der Potentialabschätzung sind für die europäischen Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet potentiell brüten können, Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien keine Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG einschlägig. Aus diesem Grund stehen dem Vorhaben bei Einhaltung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen keine Einwände aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

Bei Umsetzung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln oder Fledermäusen ausgeschlossen werden, sodass von einem Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle durch die Bautätigkeit nicht auszugehen ist.

Insgesamt ist bei fachgerechter Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen von einer Unerheblichkeit des Vorhabens auch für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Durch die Lage am Ortsrand von Lebusa fungiert das Plangebiet als Wohnumfeld. Flurwege, die zur direkten Anbindung der Siedlungsbereiche an die freie Landschaft und damit zur Feierabend- und Wochenenderholung der Anwohner dienen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der intensiv genutzten Ackerfläche kann nur geringe Erholungseignung zugesprochen werden. Allerdings bestehen Blickbeziehungen insbesondere zum nördlich gelegenen Schweinitzer Fließ mit anrainenden Waldungen.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit können Anlieger in Form von Baulärm und Erschütterungen beeinträchtigt werden, sodass deren Erholungsnutzung gestört ist. Diese Störungen sind zeitlich begrenzt und werden somit als gering bewertet.

Durch die geplante Bebauung fallen die intensiv genutzten Ackerflächen mit geringer Erholungsfunktion weg. Die neu entstehenden Hausgärten sowie gehölzbestandenen Grünflächen fungieren als Orientierungselemente innerhalb der ansonsten monotonen Agrarlandschaft, sodass anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Erholung als unerheblich eingeschätzt werden können.

Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen

Beschreibung:

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lebusa. Im Süden und Osten grenzt es an die bebaute Ortslage an. Die Dahmer Straße (L 70) grenzt im Osten unmittelbar das Plangebiet.

Die Dahmer Straße ist eine wenig befahrene Verbindungsstraße zwischen den Orten Lebusa und Dahme.

Des Weiteren grenzt direkt nördlich und westlich südlich des Geltungsbereiches eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die dem Einsatz von Mineraldüngern, organischen Düngern und von Bioziden unterliegt.

Gegenüber der Dahmer Straße befindet sich ein KFZ-Handel- und Service-Unternehmen.

Auswirkungen:

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz vom 11. Mai 2020 wird dargelegt, dass sich hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken ergeben und ausgehend vom erkennbaren Nutzungsbestand der näheren Umgebung und der geplanten Wohnbauflächennutzung immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht erkennbar sind.

Durch das Vorhaben ist von einer nutzungsbedingten, temporären („gebietstypischen“) Lärmbeeinträchtigung auf die Anlieger auszugehen. Die baubedingten Lärmeinflüsse werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung als die Erheblichkeitsschwelle nicht übersteigend eingeschätzt.

Als Schallquelle ist hauptsächlich die Dahmer Straße vorhanden. Mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen muss durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, z.B. bei Erntearbeiten, Düngeausbringung sowie Pflanzenschutzmaßnahmen, gerechnet werden.

Es wird empfohlen, zur Minderung möglicher Immissionswirkungen der angrenzenden Intensivackerfläche zwecks Abschirmung eine Hecke (vorzugsweise Hainbuche) an der Grundstücksgrenze ackerwärts zu etablieren.

Ergebnis:

Insgesamt sind aus schalltechnischer Sicht durch die Wohnbebauung im geplanten Baugebiet zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen nur temporär und in geringem, unerheblichen Umfang hauptsächlich in der Bauphase zu erwarten. Nutzungsbedingte Lärmemissionen übersteigen nicht das Maß derjenigen des anrainenden Wohngebietes.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lebusa. Das Gelände fällt leicht von Südosten nach Nordwesten von ca. 97 m über NN auf ca. 92 m über NN ab.

Der unmittelbar westlich der Niederlausitz liegende Planungsraum befindet sich in einem nach Süden geöffneten Zwickel, der westlich vom Niederen Fläming und östlich vom Niederlausitzer Landrücken gebildet wird. Er markiert eine altpleistozäne Hochfläche, die durch einen nach Nordwesten hin

offenen Endmoränenbogen umrahmt wird. Südlich und östlich schließen sich ausgedehnte Sanderflächen an.

Der Planungsraum wird durch die holozäne Niederung des Schweinitzer Fließes in nordwestliche Richtung geprägt. Weite Teile werden von Sandböden der östlich liegenden Rochauer Heide und ihrer Ausläufer dominiert. Sandig-lehmige Böden überdecken demgegenüber die Offenlandbereiche um den Körbaer Teich. Nach Scholz (1962) liegt der Planungsraum im Übergangsbereich der drei großen naturräumlichen Großeinheiten Fläming, Lausitzer Becken- und Heideland sowie (in dem von ihm nicht mehr erfassten) Elbe-Elster-Tiefland.

Im Wesentlichen wird das Landschaftsbild im Plangebiet durch die Ackerfläche, die nur einen geringen Wert für das Landschaftsbild hat, und die angrenzende Siedlungsnutzung geprägt. Die in der angrenzenden Wohnbebauung vorhandenen und teils heimischen Gehölzstrukturen und Obstbäume werten das Landschaftsbild auf. Da vermehrt aber auch standortfremde Gehölze wie Koniferen angepflanzt sind, wird die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild insgesamt als gering eingeschätzt. Zudem besteht visuell eine Vorbelastung durch die im Süden und Osten angrenzende bebaute Ortslage und die östlich vorbeiführenden Dahmer Straße.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist von einer Verlärmung und einer optischen Störung des Gebietes und der angrenzenden Gebiete durch den Baubetrieb mit Baumaschinen auszugehen. Dies führt zu einer vorübergehenden Störung der Erlebarkeit der Landschaft. Diese Störung ist zeitlich begrenzt und wird aus diesem Grund als gering bewertet.

Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Eine hohe Fernwirkung der Bebauung ist durch ihre topographische Lage und Gleichartigkeit des Wohnumfeldes nicht gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen zur Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen (privates Einzelpflanzgebot) reichern das Landschaftsbild lokal an.

Ergebnis:

Aufgrund der kleinflächig bedingten, geringen Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild und der Vorbelastung durch die Ortsrandlage werden die anlagebedingten Auswirkungen, bei sachgemäßer Ausführung der grünordnerischen Maßnahmen, als gering eingestuft. Zudem werden auf den im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsflächen, durch Anlage von Garten- und Grünflächen lokale Aufwertungen zugunsten des Landschaftsbildes gegenüber vormaligen monotonen Agrarflächen vorgenommen.

Aufgrund der Vorbelastungen ist bei sachgemäßer Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen von einer unerheblichen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Über das übliche Maß hinausgehende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen. Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen, die über die bei den einzelnen Schutzgütern bewerteten Eingriffe hinausgehen würden, sind daher nicht zu erwarten.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die, aus der Nutzung zu nehmende Ackerfläche auf dem Flurstück 388 voraussichtlich weiter intensiv genutzt werden. Die Funktionen der Fläche für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen würden dann weiterhin in der aktuellen Dimension beibehalten. Bei Fortbestehen der Bewirtschaftung mit intensiver Ackernutzung würden sich vor allem eine intensive Düngung und Bodenbearbeitung sowie ein massiver Biozideinsatz weiterhin negativ auf die Funktionen des Naturhaushaltes auswirken.

Die auf der Ausgleichsfläche geplante Anlage einer extensiv genutzten, artenreichen Wiesenfläche mit Gehölzbestand würde bei Nichtdurchführung der Planung nicht realisiert werden können.

6.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
- Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiederandekung.
- Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Bodenbrütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln (Zeiten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.) zu erfolgen. Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit ist die beplante Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn auf brütende Ackervögel durch ein anerkanntes Fachbüro zu untersuchen/kontrollieren.

Kompensationsmaßnahmen

- Die mit M2 festgesetzte Fläche ist aus der Ackernutzung zu nehmen und als artenreichen Wiesenfläche zu extensivieren. Zusätzlich sind 6 gebietsheimische Gehölze anzupflanzen (5 Jahre Entwicklungspflege).
- Zum Schutz der heimischen Biodiversität ist für die Begrünung der Ausgleichsflächen gebietsheimisches Saatgut, hier der Region 4 – Ostdeutsches Tiefland, zu verwenden. Die Maßnahmenfläche ist dauerhaft durch eine Pflege (Mahd) als Lebensraum für Reptilien und Vögel zu entwickeln und zu erhalten.

7 Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit:

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- zum Vorentwurf durch Erörterung in der Gemeindevertreterversammlung 21.07.2020

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben am 17.06.2020.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf, Fassung August 2020, erfolgte

- vom 02.11.2020 – 04.12.2020.

Ausgelegen hat der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans in der Fassung vom August 2020, bestehend aus dem Plandokument, der Begründung mit Umweltbericht und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen für die Planung verfügbar waren.

Die öffentliche Bekanntmachung ist am 21.10.2020 im Amtsblatt für das Amt Schlieben und die amtsangehörigen Gemeinden Fichtenwald, Hohenbucko, Kremitzau, Lebusa und die Stadt Schlieben erschienen.

7.2 Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte:

- mit Schreiben vom mit Schreiben vom 07.04.2020 bis 12.05.2020

Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf, Fassung August 2020 und die Unterrichtung von der öffentlichen Auslegung, erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

- mit Schreiben vom 20.10.2020.

Die aus den Beteiligungen eingegangenen Belange und Hinweise wurden geprüft und bewertet und sind in die Erstellung des Entwurfs, Fassung August 2020 sowie des Satzungsdokuments, Fassung Februar 2021, mit Begründung und Umweltbericht eingeflossen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

7.3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

7.3.1 Wesentliche umweltrelevante Belange, Hinweise, Anregungen

Wesentliche umweltrelevante Belange, Hinweise, Anregungen	Umgang der Gemeinde mit den Belangen, Hinweisen, Anregungen
Landkreis Elbe-Elster	
<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>Umweltbericht und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen sind zu erbringen</p> <p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>Dem vBP wird unter Berücksichtigung der Maßnahmen im Punkt 4 + 5 des Umweltberichtes zugestimmt.</p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>Die auf Seite 16 im Umweltbericht festgeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Baufeldräumung hat zum Schutz von Bodenbrütern ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeiten von Vögeln, (Zelten ohne Vogelbrut 01.10. - 28.02.), zu erfolgen. • Bei einem Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit, ist die geplante Ackerfläche ab März bis zum Baubeginn auf brütende Ackervögel durch ein anerkanntes Fachbüro zu untersuchen /kontrollieren. <p>Zum Schutz der heimischen Biodiversität ist für die Begrünung der Ausgleichsflächen (M2) gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Ausbringung von gebietsfremden Saatguts in der freien Natur ist seit dem 1. März 2020 nach § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagt. Zur freien Natur im Sinne des §40 BNatSchG zählen auch</p>	<p>Den Hinweisen wurde gefolgt.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind auf der Planzeichnung Teil D als Hinweis aufgeführt, Ausführungen in der Begründung, s. Kap. 8.9.</p> <p>Der Hinweis wurde beachtet. Zu verwenden ist Saatgut der Region 4 – Ostdeutsches Tiefland, s. Plandokument, Begründung Kap. 8.6 und Umweltbericht Kap. 4.2.</p>

<p>Kompensationsflächen. Nicht zur freien Natur zählen innerörtliche Bereiche wie beispielsweise Gebäuden zugeordnete Gärten "Hausgarten". Der Herkunftsnachweis des gebietsheimischen Saatguts ist vor Ausbringung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Die M2-Maßnahmenfläche ist dauerhaft durch eine Pflege (Mahd) als Lebensraum für Reptilien und Vögel zu entwickeln und zu erhalten. Der Mahdzeitpunkt sollte so gewählt werden, dass die Samen der Blütenpflanzen bereits ausfallen und dadurch die Pflanzenvielfalt auch in den nächsten Jahren gesichert ist. Des Weiteren sollte die Brutzeit von bodenbrütenden Vögeln beendet sein. Es sollte ein Abräumen der Fläche erst nach kurzzeitigem Abtrocknen des Mahdgutes erfolgen. Dessen sofortige Aufnahme verhindert die Abwanderungsmöglichkeit von Kleinorganismen in angrenzende Flächen. Gemäht werden sollte mit hoch angesetzter Schnitthöhe, vorzugsweise 10 cm oder höher, um lebensraumtypischen Kleinorganismen während und nach der Mahd zumindest minimale Rückzugsmöglichkeiten zu bieten. Außerdem bestehen dadurch eine geringere Gefahr der Bodenverwundung und somit bessere Voraussetzungen für die Pflanzen zum Wiederaustrieb.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht kann dem VBP zugestimmt werden, es sollte jedoch eine Begrünung der Fläche in die Landschaft in westlicher Richtung erfolgen. In der Planzeichnung werden 6 gebietsheimische Bäume vorgeschlagen. Dem kann gefolgt werden, wobei auch Obstbäume gepflanzt werden können.</p> <p><u>Schutzgebiete</u> Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet". Entsprechend § 26 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind in einem LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Auf Antrag kann innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz u. a. eine Befreiung vom Bauverbot im LSG gewährt werden, wenn, „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.“ Die geplante Bebauung führt durch die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Außenbereichsfläche zur Verschlechterung und zum teilweisen</p>	<p>Der Hinweis ist beachtet. Entsprechende Aussagen sind im Umweltbericht Kap. 4.2. getroffen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um die Ausdehnung des künftigen Wohngrundstücks in Anlehnung an die angrenzenden Grundstücksnutzungen. Diese ist geprägt von Wohnbebauung entlang der Straße und dahinter Gartennutzungen, s. Abb. 2 in der Begründung.</p> <p>Der Hinweis bzgl. der Antragstellung gem. 67 BNatSchG ist als solcher auf dem Plandokument Teil D zur Beachtung aufgeführt, s. auch Begründung Kap. 8.9.</p>
---	---

<p>Verlust der natürlichen Funktion und Eigenart der Landschaft. Um diese Auswirkungen zu reduzieren soll ein Teil der Vorhabenfläche als Maßnahmenfläche M4 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Konkret ist die Umnutzung einer bisherigen Ackerfläche als artenreiche Wiesenfläche sowie die Anpflanzung von 6 gebietsheimischen Gehölzen vorgesehen. Von Seiten der uNB wird eingeschätzt, dass bei Umsetzung und Beachtung der geplanten Maßnahmenfläche M4 eine Vereinbarkeit der Bauvorhaben mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes "Körbaer Teich und Lebusaer Waldgebiet" absehbar ist. Der notwendige Befreiungsantrag ist im Zuge des Bauantragsverfahrens durch den Vorhabenträger zu stellen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>An der Straßenseite verläuft ein nicht ständig wasserführender Graben. Die Funktion und Rechtsträgerschaft ist mit dem zuständigen Gewässerunterhaltungsverband Kremitz-Neugraben,04938 Uebigau - Wahrenbrück, OT Wiederau, Hauptstr. 23 zu klären und eine Bebauung des Schutzstreifens ist auszuschließen.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind mit dem zuständigen Herzberger Wasser- und Abwasserverband zu klären.</p> <p>Unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) möglichst örtlich zu versickern bzw. zur Bewässerung auf dem Grundstück zu nutzen.</p>	<p>Der Gewässerunterhaltungsverband (GUV) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Entsprechend der Stellungnahme des GUV vom 27.10.2020 wurde festgestellt, dass dessen Belange nicht berührt werden.</p> <p>Der Herzberger Wasser- und Abwasserzweckverband (HWAZ) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung können gewährleistet werden.</p> <p>Der Hinweis ist beachtet und im Kap. 9.2.2 in die Begründung eingestellt.</p>
--	--

<p>Landesamt für Umwelt Ref. T 2, Technischer Umweltschutz</p>	
<p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> <p><u>Wasserwirtschaft</u> Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Die Hinweise wurden beachtet.</p>
<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Bodendenkmalpflege –</p>	
<p>Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wurde als solcher in die Begründung Kap. 12 übernommen.</p>

7.3.2 Weitere wesentliche Belange, Hinweise, Anregungen zur Planung

Weitere wesentliche Belange, Hinweise, Anregungen zur Planung	Umgang der Gemeinde mit den Belangen, Hinweisen, Anregungen
Landkreis Elbe-Elster	
<p><u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u></p> <p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vBPL) auf Grundlage von § 12 BauGB sind die spezifischen rechtlichen Erfordernisse (u. a. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag mit Umsetzungsfristen für plangebende Vorhaben, Annahme des Durchführungsvertrags vor Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, Regelungen zur Vertragserfüllung) und Besonderheiten (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzungen des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sollten die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung fortführen. Insbesondere das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksflächen, die überbaut werden dürfen, sollten sich aus dem bestehenden städtebaulichen Gefüge ableiten. Es ist zu berücksichtigen, dass die bauliche Realisierung des Planvorhabens eine prägende Wirkung auf den Innenbereich gemäß § 34 BauGB besitzt (u.a. Rücksichtnahmegebot/Vorbildwirkung).</p> <p>In der städtebaulichen Begründung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB gezielt zu begründen. Hierbei sind insbesondere auch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde zu berücksichtigen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, andere Nachverdichtungsmöglichkeiten).</p> <p>Für das weitere Planverfahren wird angemerkt, dass das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ein zentrales Gebot der rechtsstaatlichen Planung ist. Neben der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sollten auch der Abwägungsvorgang selbst (d. h. die gerechte Abwägung der</p>	<p>Die Hinweise wurden beachtet.</p>

<p>öffentlichen und privaten Belange "gegeneinander" und "untereinander") und das Abwägungsergebnis im Abwägungsprotokoll eindeutig dokumentiert werden.</p> <p>►►► Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>Sofern die BauNVO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) zur Anwendung kommen soll und insbesondere auch die Vorhabenzulässigkeit auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauNVO begründet wird, empfiehlt sich die zeichnerische und textliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA nach § 4 BauNVO unter Berücksichtigung der Feinsteuerungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO. Die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes (Kap. 3, 7.6, 8,1) wird bereits auf die Festsetzung eines WA abgestellt. Die Bauflächengröße würde – unabhängig von der Bodenordnung - das Nebeneinander gebietstypischer Nutzungen erlauben.</p> <p>Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes sind für die zeichnerische Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Hausgarten" die zulässige Art und das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung textlich (textliche Festsetzung, städtebauliche Begründung) eindeutig zu definieren. Insbesondere ist der Unterschied zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 Abs. 5 BauNVO herauszustellen, da hier auch landschaftspflegerische Maßnahmen (M2) vollzogen werden sollen (bspw. Einfriedungen zulässig?).</p> <p>allgemeine Hinweise: In der städtebaulichen Begründung des vBPL ist die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB gezielt im Sinne der Gesetzesvorgabe zu begründen. Hierbei sind insbesondere auch die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde zu berücksichtigen (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, andere Nachverdichtungsmöglichkeiten).</p>	<p>Dem Hinweis wurde gefolgt. Die Festsetzung der Baugebietsfläche wurde entsprechend der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO angepasst. Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.</p> <p>Der Hinweis ist beachtet, s. Plandokument und Begründung Kap. 8.5. Die Festsetzungen wurden eindeutig bestimmt. Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.</p> <p>Wesentliches Ziel der Planung ist, ein Baugrundstück zu entwickeln, um den Zuzug einer ortsnahen jungen Familie nach Lebusa zu ermöglichen.</p> <p>Die Gemeinde rundet mit der vorliegenden Planung den baulichen Zusammenhang am Ortseingangsbereich, aus Richtung Dahme kommend, ab (Bebauung einer s.g. „Spiegelungsfläche“), s. d. eine Verdichtung des Bebauungszusammenhangs entsteht. Das Baugrundstück WA liegt bereits überwiegend im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die Innenbereichsgrenze quert das Baugebiet.</p> <p>In Lebusa sind ca. 4 potentielle Baulücken vorhanden, die jedoch einer Bebauung derzeit nicht zur Verfügung stehen, da sie sich im Privateigentum befinden. Die Gemeinde hat sich aus diesem Grund entschieden, einen kleinen Teil einer</p>
--	--

	<p>Landwirtschaftsfläche, der bereits teilweise dem Innenbereich zugeordnet ist, (ca. 2.000 m²) für ein Wohngrundstück zu beanspruchen, wobei 360 m² für die Bebauung zur Verfügung stehen, der verbleibende Anteil wird grünordnerisch gestaltet, im hinteren Grundstücksteil sogar durch eine Baumwiese aufgewertet.</p> <p>Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen B-Plans wird mittels Festsetzungen Einfluss auf einen sparsamen Umgang mit Boden genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung der überbaubaren Fläche mittels Grundflächenzahl (GRZ 0,4), • Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in den Boden durch Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen. <p>Der Ausgleich kann vollständig auf dem Plangebiet erbracht werden.</p>
<p><u>Straßenverkehrsamt</u></p> <p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt Lebusa, angrenzend an die L 70. Die Fläche wird über die vorhandene Landesstraße verkehrlich erschlossen. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Region Süd ist auf der Grundlage von § 24 Abs. 2 und 8 BbgStrG für die Landesstraße zu beteiligen.</p> <p>Danach bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für bauliche Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m dürfen nicht errichtet werden.</p> <p>Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 5 und 7 kann die Straßenbaubehörde nach § 24 Abs. 9 BbgStrG im begründeten Einzelfall zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften Im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden. Nach außen öffnende Tore sind wegen der angrenzenden Straßenfläche möglichst zu vermeiden. Mit der Schaffung einer Wohnbebauung ist die Anbindung bzw. eine Änderung der Anbindung an die vorhandene Landesstraße verbunden. Mögliche Änderungen im Bereich der</p>	<p>Die Hinweise wurden beachtet. Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS) wurde am Planverfahren beteiligt.</p> <p>Es wurden keine Einwände zur Planung vorgebracht</p> <p>Zur Ortsdurchfahrt (OD) wurde mitgeteilt, dass i. V. m. dem Vorhaben keine Verlegung der OD beantragt werden muss.</p> <p>Weiteren Hinweise sind auf Ebene der konkreten Objektplanung zu beachten.</p>

<p>Nebenanlagen sind nur auf der Grundlage der Zustimmung des jeweiligen Baulastträgers, hier das Amt Schlieben (Nebenanlagen) und des Landesbetriebes Straßenwesen, Dienststätte Cottbus (Straße/Bord), möglich.</p> <p>Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrszeichen ist die Ein- und Ausfahrt über einen abgesenkten Bordstein bzw. als Grundstückszufahrt zu gestalten und auszuführen (§ 10 StVO). Sie muss deutlich als solche erkennbar sein und ein geordnetes Ein- und Ausfahren ermöglichen. Hinsichtlich der Änderung/ Erweiterung der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist ggf. die Anpassung des Standortes der Ortstafel (Zeichen 310/311 StVO) erforderlich. Dies bedarf der Anordnung des Straßenverkehrsamtes. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung ist gemäß § 45 Abs. 1-3 StVO Voraussetzung und der Antrag rechtzeitig beim StVA einzureichen.</p>	
<p><u>Brandschutzdienststelle des Ordnungsamtes</u></p> <p>▶▶▶ Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>Auf der Grundlage des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und in Dieser auf das Arbeitsblatt DVGW 405 verwiesen, ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung mit 48 m²/h über einen Zeitraum von zwei Stunden nachzuweisen. Hydranten können ohne gesonderten Nachweis nicht berücksichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des Arbeitsblattes DVGW 405.</p> <p>Weiterhin ist zu beachten, dass entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen bzw. im späteren Verfahren rechtlich gesichert werden müssen, welche gemäß § 5 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung für die Feuerwehr notwendig sind. Weitere Auflagen / Hinweise etc. werden im Zuge von Genehmigungsverfahren erteilt.</p>	<p>Die Hinweise wurden ausreichend beachtet, Ausführungen s. Kap. 9.2.2 in der Begründung.</p>
<p>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	
<p>Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein</p>	<p>Die Hinweise wurden als solche in die Begründung Kap. 12 übernommen.</p>

<p>von Kampfmitteln im Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.</p> <p>Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 11 Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.</p>	
<p>HWAZ Herzberg</p>	
<p>Das Flurstück 388 selbst ist trink- und abwassenseitig noch nicht erschlossen. In der Dahmer Straße liegen die Medienträger Trink- und Abwasser an.</p> <p>Durch den Neuanschluss des Grundstückes an die Trinkwasserleitung kann die trinkwasserseitige Erschließung bedarfsgerecht sichergestellt werden.</p> <p>Für die Trinkwasserversorgung gilt die zum Zeitpunkt der Erschließung gültige Wasserversorgungssatzung des HWAZ. Hier sind insbesondere auch die Anlagen B und C einschließlich der gültigen Änderungen für die Erhebung von Baukostenzuschüssen zu beachten.</p> <p>Für das Grundstück besteht die direkte Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Abwassergefällekanal oder die Abwasserdruckleitung.</p> <p>Die technischen Details der Erschließung sind rechtzeitig zwischen dem Bauherrn und dem HWAZ abzustimmen.</p> <p>Mit der Einleitungsmöglichkeit entsteht die Abwasserbeitragspflicht gemäß Abwasserbeitragsatzung des HWAZ.</p>	<p>Die Aussagen und Hinweise wurden in die Begründung Kap. 9.2.2 übernommen.</p>

8 Planungsalternativen

Eine Alternative zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nicht gesehen. Das Vorhaben begründet die Umsetzung eines Einzelvorhabens, der Siedlungsanschluss und die Grundstücksverfügbarkeiten sind gegeben, Belange Träger öffentlicher Belange und sonstiger Belange standen dem Vorhaben nicht entgegen.

Gefertigt: Bad Liebenwerda, 21.07.2021
Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Schlieben, den 21.07.2021

.....
gez. Andreas Polz
Amtsleiter des Amtes Schlieben

(Siegel)