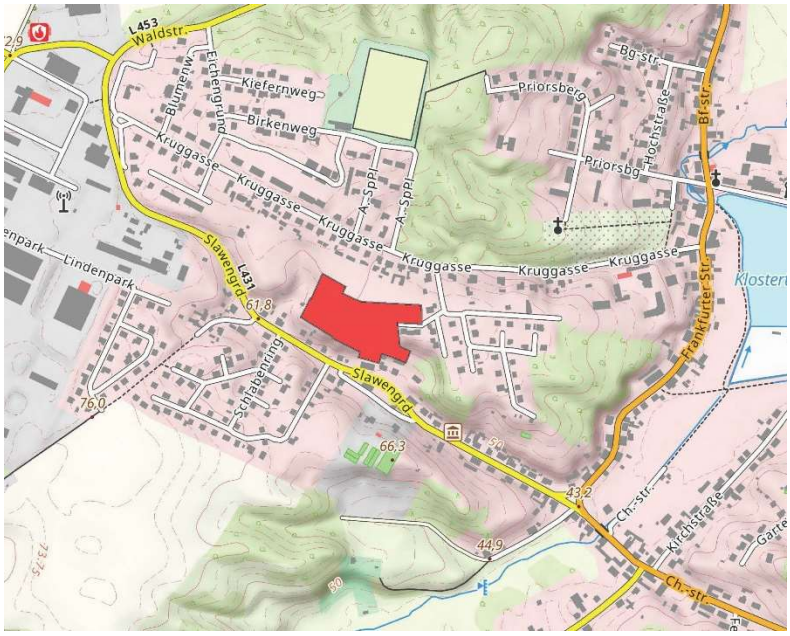
Gemeinde

Neuzelle

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 05

„Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“



Entwurf November 2026

Planungsbüro
WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

Impressum

Plangeber	**Gemeinde Neuzelle** vertreten durch Amt Neuzelle Lindenpark 6 15898 Neuzelle
Planvorhaben	**Bebauungsplan Nr. 05** **„Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“**
Planverfahren	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
Planstand	**Entwurf** **November 2026**
Planverfasser	**Planungsbüro Wolff GbR** **Carsten Wolff, Robert Wolff** Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam Ansprechpartner Magnus Bode
Umweltplanung	**LUTRA Büro für Umweltplanung** Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus Tel./Fax: 03 55 / 381 84 67 Mail: info@lutra-umweltplanung.de **Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann** Dorfstraße 30 • 14715 Seeblick OT Wassersuppe Tel.: 033872 / 70 854 Mobil: 0151 / 2112 888 0 Mail: rossmann@wassersuppe.de www.wassersuppe.de
Plangrundlage	**ÖbVI Andreas Frank** Fährstraße 18b 15890 Eisenhüttenstadt
Planungsregion	Oderland-Spree
Kreis	Oder-Spree LOS
Gemeinde	Neuzelle
Gemarkung	Neuzelle
Flur	1
Flurstücke	720 (teilw.), 721 (teilw.), 722 (teilw.), 723 (teilw.), 724 (teilw.), 725 (teilw.), 728 (teilw.),744 (teilw.), 745 (teilw.), 746 (teilw.), 747 (teilw.), 748 (teilw.), 750, 751 (teilw.), 1213 (teilw.), 1214 (teilw.), 1313 (teilw.), 1373, 1450 (teilw.)
Größe Geltungsbereich	1,42 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 5
1.1 Verfahren 5
1.2 Plangebiet 6
1.3 Kartengrundlagen 6
1.4 Planungsgegenstand 6
1.4.1 Anlass 6
1.4.2 Ziel und Zweck 6
1.4.3 Aufgabe 7
2 Planerische Grundlagen 8
2.1 Landes- und Regionalplanung 8
2.1.1 Ziele 8
2.1.2 Grundsätze 9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben 9
2.2.1 Umweltrecht 9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise 10
2.3 Formelle Planungen 10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben 12
3 Städtebauliche Randbedingungen 13
3.1 Natürliche Standorteigenschaften 13
3.2 Umweltbedingungen 13
3.3 Erschließung 13
3.3.1 Verkehr 13
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung 14
3.4 Nutzung 14
3.4.1 Art der Nutzung 14
3.4.2 Maß der Nutzung 14
3.5 Sonstige Randbedingungen 15
4 Planungskonzept 16
4.1 Nutzung 16
4.2 Erschließung 16
4.3 Umweltkonzept 17
4.4 Ortsbild 17
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen 19
5.1 Geltungsbereich 19
5.2 Flächennutzung 20
5.3 Verkehrsflächen 20
5.4 Art der baulichen Nutzung 21
5.4.1 Vorbemerkungen 21
5.4.1 Reines Wohngebiet (WR) 22
5.4.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung 24
5.5 Maß der baulichen Nutzung 24
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche 24
5.5.2 Höhenfestsetzungen 25
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO 27
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen 27
5.6.1 Baugrenze 27
5.6.2 Abmessungen 27
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen 28
5.7.1 Bauweise 28
5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen 28
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 32
5.9 Sonstige Planinhalte 33
5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen 33
5.9.2 Vermerke / Hinweise 33

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen **36**
6.1 Entwicklung aus dem FNP 36
6.2 Landesplanung 36
6.2.1 Ziele 36
6.2.2 Grundsätze 36
6.3 Sonstige Bindungen 36
6.3.1 Bergrecht 36
6.3.2 Sonstige 37
6.4 Alternativprüfung 37
6.5 Umweltbelange 38
6.5.1 Umweltprüfung 38
6.5.2 Besonderer Artenschutz 38
6.5.3 Übergeordnete Umweltplanungen und -konzepte 43
6.5.4 Eingriffsbewältigung 43
6.6 Sonstige Umweltbelange 44
6.7 Auswirkungen auf Private 44
6.8 Sonstige Auswirkungen 44
7 Umweltbericht **45**
7.1 Einleitung 45
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung 45
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes 48
7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung 52
7.3 Umweltwirkungen 53
7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario) 53
7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung 57
7.3.3 Prognose bei Durchführung 57
7.3.4 Alternativprüfung 63
7.4 Zusätzliche Angaben 64
7.4.1 Technische Verfahren 64
7.4.2 Referenzliste der Quellen 66
7.4.3 Überwachungsmaßnahmen 67
8 Anhang **69**
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung 69
8.2 Flächenbilanz 71
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung 71
8.4 Rechtsgrundlagen 72

1 Einführung

1.1 Verfahren

Planvorhaben

1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben.

Aufstellungsbeschluss

2 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 18.11.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.12.2021 im „Amtsblatt für das Amt Neuzelle“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erstaufstellung

3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans.

Regelverfahren

4 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Rechtsgrundlagen

5 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

7 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

Überleitung gem. § 233 BauGB

8 Die Gemeindevertreterversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplans am 25.10.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen. Damit wurde das Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet.

Im zeitlichen Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde das Baugesetzbuch geändert:

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (WohnBauBG 2025) ist am 30.10.2025 in Kraft getreten und hat unter anderem die §§ 1, 9, 31, 36, 36a, 216a und 246e BauGB neu gefasst. U.a. sind auf Grundlage dieser Änderungen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Zustimmung der Gemeinde zulässig und befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau wirksam.

Für Verfahren, die vor einer Gesetzesänderung eingeleitet wurden, bestimmt § 233 Abs. 1 BauGB: Nach Satz 1 werden sie grundsätzlich nach dem bisher geltenden Recht abgeschlossen; nach Satz 2 können jedoch einzelne Verfahrensschritte, mit denen noch nicht begonnen wurde, auch nach dem neuen Recht durchgeführt werden.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung am 30.10.2025 waren bisher sowohl der Aufstellungsbeschluss gefasst als auch die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die Gemeinde hat von dem Wahlrecht des § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB Gebrauch gemacht und das Verfahren ab der Beteiligung zum Entwurf nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Gesetzesänderung folgend nach dem „neue“ Recht durchgeführt.. Alle weiteren Verfahrensschritte werden ebenfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der ab dem 30.10.2025 geltenden Fassung durchgeführt.

Verfahrenshistorie

9 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

10 Die Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2023 fand für im Zeitraum vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2024 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) bzw. im Zeitraum vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2025 (Öffentlichkeit) statt.

Verfahrensstand aktuell

11 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“.

12 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.

13 Der Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.

14 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

1.2 Plangebiet

15 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Plangebiet*

16 Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Neuzelle zentral im Ortsteil Neuzelle innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

17 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*

18 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,42 ha. *Flächengröße*

1.3 Kartengrundlagen

19 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*

20 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

21 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.

22 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom November 2022. Die örtliche Aufnahme erfolgte im November 2022. Der Lageplan wurde am 16.12.2022 angefertigt bzw. übergeben.

23 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).

24 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

25 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

26 In der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken. Diese kann innerhalb der Flächen, die verfügbar sind und auf denen Baurecht für Wohnbauvorhaben besteht, nicht befriedigt werden.

27 Die Eigentümer der vorwiegend im Privateigentum befindlichen Flächen wurden im Vorfeld mittels einer Abfrage zur Interessenbekundung beteiligt.

1.4.2 Ziel und Zweck

28 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt. *Projektspezifische Ziele*

- die Errichtung von Wohngebäuden
- die Sicherung der erforderlichen Flächen für die Erschließung

29 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht.

30 Das Aufstellen eines Bauleitplanes muss unter diesem Gesichtspunkt erforderlich sein.

Die Gemeinde hat bei der Entscheidung über die Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen. Der Begriff »Erforderlichkeit« ist deshalb nicht so auszulegen, dass etwa für die konkrete Planung ein akutes Bedürfnis bestehen oder gar zwingende Gründe vorliegen müssten. Maßgeblich ist das Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

31 Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde für ihre Bauleitplanung setzt, liegt grundsätzlich in ihrem weit gefassten planerischen Ermessen. Es ist also eine eigenständige Entscheidung der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zugrunde legt.

32 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*

Die Anhaltspunkte dafür, welche das sein können, ergeben sich aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und aus den in Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.

33 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben. *Öffentliches Interesse*

Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.

34 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten

35 – die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet bedienen *Bevölkerung*
– den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten
– vorhandene Ortsteile erhalten, erneuern und entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen
– Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

36 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.

37 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Ziel: Minimierung nachteilige Umweltwirkungen*

38 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen. *Bindungen berücksichtigen*

39 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden. *Ziel: Aufwertung Umwelt*

40 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

1.4.3 Aufgabe

41 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

42 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil

43 – das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, *Fehlendes Planungsrecht*
– der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll.

44 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.

45 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

46 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*

47 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere, den Zielen widerstrebende Möglichkeiten nicht verwirklicht werden können.

48 Beplant wird die für diesen Zweck momentan zur Verfügung stehende Fläche, bei der eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.

49 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Das bedeutet die Festsetzungen werden so flexibel, wie möglich gehalten.

50 Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.

Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines B-Plans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

51 Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Wohngebäuden auf überwiegend privaten Grundstücken geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da in der Kommune zwar eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, die Lage des Plangebiets im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB keine Errichtung von Wohngebäuden zulässt. *Zusammenfassung*

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

52 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

53 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*

54 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Oderland-Spree

Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes
- Aufstellungsbeschluss des Sachlichen Teilregionalplan Erneuerbare Energien
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

55 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umweltbelange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

56 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*

57 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolenraum (WMR)*

58 Es ist gem. Ziel Z 3.3 LEP HR i. V. m. Regionalplan einem Grundfunktionalem Schwerpunkt zugehörig *Grundfunktionalem Schwerpunkt*

59 Das Plangebiet liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“

60 Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes

61 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*

Es ist allerdings eine Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen.

62 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Zielmitteilung GL*

Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:

63 » *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR

64 » *Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.*

Ziel 5.4 LEP HR

65 » *(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.*

» *(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.*

» *»(3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Ziel-abweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.*

Ziel 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

66 » *»Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.*

Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

67 Von der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree als zuständigen Regionalplanungsstelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Zielmitteilung Regionalplan*

Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:

68 » *Als Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Z 3.3 LEP HR werden in der Planungsregion Oderland-Spree folgende Ortsteile festgelegt und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt:*

[…]

Landkreis Oder-Spree

[…]

GSP Ortsteil: Neuzelle

Gemeinde Neuzelle

[…]

Z 2.2 Grundfunktionale Schwerpunkte

2.1.2 Grundsätze

69 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

70 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Grundsätze Landesplanung*

71 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.

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

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

73 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze Regionalplanung*

74 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.

75 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

76 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*

2.2.1 Umweltrecht

77 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Vorgaben siehe Umweltbericht*

Insbesondere sind dies folgende:

78 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90135 – Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ in Neuzelle“. *Denkmalrecht*

79 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

2.2.2.1 Bergrecht

Bergbauberechtigung

80 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Feldes des Bergwerkseigentums Wellmitz (31- 0163), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes "Braunkohle" berechtigt. Die aktuelle Inhaberin des o. g. Bergwerksfeldes ist die BWG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH.

Es handelt sich um ein aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum im Sinne des § 149 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 151 Bundesberggesetz (BBergG). Das Bergwerkseigentum ist von der Laufzeit her unbefristet.

81 Bei einem Bergwerkseigentum handelt es sich um ein grundstückgleiches Recht. Auf das Bergwerkseigentum entsprechend anwendbar sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, z. B. zur Übertragung des Eigentums oder zur Belastung mit einem Recht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der aus dem Bergwerkeigentum hervorgehenden Rechte durch ein mit dem Bergbau konkurrierendem Vorhaben kann zu Entschädigungsforderungen des Rechtsinhabers führen.

82 Eine Genehmigung zum tatsächlichen Abbau oder zur Förderung von Rohstoffen besteht jedoch (noch) nicht. Es liegt kein (Haupt-) Betriebsplan vor.

2.2.2.2 Sonstige

Keine weiteren verbindlichen Vorgaben

83 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

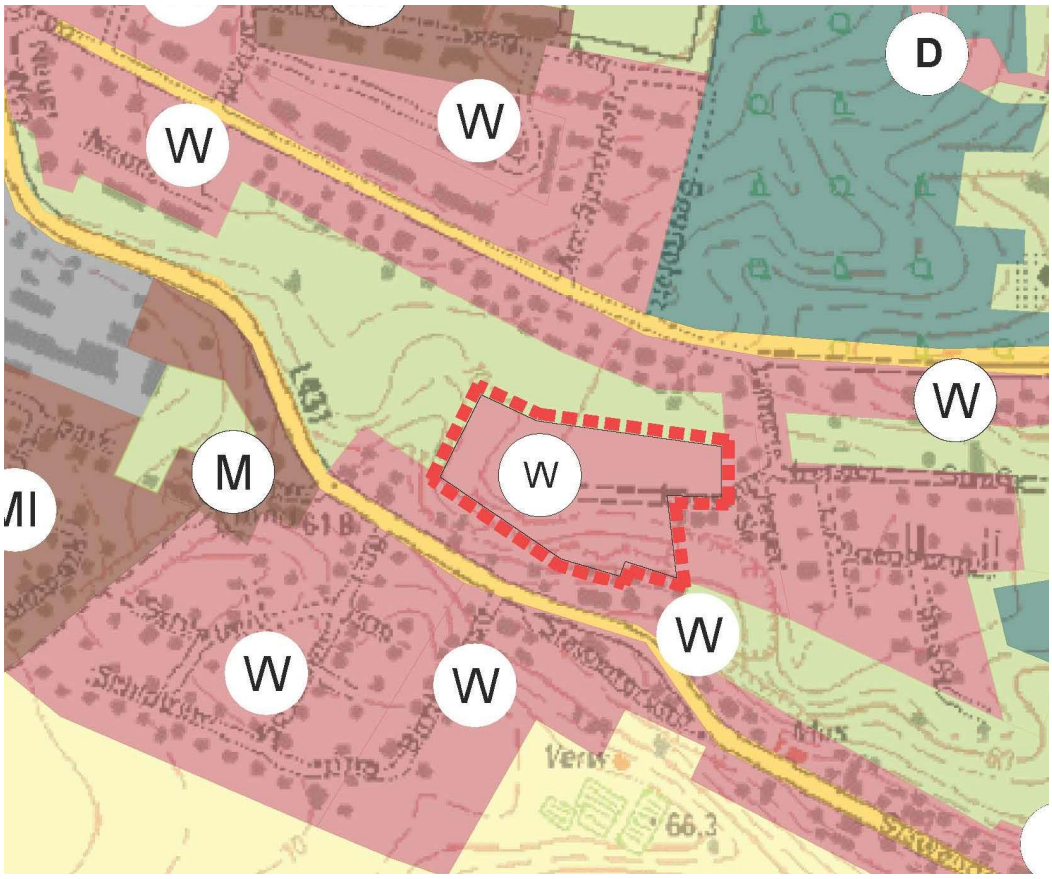
Flächennutzungsplan

84 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

85 Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. vom Januar 2000, dessen zuletzt rechtswirksam gewordene Änderung (6. Änderung) mit Fassung vom Juli 2025 vorliegt.

86 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die südlich und östlich angrenzenden Flächen stellen ebenfalls Wohnbauflächen dar. Nördlich und westlich grenzen Grünflächen ohne Zweckbestimmung an.



Ausschnitt Darstellung rechtswirksamer FNP-Neuzelle für den Planbereich
Quelle: Gemeinde Neuzelle

87 Der Umgang mit den Darstellungen des FNP ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.

B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen

88 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen

- B-Plan Nr. 02 „Gerst’s Berg“
- 3. Änderung des B-Plans Nr. 02 „Gerst‘s Berg“
- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Neuzelle

89 Der Bebauungsplan Nr. 02 umfasst dabei (fast) das gesamte bisher bestehende Wohngebiet, welches sich östlich an den Geltungsbereich angrenzt und welches durch den vorliegenden Bebauungsplan erweitert / ergänzt werden soll.

90 Dieser Plan wurde durch die 3. Änderung im Jahr 2008 partielle geändert. In die Änderung einbezogen wurden die Flächen, die nun unmittelbar südöstlich an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzen.

91 Die durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Neuzelle festgestellten Grenzen des Innbereichs verlaufen nördlich und südlich des vorliegenden Bebauungsplans. Im Norden besteht ein deutlicher Abstand, im Süden grenzt der Geltungsbereich teilweise direkt an den Innenbereich.

Keine sonstigen relevanten Planungen

92 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.

Sonstige formelle Planungen

93 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von Bebauungspläne relevant sein.

94 Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind folgende kommunale Satzungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten:

95
- Straßenbau-Beitragssatzung in der Fassung vom 05.05.2007 i. V. m. der 1. Änderung zur Straßenbau-Beitragssatzung in der Fassung vom 07.05.2015
- Satzung über die Erhebung von Kostenersatz für Grundstückszufahrten und Gehwegsüberfahrten in der Fassung vom 19.04.2007
- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeitragen in der Fassung vom 01.01.2009 i. V. m. der 1. Änderung zur Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Fassung vom 26.09.2011
- Stellplatzsatzung in der Fassung vom 10.02.2005

96 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

97 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, …) zu beachten sind. *aktuellen Stand beachten*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

98 Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind nicht vorhanden. *Informelle Planungen*

99 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*

100 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort (teilweise): *Informelle Planungen und Konzepte*

- Gemeinde Neuzelle, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2015-2030

101 Grundlage des INSEK der Gemeinde Neuzelle ist eine voranstehende Bestandsaufnahme der städtebaulichen, sozialen und strukturellen Situation im Gemeindegebiet. *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)*

Dabei wird unter Punkt 3.1 festgehalten, dass im Falle des zentralen Ortsteil Neuzelle der gleichnamigen Gemeinde an den historischen Ortskern eine aufgelockerte Bebauung unterschiedlicher Bauweise mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern und vereinzelten Zeilenbauten angrenzt. In diesem Bereich befindet sich auch das vorliegende Plangebiet.

Zusätzlich wird im INSEK eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnungen, Einfamilienhäusern und Grundstücken im gesamten Gemeindegebiet sowie im Ortsteil Neuzelle vor allem aufgrund der demografischen Entwicklung skizziert. Dem dadurch vorliegend geringe Leerstand beim Wohnraum ist mit entsprechender Bebauungsplanung zu begegnen (Punkt 3.1).

Anschließend zu Bestandsanalyse werden im INSEK unter Punkt 3.10 Handlungserfordernisse, geordnet nach sektoralen Themen, bestimmt. Innerhalb des sachlich relevanten sektoralen Themenblocks wird folgendes, auf die vorliegenden Planungen wirkende Handlungserfordernis benannt: „Zielgerichtete Einwerbung zum Bau von altersgerechten Wohnungen und Gebäuden, Mehrgenerationenhäuser“

Die unter Punkt 4 des INSEK herausgearbeiteten Leitbilder und Entwicklungsziele gliedern sich in verschiedene Unterpunkte. Für die vorliegenden Planungen ist dabei zum einen der Punkt „Leitbilder und Ziele für die Ortsentwicklung Neuzelle“ mit dem Ziel „Entwicklung zum hochwertigen Wohnstandort für Jung & Alt“ und zum anderen der Punkt „Leitbilder für die Ortsbildgestaltung“ mit dem Ziel „Beachtung von ortstypischen Bauweisen, Gestaltungsgrundsätzen (z.B. Symmetrie), ästhetischen Regeln und Bewahrung typischer Siedlungsstrukturen“ relevant.

Konzeptionell schließt das INSEK mit dem Oberpunkt 5, in dem sowohl das „räumliche Leitbild“ unter Punkt 5.1 als auch „Zentrale Vorhaben / Schlüsselmaßnahmen“ unter Punkt 5.2 bestimmt werden.

Vorliegend relevantes Leitbild ist die weitere Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern für verschiedene Nutzergruppen (junge Leute, Familien, Senioren, betreutes Wohnen), um einem belebten Ortskern zu gestalten.

Hinzu kommt die Schlüsselmaßnahme, nach der „Attraktive Wohnen für Jung und Alt“ als Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung zu sehen ist.

102 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*

103 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*

104 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

105 

Standort

Orangene Strichlinie = Geltungsbereich Bebauungsplan

106 Das Untersuchungsgebiet besitzt kein erkennbares Relief.

Natürliche Geländeeigenschaften

Die Oberfläche des Plangebietes ist im überwiegenden Teil weitgehend eben. Entlang der südlichen Grenze und im Bereich der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs fällt das Gelände jedoch stark in Richtung Straße „Slawengrund“ ab.

Die Planfläche liegt damit überwiegend auf einer Höhe zwischen rund 67,60 m und rund 70,40 m ü. NHN. Die benannten, abfallenden Stellen im Süden liegen bei Höhen von 62,30 m ü. NHN bis 67,60 m ü. NHN.

3.2 Umweltbedingungen

107 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Umweltbedingungen

108 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind das insbesondere die Anwesenheit des Menschen und die anthropogene Vorprägung des Standortes.

109 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.

Bewertung Umweltzustand

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

110 Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

111 Über die nächstgelegene Straße wird in näherem Umkreis die B 112 (Forst (Lausitz) ↔ Küstrin-Kietz | Kostrzyn nad Odrą) erschlossen.

motorisierter-Verkehr

112 Im Geltungsbereich selbst bestehen einzig im äußersten Osten bereits öffentliche Erschließungsanlagen in Verlängerung der „Langenberger Straße“: Diese wird durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg in Richtung Westen verlängert. Durch die „Langenberger Straße“ besteht ein Anschluss an das Zentrum des Ortsteils und an die oben benannte überörtliche Anbindung.

113 Die „Langenberger Straße“ ist in diesem Bereich als Mischverkehrsfläche aufgebaut, auf der der motorisierte Verkehr und zu Fuß gehende gemeinsam geführt werden.

114 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof und die Bahnlinien RE10 und RB43 auf der Verbindung Frankfurt/Oder, Eisenhüttenstadt ↔ Cottbus, Leipzig angebunden. *überörtliche Eisenbahnstrecken*

115 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die ca. 600 m entfernte Bushaltestelle „Neuzelle, Klosterteich“ im Zentrum des Ortsteils. *ÖPNV*

116 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die östlich angrenzende „Langenberger Straße“ erreichbar. *Rad- und Fußverkehr*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

117 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik von Osten über das bestehende Neubaugebiet und die „Langenberger Straße“ erschlossen. *Stadttechnik*

Ein Erschließungsnetz innerhalb des Geltungsbereichs liegt nicht vor.

118 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

119 Zur Gewährleistung des Brandschutzes steht südöstlich des Geltungsbereichs eine Löschwasserzisterne zur Verfügung. *Löschwasserversorgung*

3.4 Nutzung

120 Der Bestand im Planbereich kann aufgrund der örtlich bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung keiner Baugebietskategorie gem. BauNVO zugeordnet werden, sondern ist dadurch dem Außenbereich zugehörig. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*

Das nähere Umfeld kann als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Eine Ausnahme bildet das unmittelbar östlich angrenzende Neubaugebiet, in welchem die Flächen als Reines Wohngebiet festgesetzt worden sind.

3.4.1 Art der Nutzung

121 Im Bereich selbst besteht bisher keine nennenswerte bauliche Nutzung. Es liegen lediglich untergeordnete Nebengebäude der angrenzenden Wohngrundstücke vor. *Plangebiet*

122 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

123 Das Umfeld ist mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, die durch Nebenanlagen durchschnittlichen Umfangs ergänzt worden sind. *Umfeld*

Gewerbliche Nutzungen, auch im Rahmen einer Mischnutzung, liegen nicht vor.

3.4.2 Maß der Nutzung

124 Die Bebauungsdichte im Plangebiet ist aufgrund der Bebauung lediglich mit untergeordneten Nebenanlagen sehr gering. *Dichte Plangebiet*

125 Im Umfeld ist sie überwiegend ebenfalls gering. *Umfeld*

Es finden sich mit Ausnahme der östlich angrenzenden Flächen relativ große Grundstücke. Die östlich gelegenen Grundstücke im Neubaugebiet Langenberger Straße sind dagegen kleiner und damit dichter bebaut.

126 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende bzw. faktische Baugebietskategorie gelten.

127 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

128 Im Plangebiet finden sich ausschließlich Gebäude (Nebengebäude) mit einem Geschoss. *Höhe Plangebiet*

129 Im näheren Umfeld sind Wohngebäude mit einem bis zwei Geschossen, Nebengebäude mit einem Geschoss zu finden. *Umfeld*

3.5 Sonstige Randbedingungen

130 Die Hauptgebäude sind im Plangebiet und in der Umgebung ortstypisch stark zur erschließenden Verkehrsfläche orientiert.

131 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. *Baugrund*

132 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*

133 Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet.

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme der Straße, in privatem Eigentum. Die Eigentümer beabsichtigen, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

134 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. *Kampfmittel*

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

Vorbemerkung

135 Grundsätzliches Ziel ist die Erweiterung des über den Bebauungsplan Nr. 02 begonnenen Wohngebiets im Bereich der „Langenberger Straße“ in Richtung Westen durch die Nutzung einer vorgeprägten, aber bisher baulich nicht genutzten Fläche inmitten der Siedlungsstruktur des Ortsteils Neuzelle.

Hierbei ist beiderseits einer neuen zentralen Erschließungsachse jeweils eine Gebäudereihe vorgesehen.

136 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Richtung Süden und Osten so zugeschnitten, dass ein direkter Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02 „Gerst’s Berg“ bzw. dessen 3. Änderung und an die rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung Neuzelle hergestellt wird. So soll eine ganzheitliche Beplanung dieses Bereichs erreicht werden.

Die Flächen, die für diese vollständige Überplanung des Bereichs mit einbezogen werden und eben nicht für die Umsetzung der Bebauung auf der Südseite der neuen Erschließungsstraße benötigt werden, sollen lediglich für Nebenanlagen und Gartenbereich genutzt werden können. Es soll keine zweite / nach hinten versetzte Bebauungsreihe ermöglicht werden.

Art und Maß der Nutzung

137 Es soll ein Wohnquartier in der rückwärtigen Lage der bestehenden Bebauung entwickelt werden. Der Nutzungsschwerpunkt liegt damit deutlich auf dem Wohnen.

Gewerbe- oder Dienstleistungsansiedelungen sollen mit Blick auf die Lage des Plangebiets in einer Art „Hinterhof“-Lage und die bestehende Wohnnutzung im Umfeld nicht anvisiert werden.

138 Durch die Nutzung des vorliegenden Innenentwicklungspotenzials sollen die zur Verfügung stehenden Flächen optimal ausgenutzt werden. Damit sollen bisher gänzlich unberührte Flächen freigehalten und eine Baulandentwicklung im Außenbereich verhindert werden.

Gleichzeitig wird jedoch eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in den umliegenden Bestand hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sichergestellt. Dazu soll auch eine kleinteilige Entwicklung abgesichert werden. Ortsuntypisch große Gebäudekomplexe sollen verhindert werden.

139 Das Bebauungskonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung beiderseits der neu anzulegenden, zentral durch den Geltungsbereich verlaufenden Erschließungsstraße vor.

Eine Ausweitung der Bebauung in Richtung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung soll gleichzeitig ausgeschlossen werden. In diesen Bereich im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll, wie oben beschrieben lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen durch den Bebauungsplan geregelt werden.

140 Für die Nutzung der Flächen unmittelbar südlich der neuen Erschließungsstraße sind Aufschüttungen denkbar, um die entsprechenden Bereiche auf (ungefähr) die selbe Ebene der zukünftigen Erschließungsstraße anzuheben.

Solche Aufschüttungen sind am Standort problemlos möglich, was an einzelnen Grundstücken im Geltungsbereich erkennbar ist, bei denen dies bereits früher schon vorgenommen worden ist.

Jedoch soll sichergestellt werden, dass auch die Höhenlage der weiter südlich, an der Straße „Slavengrund“ gelegenen Bestandsbebauung berücksichtigt wird. Dazu wird die zulässige Höhenentwicklung in Richtung Süden gestaffelt.

4.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

141 Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll über die bestehenden bzw. vorbereiteten Strukturen des östlich angrenzenden Wohngebiets erfolgen. Dazu wird die „Langenberger Straße“ in Richtung Westen verlängert. Da keine weitere Durchbindung möglich ist, wird am Ende der neu gebildeten Straße ein Wendehammer vorgesehen.

142 Bezüglich der Führung der geplanten Erschließungsstraße durch das Plangebiet hat es von Seiten der Gemeinde Vorprüfungen zur Verfügbarkeit der, zusätzlich zu den im Gemeindeeigentum befindlichen Flurstücken, benötigten Flächen stattgefunden. Um eine gesicherte Umsetzbarkeit der Verkehrsanlagen innerhalb der dafür auszuweisenden Flächen annehmen zu können, werden eben jene geplanten Verkehrsflächen so verortet, dass sich diese nur auf privaten Grundstücken befinden, bei denen sich die jeweiligen Eigentümer bereits für eine Zurverfügungstellung ausgesprochen haben.

143 Für die Herstellung der Verkehrsanlagen liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch keine Tiefbauplanung vor. Für die Bemessung der erforderlichen Flächen wird daher auf allgemeine Richtmaße zurückgegriffen.

Damit kann sichergestellt werden, dass neben den eigentlichen Verkehrsanlagen auch die nötige Nebenanlagen (z.B. Sicherheits- / Technikstreifen, Versickerungsflächen) innerhalb der ausgewiesenen Flächen umgesetzt werden können.

Stadttechnische Erschließung

144 Da das Gebiet unmittelbar an voll erschlossene Wohnquartiere anschließt, wird auch für die Erweiterung davon ausgegangen, dass die bestehenden Rahmenbedingungen zu den Bereichen (stadt-) technische Infrastruktur, Entwässerung, Löschwasserversorgung und Brandschutz weiterhin gelten.

Trink- und Schmutzwasser

145 Für die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung können die östlich bestehenden Strukturen der zentralen Versorgung genutzt werden.

Löschwasser

146 Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Löschwasserzisterne, welche bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 02 genutzt wird. Diese kann zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Niederschlagswasser

147 Das anfallende Regenwasser soll auch weiterhin vor Ort versickert werden. Wie an der Bestandssituation erkennbar, ist dies vor Ort möglich. Eine zentrale Regenwasserableitung besteht am Standort nicht.

4.3 Umweltkonzept

148 Essentieller Teil des Umweltkonzeptes ist neben der Umsetzung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen die verträgliche Einbindung des neuen Quartiers in den bestehenden Siedlungszusammenhang. Dazu zählt die Sicherstellung der Minimal-Eingrünung der Baugrundstücke sowie die Berücksichtigung des Bodenschutzes. Übermäßige Flächenversiegelungen neben den eigentlichen Hauptnutzungen sollen verhindert werden.

149 Das anfallende Regenwasser soll auch weiterhin vor Ort versickert werden. Wie an der Bestandssituation erkennbar, ist dies vor Ort möglich. Eine zentrale Regenwasserableitung besteht am Standort nicht.

150 Bei einer umsichtigen Bauausführung bzw. konkreten Vorhabenplanung kann ein Großteil der im Geltungsbereich bestehenden Gehölze erhalten und in die zukünftige Nutzung mit einbezogen werden.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt dieses Ziel. Eine Bebauung mit Hauptanlagen ist nur entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße vorgesehen. Eine Ausweitung der Bebauung in rückwärtige Bereiche wird verhindert bzw. lediglich auf Nebenanlagen begrenzt. So können gerade auf den Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs die bestehenden Gehölze erhalten werden.

151 Ergänzend sind Neupflanzungen von Gehölzen auf den einzelnen Baugrundstücken vorgesehen. Diese dienen sowohl dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen als auch der Minderung / dem Ausgleich der Eingriffe in das Ortsbild (siehe dazu auch nachfolgenden Punkt 4.4).

152 Grundsätzlich wird darauf geachtet, dass die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs, also Eingriffs-nah umgesetzt werden. Dazu sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die sich mit der privaten Gartennutzung vereinbaren lassen.

Herangezogen werden sowohl flächige Pflanzmaßnahmen als auch Maßnahmen zur Anpflanzung einzelner Groß-Gehölze.

4.4 Ortsbild

153 Neben den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen weitere Festsetzungen zur Ausgestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden, damit eine Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt ist.

154 Die Festsetzungen zur Höhe / Höhenentwicklung der baulichen Anlagen werden so gestaltet, dass übermäßig aufragende Anlagen verhindert werden, um das Ortsbild zu schützen.

155 Bei der Höhenentwicklung und der damit verbundenen Wirkung auf das Ortsbild wird ein besonderes Augenmerk auf das nach Süden abfallende Gelände gelegt und eine gewisse Terrassierung vorgenommen.

156 Zusätzlich zur Begrenzung der Höhenentwicklung zukünftiger baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen getroffen, die ebenfalls eine positive Wirkung auf das Ortsbild erzeugen sollen.

Dazu ist eine Heckenpflanzung in Richtung Süden, also in die Richtung, in die das Gelände abfällt, vorgesehen. Diese wird an der oberen Kante der in den Vermessungsunterlagen ausgewiesenen Böschungskante verortet.

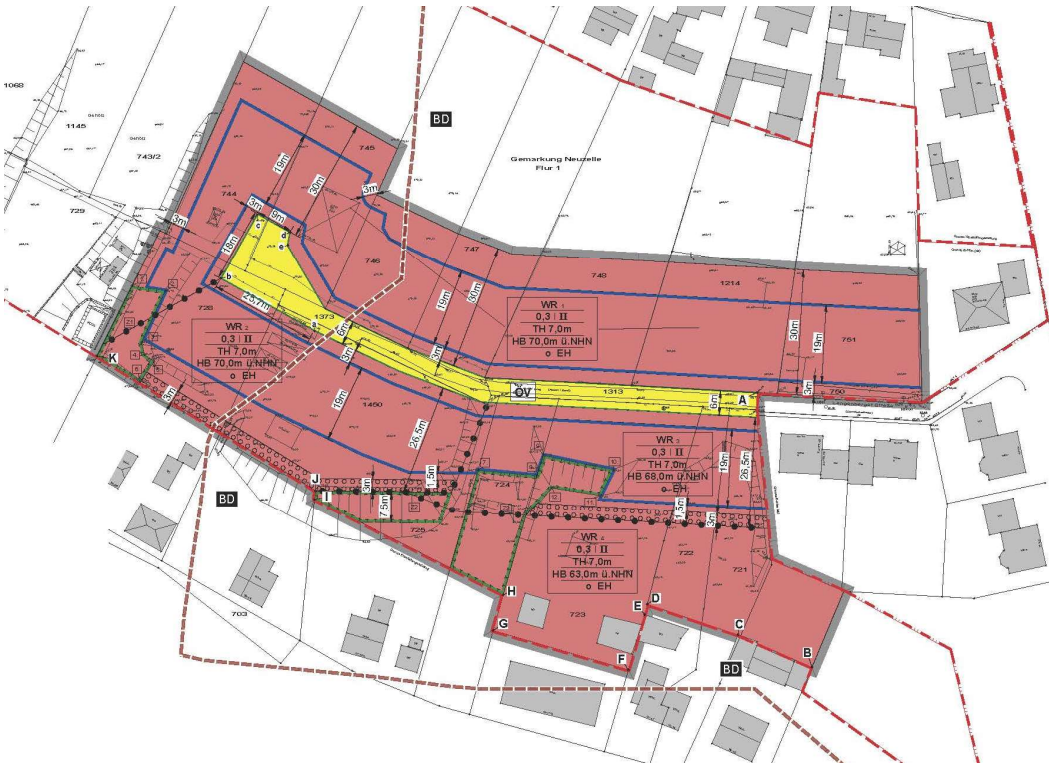
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

157 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können

Vorbemerkungen

Zusätzliche Bestimmungen sind unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zu finden.

158 *Planzeichnung*



5.1 Geltungsbereich

159 *Geltungsbereich*



160 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.

Festsetzung Geltungsbereich

161 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden und Süden durch die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke an der „Kruggasse“ und der Straße „Slawengrund“,
- im Osten durch die Bebauung im Bereich des Neubaugebiets Langenberger Straße bzw. die gleichnamige Straße und
- im Westen durch weitere private Grünflächen.

162 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend der Flurstücksgrenzen.

163 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan durch Koordinaten bestimmt. *Koordinaten*

164 Folgende Eckpunkte (Ostwert / Nordwert) mit den entsprechenden Koordinaten werden dafür festgesetzt:

165 ***Festsetzung Koordinaten***

Punkt	Ostwert	Nordwert
A	**475450.81**	**5770984.02**
B	**475463.94**	**5770918.26**
C	**475446.23**	**5770925.98**
D	**475424.47**	**5770933.24**
E	**475423.83**	**5770930.80**
F	**475419.93**	**5770917.62**
G	**475387.51**	**5770927.00**
H	**475389.92**	**5770935.49**
I	**475344.67**	**5770958.41**
J	**475344.89**	**5770960.50**
K	**475292.51**	**5770992.76**

5.2 Flächennutzung

166 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*

- Verkehrsflächen
- Wohngebietsflächen

167 Die Flächen verteilen sich dabei grob so, dass die Verkehrsflächen zentral als Erschließungsachse angeordnet sind und nördlich wie südlich Wohngebietsflächen angrenzen. *Verteilung Lage im Geltungsbereich*

168 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar. *Alternativen*

169 Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. *„Qualifizierter B-Plan“*

5.3 Verkehrsflächen

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

171 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

172 Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der B-Plan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.

173 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben *Eigentum*

Das Brandenburgische Straßengesetzt regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

174 Zum gegebenen Zeitpunkt werden die öffentlichen Verkehrsflächen ihrer Zweckbestimmung entsprechend durch die Kommune gewidmet. Hierbei kann auch eine Einschränkung zu Art, Zweck, und / oder Benutzerkreis der Fläche vorgenommen werden. *Widmung*

175 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über eine neu zu bildende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*

176 Die Straßen und Wege im Plangebiet werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** festgesetzt. ***Festsetzung Verkehrsfläche***

177 Wie im Planungskonzept beschrieben, wird bei der Bemessung der festgesetzten Verkehrsflächen auf Richtmaße zurückgegriffen, unter Beachtung derer eine noch ausstehende Tiefbauplanung umgesetzt werden kann. ***Festsetzung Maße & Lage Verkehrsfläche***

Dementsprechend wird die **Breite der Straßenverkehrsfläche** zwischen den Anschluss an die bestehenden „Langenberger Straße“ im Osten und dem geplanten Wendehammer im Westteil des Geltungsbereichs mit **6 m** ausgewiesen.

178 Für den geplanten **Wendehammer** wird eine Fläche mit einer **Breite** von im Maximum **18 m** und einer **Tiefe von 9 m bis 25,70 m** festgesetzt. Damit wird eine ausreichende Fläche zum Wenden eines dreiachsigen LKW vorgehalten.

179 Bereits im Planungskonzept wird beschrieben, dass die festgesetzten Verkehrsflächen so verortet werden sollen, dass diese lediglich auf Grundstücken liegen, bei denen die Eigentümer bereits zugestimmt haben, die erforderlichen Flächen der Gemeinde zur Verfügung durch Erwerb zu stellen.

In der Folge wurde die nördliche Kante der Verkehrsfläche der geplanten Erschließungsstraße an der nördlichen Grenze des Flurstücks 1313 sowie an der Grenze zwischen den Flurstücken 1373 und 746 orientiert. Die weitere Ausdehnung und Lage ergeben sich aus den oben angeführten Maßen.

180 Zur besseren Übertragbarkeit der Lage der Verkehrsflächen werden für die Eckpunkte der dem Wendehammer zugehörigen Flächen, die nicht sich nicht mit Eckpunkten von Flurstücken decken, Koordinatenpunkte angegeben.

181 ***Festsetzung Koordinaten***

Punkt	Ostwert	Nordwert
a	**475344.68**	**5770998.73**
b	**475322.17**	**5771011.35**
c	**475331.02**	**5771027.02**
d	**475338.86**	**5771022.59**
e	**475338.29**	**5771019.40**

182 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. ***Festsetzung Straßenbegrenzungslinie***

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

183 Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

184 Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird keine solche Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, da an dieser Stelle die weiteren öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs angrenzen („Langenberger Straße“) an die angeschlossen wird.

185 Sinnvolle Alternativen für die Festsetzungen zum Verkehr sind nicht erkennbar.

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

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

187 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

188 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. *Unzulässigkeit im Einzelfall*

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

189 Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

190 Abschließend werden die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

5.4.1 Reines Wohngebiet (WR)

Vorbemerkung

191 Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden.

Im vorliegenden Fall entspricht ein **„Reines Wohngebiet“ (WR)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

Gebietscharakter

192 In einem WR-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen steht aber eindeutig im Mittelpunkt.

Störgrad

193 Der Störgrad in einem WR-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

Räumliche Gliederung

194 Aufgrund der besseren räumlichen Zuordnung einzelner weiterer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des gesamten festgesetzten Baugebiets, wird dieses unter Hinzunahme des Planzeichens 15.14. der PlanZV („Knötchenlinie“) gegliedert.

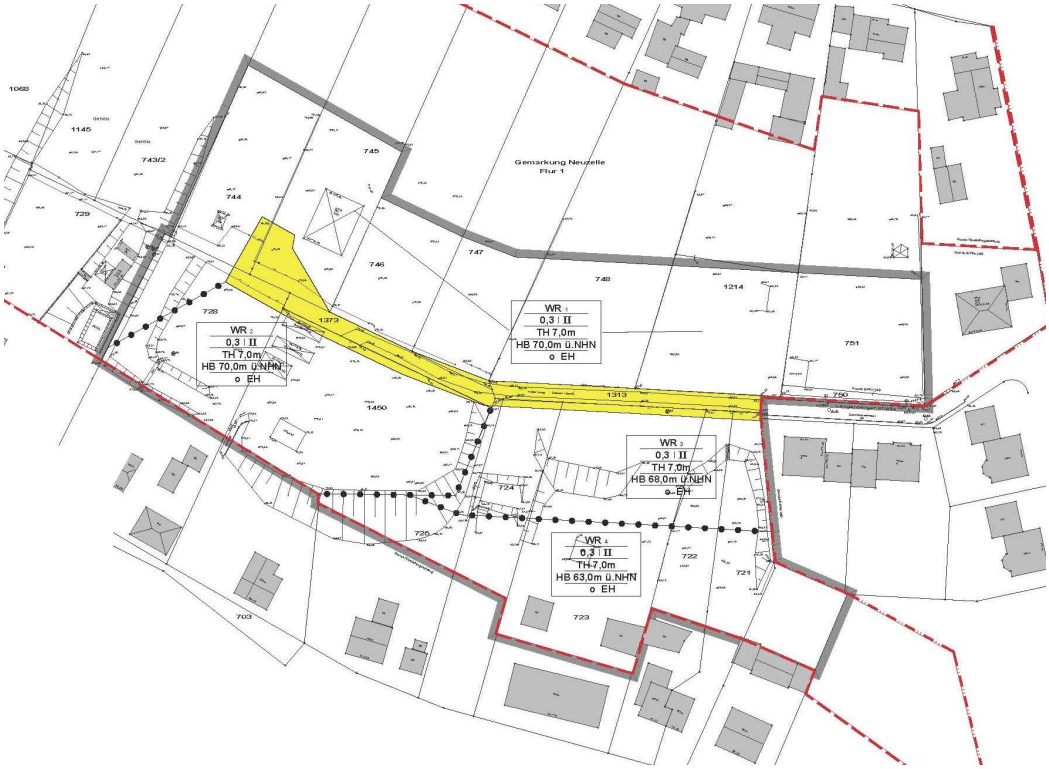
Diese Gliederung wirkt sich jedoch nicht auf die Art der Nutzung aus. Dahingehend wird das gesamte Reine Wohngebiet einheitlich behandelt.

195 Vielmehr dient die Einteilung des Baugebiets in mehrere Teilflächen, der Gliederung der Höhenfestsetzungen. Zudem kann damit ein eindeutigerer Bezug einzelner weiterer Festsetzungen, z.B. zu Pflanzmaßnahmen, erreicht werden.

In der Folge wird das festgesetzte **Reine Wohngebiet (WR)** in die **vier Teilflächen WR_1 bis WR_4 unterteilt**.

Lage Teilflächen Baugebiet

196



Modifizierung des Nutzungskatalogs

197 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.

198 Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude.

199 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende allgemein zulässige Nutzungen gegeben:

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

200 Ein Regelungsbedarf besteht auch für alle Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Anlagen zur Kinderbetreuung

201 Gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig. Mit diesen Anlagen ist jedoch auch ein entsprechender Quell- und Zielverkehr, insbesondere in den morgendlichen und nachmittäglichen Stoßzeiten verbunden. Dabei wirkt sich die konkret vorliegende Sackgassen-Situation eher hinderlich aus. Einrichtungen zur Kinderbetreuung sind aufgrund dessen in besser erschlossenen bzw. vernetzten Gebieten des Ortsteils besser umzusetzen.

Hinzu kommt, dass von Seiten der Gemeinde kein Bedarf für die Errichtung einer zusätzlichen Kinderbetreuungseinrichtung am Standort gesehen wird. Im Zentrum des Ortsteils bestehen bereits mehrere Angebote in diesem Bereich.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

202 Die nach § 3 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden vollständig für das Plangebiet ausgeschlossen. Diese widersprechen dem grundlegenden Planungskonzept bzw. -ziel zur reinen Schaffung von Wohnraum und sind für die Entwicklung des Wohngebiets nicht zwingend notwendig. Für entsprechende Nutzungen, die den Bewohnern des Gebiets dienen, stehen in den angrenzenden Bereichen ausreichend leistungsfähiger erschließbare Flächen zur Verfügung.

203 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt festgesetzt:

Festsetzung Reines Wohngebiet

1. Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind allgemein zulässig:

- **Wohngebäude (auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, gem. § 3 Abs. 4 BauNVO),**

Nicht zulässig sind:

- **Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,**
- **Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO

204 Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WR-Gebietes erhalten bleibt.

Nutzungskatalog Reines Wohngebiet

205 Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den Teilflächen denen gem. BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§ 3 BauNVO		WR-Gebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude (auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, gem. § 3 Abs. 4 BauNVO)	X		X		
Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen	X				X
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen		X			X
kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X			X
sonstige Anlagen für soziale Zwecke		X			X
den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.		X			X

5.4.2 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

206 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“ (§ 12 BauNVO), „Freie Berufe“ (§ 13 BauNVO), „Ferienwohnungen“ (§ 13a), sowie „sonstige Nebenanlagen“ (§ 14 BauNVO), die in der BauNVO separat behandelt werden. *Stellplätze / Freie Berufe/ Ferienwohnungen/ Nebenanlagen*

207 In reinen Wohngebieten sind gem. § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung versursachten Bedarf zulässig.

208 § 13 BauGB lässt in reinen Wohngebieten Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbebetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zu.

209 Der § 13a BauNVO, der die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den unterschiedlichen Baugebietskategorien regelt, sieht Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten nicht vor.

210 In reinen Wohngebieten sind gem. § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücken oder des Baugebietes selbst dienen und die der Eigenart des reinen Wohngebiets nicht widersprechen.

211 Für alle der vier Kategorien wird kein Bedarf für eine von den Regelungen der BauNVO für Reine Wohngebiete abweichende Regelung gesehen. *Keine abweichende Regelung*

5.5 Maß der baulichen Nutzung

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

213 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

214 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

215 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung Gliederung*

216 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*

217 Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden, um dem Innenentwicklungs-Status gerecht zu werden.

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

218 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

219 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

220 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist nicht zielführend, da bei einer Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.

221 Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert eine allgemein gesehen durchschnittliche Nutzungsintensivität der Baugrundstücke. Es werden jedoch die in der BauNVO vorgesehenen Höchstwerte für den festgesetzten Baugebietstyp ausgenutzt.

222 Die GRZ wird für das ganze Baugebiet mit maximal 0,3 **(GRZ 0,3)** festgesetzt. ***Festsetzung GRZ***

223 Diese leicht unter dem Orientierungswert zur GRZ für eine Reines Wohngebiet (gem. § 17 BauNVO) liegende Wert geht darauf zurück, dass zum einen eine ortsübliche Nutzungsintensität ermöglicht werden soll. Ein höherer Überbauungsgrad ist damit nicht erforderlich.

Zum anderen soll damit sichergestellt werden, dass auf den einzelnen Grundstücken neben der eigentlichen Bebauung auch die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß den weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans umgesetzt werden können. Die Verortung der Maßnahmen im Geltungsbereich selbst anstelle der Nutzung externer Flächen geht auf das formulierte Planungskonzept zurück.

224 Die Festsetzung wird für alle vier Teilflächen des Baugebiets analog getroffen und ist damit Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

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

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

eingerechnet.

226 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

227 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird. *Nachweisführung im Bauantrag*

5.5.2 Höhenfestsetzungen

228 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*

229 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

5.5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

230 Im vorliegenden Fall soll die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich primär durch die Bestimmung der (maximalen) Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden.

231 Als Höhenmaß für die bauliche Anlagen wird im vorliegenden Fall die **maximale Traufhöhe (TH)** herangezogen. *maximale Traufhöhe*

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich dabei jeweils auf die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

232 Ausgehend von der ortüblichen Traufhöhe der Wohngebäude wird die maximale Traufhöhe auf 7,0 m **(max. TH 7,0 m)** über dem anstehenden Gelände bestimmt. ***Festsetzung maximale Traufhöhe***

233 Damit wird eine zu umfangreiche Höhenausbildung der geplanten Wohngebäude / baulichen Anlagen insgesamt verhindert. Wie im Planungskonzept formuliert, wird so die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den umgebenden Bestand sichergestellt.

Das benannte Maß zur maximalen Traufhöhe wird für alle vier Teilflächen des festgesetzten Baugebiets einheitlich festgesetzt.

234 Zur Berücksichtigung der Höhenunterschiede bei dem im Geltungsbereich anstehenden Gelände wird auf eine differenzierte Betrachtung bei den in den nachfolgenden Punkten formulierten Festsetzungen zu Höhenbezugspunkten und zur Zahl der Vollgeschosse verwiesen.

235 Die Festsetzung zur maximalen Traufhöhe wird in die **Nutzungsschablone** aufgenommen. *Nutzungsschablone*

5.5.2.2 Höhenbezugspunkt

236 Zur Umsetzung dieser Festsetzung ist die Definition eines Höhenbezugspunktes im vorliegenden Fall zwingend notwendig. Parallel dazu erfolgt hierbei eine Beachtung der vorgenommenen Gliederung des Baugebiets in vier Teilflächen.

Dadurch, dass das Gelände im Geltungsbereich stellenweise stark in Richtung Süden abfällt, wären ansonsten, bei einem reinen Bezug der maximalen Traufhöhe auf die vorliegende Geländeoberkante, übermäßige, ortsuntypische Höhen möglich.

237 Bei der Bestimmung des Höhenbezugspunktes wird auf die in den Planunterlagen festgehaltenen Höhen des anstehenden Geländes abgestellt.

Diese liegen im Geltungsbereich überwiegend bei 67,60 m und 70,40 m über NHN (im Höhensystem DHHN 2016). Die in der Bestandsdarstellung unter Punkt 3 benannten, abfallenden Stellen im Süden liegen bei Höhen von 62,30 m ü. NHN bis 67,60 m ü. NHN.

An diesen Maßen werden die Festsetzungen zu den Höhenbezugspunkten orientiert. Die genauen Höhenmaße je Teilfläche sind der Vermessungsgrundlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

In der Folge ergeben sich für die vier Teilflächen des Baugebiets folgende Werte für die Höhenbezugspunkte (jeweils im Höhensystem DHHN 2016):

238 ***Festsetzung Höhenbezugspunkt***

WA1	**70,0 m ü. NHN**
WA2	**70,0 m ü. NHN**
WA3	**68,0 m ü. NHN**
WA4	**63,0 m ü. NHN**

239 Der Wert der einzelnen Höhenbezugspunkte ist je Teilfläche so gewählt, dass eine Umsetzung einer Bebauung auch am höchstgelegenen Punkt des anstehenden Geländes möglich ist.

Bei den Bereichen, die auf niedrigeren Höhen liegen, ist aufgrund des geringen Höhenunterschieds zum Höhenbezugspunkt eine negative Wirkung auf das Ortsbild nicht zu befürchten.

240 Die Festsetzung zum Höhenbezugspunkt wird in die **Nutzungsschablone** aufgenommen. *Nutzungsschablone*

241 Da gemäß Planungskonzept eine Aufschüttung / Anhebung der anfallenden bzw. tieferliegenden Flächen in der Teilfläche WR_3 vorgesehen ist, wird eine abweichende Bestimmung des Höhenbezugspunktes für diese Flächen nicht vorgenommen.

5.5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

242 Um der bei der Regelung der Höhenentwicklung über die Festsetzung zur maximalen Traufhöhe (i. V. m. dem Höhenbezugspunkt) bestehende „Lücke“ / Gefahr zur Fehlentwicklung aufgrund des im Süden abfallenden Geländes begegnen zu können, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

243 So kann mit einer Festsetzung zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen auch in den Bereichen des reinen Wohngebiets, in denen aufgrund der stark abfallenden bzw. unterschiedlichen Geländehöhen deutlich unter dem oben bestimmten Höhenbezugspunkt innerhalb der zulässigen maximalen Traufhöhe Gebäude mit einer ortsuntypischen Geschossanzahl verhindert werden.

244 Im vorliegenden Fall soll die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung auch im Bereich der Anzahl der Geschosse nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen. Deshalb werden nur **Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II)** zugelassen. ***Festsetzung Zahl Vollgeschosse***

245 Die Regelung zur maximalen Zahl an Vollgeschossen wird dabei für alle Teilflächen des festgesetzten Baugebiets einheitlich getroffen.

Die Oberfläche des Plangebietes ist auf die einzelnen Teilflächen gesehen überwiegenden weitgehend eben, was die Anwendung der Festsetzung zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen gut umsetzbar und im Bauantrag nachvollziehbar macht.

246 Entlang der südlichen Grenze der Teilfläche WR_3 und im Bereich der Teilfläche WR_4 fällt das Gelände jedoch stark in Richtung Süden ab.

Für diese abfallenden bzw. tiefer liegenden Flächen im Geltungsbereich werden keine abweichenden Bestimmungen hinsichtlich der maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen.

Dies führt dazu, dass, wenn ein Gebäude in diese Hanglage herein gebaut wird und so das untere Geschoss im abfallenden Gelände nur mit talseitiger Ausrichtung ausgeführt wird, dieses untere Geschoss als Vollgeschoss zu werten ist, wenn die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen dazu erfüllt werden. In Folge dessen wäre noch ein darüberliegendes Geschoss auf der überwiegenden Höhe des Plangebiets möglich, ohne die Bestimmungen zur maximalen Anzahl an Geschossen zu überschreiten.

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

247 In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) vorgegeben, die im Rahmen der Planung zu beachten sind.

248 Folgende Orientierungswerte gibt die BauNVO für die drei im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietskategorien vor:

249

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
Reines Wohngebiet	0,4	1,2	-

250 Vorliegend wird nur die GRZ (= Grundflächenzahl) direkt durch den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen bestimmt.

Für die GFZ (= Geschossflächenzahl) ergibt sich vorliegend ein rechnerisch ermöglichter Wert unter Beachtung der maximal zulässigen GRZ und die maximale Anzahl an Geschossen.

251 Die festgesetzte GRZ von 0,3 liegt leicht unter dem in § 17 BauNVO definierten Orientierungswert. Damit soll erreicht werden, dass ausreichend Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zur Verfügung stehen.

252 Aus den Festsetzungen zur GRZ und der maximalen Geschossanzahl von zwei Geschossen ergibt sich eine rechnerische GFZ von 0,6. Diese liegt deutlich unterhalb der formulierten Orientierungswerte, deckt sich jedoch mit den ortsüblichen Werten im Umfeld.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

253 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

254 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

255 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

256 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.

5.6.1 Baugrenze

257 Im vorliegenden Fall wird durch **Baugrenzen** der Bereich des Baugebiets bestimmt, in dem die Errichtung der zulässigen Hauptanlagen (hier Wohngebäude) ermöglicht werden soll. *Baugrenze*

Festsetzung Baugrenze

Mit Blick auf das skizzierte Planungskonzept wird durch Baugrenzen eine straßenbegleitende Bebauung beiderseits der neu herzustellenden Erschließungsstraße im Geltungsbereich ermöglicht.

258 Durch diese Festsetzung sind die südlichen Flächen im Geltungsbereich nicht mit Hauptanlagen bebaubar, da sie von den Baugrenzen ausgenommen werden. Hier sind lediglich Nebenanlagen vorgesehen und damit zugelassen.

259 In der Konsequenz wird die Stellung der Gebäude, dem Planungskonzept entsprechend, relativ klar vordefiniert.

Innerhalb der Baugrenzen können die Baukörper jedoch frei angeordnet werden.

5.6.2 Abmessungen

260 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung **vermaßt**.

261 Die vorgegebenen Maße orientieren sich grob am geplanten Bebauungskonzept in Form einer straßenbegleitenden Bebauung. ***Festsetzung Abmessungen***

So wird die „hintere“ Baugrenze, ausgehend von der herzustellenden Erschließungsachse, auf **24 m** (bzw. **13,4 m** westlich des Wendehammers) begrenzt. Die Bebauung soll zudem einen Mindestabstand von den Verkehrsflächen von **3 m** einhalten. Dadurch ergibt sich eine Tiefe des überbaubaren Grundstücksfläche von **19 m** (**10,4 m** westlich des Wendehammers).

262 Davon ausgenommen sind die Bereiche der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz von Habitatflächen für die Zauneidechse mit der Bezeichnung „Z 1“ und „Z 3“ (vgl. Punkt 5.7.2 – „Schutz von Lebensräumen“ dieser Begründung). Diese „ragen“ in das zuvor beschriebene allgemeine Konstrukt der überbaubaren Grundstücksflächen. Die bauliche Tiefe, ausgehend von der neuen Erschließungsstraße, ist hier deutlich reduziert.

Die genaue Abmessung ergibt sich aus den Eckpunkten der Maßnahmenflächen.

263 In Richtung der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird darauf geachtet, dass die festgesetzte Baugrenze einen **Mindestabstand von 3 m** zur Geltungsbereichsgrenze aufweist.

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

265 Im vorliegenden Fall wird auf solch eine Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

266 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 Bauweise

Bauweise

267 Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

268 Wie dem Planungskonzept zu entnehmen ist, ist trotz der effizienten Nutzung der verfügbaren Fläche eine relativ lockere Bebauung geplant, wie sie für den Ortsteil Neuzelle typisch ist.

Festsetzung offene Bauweise

269 Entsprechend wird für alle Baufelder eine **offene Bauweise (o)** gefordert.

Differenzierung offene Bauweise

270 Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen.

271 Vorliegend besteht das Ziel der Planungen darin eine kleinteilige und damit ortsübliche Bebauung umzusetzen, die auf die Lage innerhalb der Siedlung bzw. im rückwärtigen Bereich bestehender Bebauung Rücksicht nimmt.

Eine übermäßige Dichte der Wohnbebauung würde dabei eine für den Standort untypische Struktur erzeugen und einem übermäßigen Wohnverkehr führen.

Festsetzung Einzelhäuser

272 Zur Umsetzung der im Planungskonzept gewünschten Entwicklung von kleinteiligen Strukturen wird die **Bauweise** mit **Einzelhaus (EH)** festgesetzt.

5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

273 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

Bodenschutz

274 Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet trotz des Planungsziels einer effizienten Flächenausnutzung auf das notwendige Maß reduziert werden.

275 Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

276 Folgende Festsetzung ist aus diesen Gründen erforderlich.

Festsetzung Bodenschutz

2. Zufahrten, Wege und Stellplätze im Reinen Wohngebiet (WR) sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

277 Die geplante Nutzung wird durch die Forderung nicht erschwert. Es gibt eine große Auswahl an technischen Lösungen für die Realisierung der Forderung.

278 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im Bebauungsplan gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.

Gehölzpflanzung

279 Zur besseren Durchgrünung des Vorhabengebiets und damit einer dem Planungskonzept folgenden attraktiven und hochwertigen Gestaltung des Quartiers sollen auf den Wohngrundstücken Baumpflanzungen vorgenommen werden. Dadurch wird zudem das Planungsziel erreicht, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich umzusetzen.

Bestimmt werden Maßnahmen zu flächigen Gehölzpflanzungen sowie zum Anpflanzen von Einzelgehölzen. Die Rechtsgrundlage bietet hier § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

-flächige Gehölzpflanzungen

280 Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, gerade in die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere / Pflanzen wird das Anlegen von mit Gehölz bestandenen Flächen gefordert.

Diese flächigen Gehölzpflanzungen sind als mindestens dreireihige Anpflanzungen auszuführen.

281 Der geforderte flächige Umfang der Anpflanzung je Baugrundstück richtet sich dabei nach der tatsächlichen Versiegelung auf eben diesem Grundstück. So wird für jede angefangene 25 m² versiegelte Fläche eine Gehölzpflanzung im Umfang von 50 m² gefordert. Damit wird ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 erreicht.

282 Im Vollzug ergibt sich dabei eine Maßnahme, die mit der Wohngrundstück-Nutzung vereinbar und in die zukünftigen Gärten integrierbar ist.

283 Bei der Bestimmung der Maßnahme wird berücksichtigt, dass im Geltungsbereich schon kleinteilige Versiegelungen durch Wege und Nebengebäude bestehen, die im Zuge einer Neubebauung zurückgebaut werden würden und deren Rückbau bereits als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden kann.

In der Folge reduziert sich die oben beschriebene Forderung zum Anlegen flächiger Gehölzpflanzungen in dem Umfang der tatsächlichen Entsiegelungsmaßnahmen. Damit weist diese Maßnahme ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 auf.

In der Folge sind bei einem zukünftigen Bauvorhaben mit einer Versiegelung von 100 m² und eine vorhergehenden Entsiegelung von 20 m² lediglich noch 80 m² nach den zuvor beschriebenen Forderungen zu Gehölzpflanzungen auszugleichen.

Festsetzung flächige Gehölzpflanzungen

284 **3. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind je angefangenen 25 m² versiegelter oder überbauter Fläche mindestens 50 m² zusammenhängender Gehölzfläche anzulegen. Die Anpflanzung ist dabei mindestens dreireihig auszuführen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.**

Die Forderung nach Satz 1 reduziert sich bei Umsetzung von Entsiegelungsmaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück entsprechend. Das Ausgleichsverhältnis bei Umsetzung von Entsiegelungen liegt bei 1 : 1.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

-Einzelbaumpflanzungen

285 Die eingangs und im Planungskonzept beschriebenen Forderungen zu Pflanzungen von einzelnen Großgehölzen dient neben der zusätzlichen Durchgrünung des zukünftigen Wohngebiets in erster Linie der Einbindung des Standortes in das lokale Ortsbild.

Dazu werden diese Pflanzungen an den südlichen Rändern der Teilflächen WR_2 und WR_3 und somit an der oberen Kante des dort abfallenden Geländes verortet. Damit kann eine gezielte Eingrünung der nördlich davon zugelassenen Hauptgebäude in Richtung Süden erreicht werden.

286 Davon ausgenommen sind die Bereiche der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz von Habitatflächen für die Zauneidechse mit der Bezeichnung „Z 1“ und „Z 3“ (vgl. Punkt 5.7.2 – „Schutz von Lebensräumen“ dieser Begründung). Diese „ragen“ in die zuvor beschriebenen Pflanzbereiche entlang der Südgrenzen der Teilflächen.

Aufgrund dessen, dass eine Erhaltung der Habitatflächen nicht vereinbar ist mit der Anpflanzung von Gehölzen, ist die festgesetzte Flächen in den beiden Bereichen entsprechend unterbrochen.

287 Festgesetzt wird dabei die Pflanzung von je vier Bäumen pro Baugrundstück. Zusammen mit dem ebenfalls geforderten Mindestabstand zwischen den einzelnen Gehölzstandorten, wird diese Zahl als ausreichend für grundlegende Anpflanzung in Richtung Süden gesehen.

288 Durch die parallele Verortung der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Planzeichen 13.2.1 der PlanZV), ebenfalls auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB wird eine klare Verortung dieser Maßnahme erreicht.

Festsetzung Einzelbaumpflanzungen

4. Innerhalb der Teilflächen WR_2 und WR_3 des Reinen Wohngebiet (WR) sind je Baugrundstück vier Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen. Der Mindestpflanzabstand beträgt 1,50 m. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB

Aufgrund der fehlenden vergleichbaren Wirkung der weiteren Teilflächen des Reinen Wohngebiets auf das Ortsbild wird eine solche Pflanzmaßnahme für die Teilflächen WR_1 und WR_4 nicht gefordert.

Pflanzliste

289 Für die im Bebauungsplan geplanten Neupflanzungen wird eine Pflanzliste festgesetzt, aus der die entsprechende Anzahl an zu verwendenden Arten zu wählen ist.

Rechtsgrundlage ist der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

290 Die Pflanzliste basiert dabei auf der Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667).

Die darin enthaltene Liste ist dahingehend angepasst worden, dass Arten, die als Büsche oder gar Bodendecker wachsen, nicht für die Pflanzbindungen herangezogen werden sollen. Der Hintergedanke ist, dass mit der Festsetzung zu Anpflanzungen eine deutliche Durchgrünung und ein quantitativer Ausgleich für Bodeneingriffe umgesetzt werden soll.

Festsetzung Pflanzliste

5. Die nachfolgende Pflanzliste wird als bindend anzuwenden festgesetzt.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	**Feld-Ahorn**
Acer platanoides	**Spitz-Ahorn**
Acer pseudoplatanus	**Berg-Ahorn**
Alnus glutinosa	**Schwarz-Erle**
Betula pendula	**Sand-Birke**
Betula pubescens	**Moor-Birke**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Fagus sylvatica	**Rot-Buche**
Frangula alnus	**Gemeiner Faulbaum**
Fraxinus excelsior	**Gemeine Esche**
Malus sylvestris agg.	**Wild-Apfel**
Populus nigra	**Schwarz-Pappel**
Populus tremula	**Zitter-Pappel**
Prunus avium	**Vogel-Kirsche**
Prunus padus	**Traubenkirsche**
Pyrus pyraster agg.	**Wild-Birne**
Quercus petraea	**Trauben-Eiche**
Quercus robur	**Stiel-Eiche**
Salix alba	**Silber-Weide**
Salix aurita	**Ohr-Weide**
Salix caprea	**Sal-Weide**
Salix cinerea	**Grau-Weide**
Salix fragilis L.	**Bruch-Weide**

Salix pentandra	**Lorbeer-Weide**
Salix purpurea	**Purpur-Weide**
Salix triandra agg.	**Mandel-Weide**
Salix viminalis	**Korb-Weide**
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	**Hohe Weide/Kopf-Weide**
Sorbus aucuparia	**Gemeine Eberesche**
Tilia cordata	**Winter-Linde**
Tilia platyphyllos	**Sommer-Linde**
Ulmus glabra	**Berg-Ulme**
Ulmus laevis	**Flatter-Ulme**
Ulmus minor	**Feld-Ulme**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Versickerungspflicht Niederschlagswasser

291 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

292 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

Festsetzung Niederschlags-versickerung

6. Innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

293 Das Versickern vor Ort reduziert die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Überbauung von Flächen und führt damit, gemessen an einer Ableitung, zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

294 Flächen dafür sind auf Grund der Regelungen zur GRZ vorhanden. Die Böden- bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

Zwar wirkt sich das deutliche Gefälle auf Teilflächen des südlichen Geltungsbereichs negativ auf die flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus. Jedoch findet eine solche Versickerung auf den anstehenden Flächen bereits im Bestand statt, ohne dass der Gemeinde ein Konflikt mit dem Gefälle bekannt ist.

Zudem ist gemäß Planungskonzept nicht nur eine Aufschüttung der untergeordneten, abfallenden Bereiche vorgesehen. Es stehen zudem auch ausreichend technische Möglichkeiten, etwa über eine Rigolenversickerung, zur Verfügung, um Niederschlagsversickerung auch im abschüssigen Gelände umzusetzen.

Schutz von Lebensräumen

295 Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Plangebiet sowie der Eingriffsbilanzierung und -bewältigung wurde deutlich, dass innerhalb des Geltungsbereichs Flächen bestehen, die aller Wahrscheinlichkeit nach durch Zauneidechsen besetzt sind bzw. diesen als Lebensraum dient. Hintergrund dieser gutachterlichen Annahme ist die Ausstattung dieser Flächen mit Habitatstrukturen sowie die deutliche Südhanglage.

Um diese Flächen zu erhalten bzw. vor Eingriffen zu schützen, die die bestehenden Strukturen zerstören würden, werden die entsprechenden Bereiche zeichnerisch in der Planzeichnung abgegrenzt und durch eine entsprechende Maßnahme vor Zugriffen geschützt bzw. im Bestand erhalten.

296 Die innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1. der PlanZV (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) umgrenzten und mit „Z 1“ bis „Z 3“ bezeichneten Flächen umzusetzende Maßnahme sieht die Einfriedung der Flächen mit einem Reptilienschutzzaun sowie den Erhalt der bestehenden Habitatstrukturen (Frei- bzw. Sandflächen) in der Südhanglage vor.

Dies äußert sich in folgender textlicher Festsetzung:

297 ***Festsetzung Schutz von Lebensräumen***

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „Z 1“ bis „Z 3“ sind die bestehenden Habitstandorte für Zauneidechsen zu erhalten und zu sichern. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dürfen nicht für Baumaßnahmen und für die Lagerung von Baustoffen herangezogen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

298 Die Maßnahme dient der Erhaltung der gutachterlich wahrscheinlich anzunehmenden, bestehenden Reptilienhabitatstandorte und vermeidet so Eingriffe in das Schutzgut Lebensraum und Tiere.

Rechtsgrundlage der Festsetzung ist der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

299 Zur besseren Übertragbarkeit der Lage der Schutzbereiche werden für die Eckpunkte der drei Flächen, die sich nicht aus den bereits vorgenommenen Vermaßungen zu anderen Festsetzungen oder aus Eckpunkten bestehender Flurstücke herleiten lassen, die entsprechenden Koordinaten angegeben:

300 ***Festsetzung Koordinaten***

Punkt	Ostwert	Nordwert
1.	475300.93	5771009.54
2.	475308.84	5771008.34
3.	475303.19	5770995.94
4.	475303.90	5770993.07
5.	475306.16	5770991.44
6.	475302.80	5770986.42
7.	475383.91	5770965.43
8.	475398.07	5770964.08
9.	475399.77	5770968.92
10.	475416.29	5770965.52
11.	475413.21	5770959.33
12.	475401.60	5770961.13

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

301 *Vorbemerkung*

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den B-Plan übernommen.

302 *Dachform*

Angestrebt wird gemäß Planungskonzept eine ortstypische Ausgestaltung für die prägenden Hauptanlagen. Maßgeblich sind hier insbesondere die Dachformen.

303 Zulässig sollen nur Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) sein.

In die Kategorie WD gehören auch ein so genanntes „Krüppelwalmdach“ oder ein „Zeltdach“ (mit einem punktförmigen First).

Nicht zulässig sind damit Flach-, Mansard- oder Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) und andere für den ländlichen Raum „fremde Formen“.

304 *Dachneigung*

Zusätzlich soll zur verträglichen Einfügung des Plangebiets die Dachneigung reguliert werden. So können selbst innerhalb der Vorgaben zur Dachform extrem steile und extrem flache Dächer verhindert werden.

305 Die zulässige Dachneigung wird daher auf den Bereich zwischen 35° und 45° (DN 35°-45°) beschränkt.

306 Zur Ausführung der Dächer im reinen Wohngebiet ergibt sich daher folgende Festsetzung:

Festsetzung Dachgestaltung

8. Innerhalb des reinen Wohngebiets (WR) sind die Dächer der Hauptanlagen als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Flach-, Mansard- oder Pultdächer sind unzulässig.

Die Neigung der Dachflächen muss zwischen 35° und 45° liegen.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

307 *Werbeanlagen*

Aus gestalterischen Gründen sind im B-Plan Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich.

308 Im Plangebiet sollen nur Anlagen zur Eigenwerbung für die ansässigen Unternehmen zugelassen werden.

309 Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, die mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatanschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreisen (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig. Solche beeinträchtigen das bestehende Ortsbild. Sie lenken andererseits von den Informationen der ansässigen Unternehmen ab.

Festsetzung Werbeanlagen

9. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

5.9 Sonstige Planinhalte

5.9.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

310 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

311 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.9.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

312 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, …) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. *Nachrichtliche Übernahmen*

313 Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

314 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume und/oder Gehölze, die nach der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen. *Gehölzschutz*

315 ***Nachrichtlich Gehölzschutz***

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Bäume und/oder Gehölze, die nach der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

316 Unabhängig davon sei auf die Verbote des § 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, die allgemein für Eingriffe in den Gehölzbestand jeweils in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gelten.

317 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90135 – Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ in Neuzelle“. *Denkmalrecht*

318 Die Grenzen des von der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitgeteilten **Bodendenkmals** werden zeichnerisch unter Verwendung des Planzeichens 14 der PlanZV nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. ***Nachrichtlich Bodendenkmal***

5.9.2 Vermerke / Hinweise

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

5.9.2.1 Vermerke

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

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom …….. und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

321 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.9.2.2 Hinweise

322 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*

323 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

324 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

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

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

327 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Hinweis Artenschutz

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

328 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

329 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

330 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.

331 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen *B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen*

- B-Plan Nr. 02 „Gerst’s Berg“
- 3. Änderung des B-Plans Nr. 02 „Gerst‘s Berg“
- Klarstellungs- und Abrundungssatzung Neuzelle

332 Der Bebauungsplan Nr. 02 umfasst dabei (fast) das gesamte bisher bestehende Wohngebiet, welches sich östlich an den Geltungsbereich angrenzt und welches durch den vorliegenden Bebauungsplan erweitert / ergänzt werden soll.

333 Dieser Plan wurde durch die 3. Änderung im Jahr 2008 partielle geändert. In die Änderung einbezogen wurden die Flächen, die nun unmittelbar südöstlich an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzen.

334 Die durch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Neuzelle festgestellten Grenzen des Innbereichs verlaufen nördlich und südlich des vorliegenden Bebauungsplans. Im Norden besteht ein deutlicher Abstand, im Süden grenzt der Geltungsbereich teilweise direkt an den Innenbereich.

335 Zur eindeutigen Zuordnung der Flächen auch im Umfeld des Bebauungsplans sowie zur Beurteilung des Verhältnisses und des Zusammenspiels der einzelnen Satzungen untereinander, werden in der Planzeichnung die **Grenzen der Bebauungspläne sowie der Klarstellungs- und Abrundungssatzung zeichnerisch als Hinweis** übernommen. ***Hinweis B-Pläne sonstige städtebauliche Satzungen***

336 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, dass im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmalstrukturen auftreten. Es muss mit dem Vorhandensein von Funden und Befunden gerechnet werden. *Denkmalschutz*

Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals und im Bereich der Vermutungsflächen zu Bodendenkmalen, die als Hinweis in den Geltungsbereich aufgenommen worden sind, gilt daher folgender Hinweis:

337 ***Hinweis Auffinden von Bodendenkmalen***

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

Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich 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.

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i.R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i.V.m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich.

Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

338 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

6.1 Entwicklung aus dem FNP

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

340 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt.

341 Der Bebauungsplan lässt sich somit nicht aus dem FNP entwickeln.

342 Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05 befindet sich die 6. Änderung des Flächennutzungsplans für den OT Neuzelle im Aufstellungsverfahren. Unter anderem wird dabei die Änderung der Darstellung der Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 05 hin zu Wohnbauflächen herbeigeführt. *paralleles verlaufendes Änderungsverfahren FNP*

Das Entwicklungsgebot ist damit berücksichtigt.

6.2 Landesplanung

343 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*

Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.2.1 Ziele

344 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Osten und Süden unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet des Ortsteils an. *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR*

345 Durch die Nutzung von Innenentwicklungsoptionen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets findet eine Erweiterung von Streu- oder Splittersiedlungen nicht statt. *Ziel 5.4 LEP HR*

346 Da die Flächen im Zuge der Innenentwicklung beplant werden, kann das Vorhaben ohne Anrechnung der entsprechenden Flächengrößen auf die Eigenentwicklungsoption des LEP HR umgesetzt werden. *Ziel 5.7 LEP HR i. V. m. Ziel 5.5 LEP HR*

347 Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf mitgeteilt, dass die Planungen an die Ziele der Raumordnung angepasst sind. *Fazit*

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft hat die Übereinstimmung der Planungen mit den Zielen und Erfordernissen der Regionalplanung in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf bestätigt.

6.2.2 Grundsätze

348 Für die Umsetzung des Vorhabens werden Flächen der Innenentwicklung herangezogen, die bereits verkehrlich und stadttechnisch erschlossen und durch den Menschen vorgeprägt sind. *Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR*

Durch die Planung eines dem Standort angepassten und in das Ortsbild einfügenden Wohnquartiers mit einer dementsprechend lockeren Bebauung und starken Durchgrünung, wird soweit möglich sichergestellt, dass Erwärmungseffekte im Plangebiet reduziert werden.

6.3 Sonstige Bindungen

6.3.1 Bergrecht

349 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb des Feldes des Bergwerkseigentums Wellmitz (31- 0163), welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung des im Feld lagernden Bodenschatzes "Braunkohle" berechtigt. *Bergbauberechtigung*

350 Eine Genehmigung zum tatsächlichen Abbau oder zur Förderung von Rohstoffen besteht jedoch (noch) nicht. Es liegt kein (Haupt-) Betriebsplan vor.

351 Aufgrund der lediglich vorliegenden allgemeinen Bergbauberechtigung und des nicht bestehenden Hauptbetriebsplans bestehen (gegenwärtig) keine Konflikte zwischen den Planungen und dem Bergrecht.

Die Rechteinhaberin wird im Aufstellungsverfahren des hier vorliegenden Bebauungsplans beteiligt.

352 Die Bestimmungen des Bergrechts sind ausreichend beachtet.

6.3.2 Sonstige

353 Bindungen aus anderen Rechtsbereichen, die zu berücksichtigen wären, sind gegenwärtig nicht bekannt.

6.4 Alternativprüfung

Standort

354 Bezüglich der Untersuchung der Alternativen zum gewählten Standort wird auf die Ausführungen der parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuzelle verwiesen, da sich diese aufgrund der großmaßstäblicheren Betrachtungsebene genauer mit anderen möglichen Standorten im Gemeindegebiet auseinandersetzen kann.

Maßgeblich ist die Änderungsfläche ÄF 2 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

355 Im Zuge der Alternativenprüfung bei dieser FNP-Änderung wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen die in der Gemeinde gewollte und bereits erfolgreich angewandte Fokussierung auf die Innenentwicklung fortgesetzt werden soll. Grundsätzlich bestehen in der überwiegenden Zahl der Ortsteile der Gemeinde Neuzelle Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich.

Der Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der hier vorliegenden FNP-Änderung ist jedoch das Ziel mitgegeben worden, solche Wohnbauflächen in erster Linie im Ortsteil Neuzelle vorzunehmen, um die dort bereits bestehende Versorgungsstruktur für Bildung und Nachversorgung nutzen zu können. Damit soll die Wohnraumentwicklung nicht ausschließend, aber dennoch vorrangig auf den Ortsteil Neuzelle beschränkt werden.

Auch im Bereich der Entwicklung von Wohnflächen sollen so kurze Wege ermöglicht und Verkehre reduziert werden.

Innerhalb des Ortsteils Neuzelle indes stehen zwar an verschiedenen Stellen (kleinere) Baulücken innerhalb der typischen Straßenbebauung zur Verfügung, jedoch stehen diese nicht im nötigen Umfang der Wohnraumentwicklung zur Verfügung.

Für die Planung einer bisher eher untypischen „zweiten Reihe“ stehen an verschiedenen Stellen Flächen im Innenbereich zur Verfügung, jedoch sind mit dieser Art der Flächenakquirierung erhöhte Aufwendungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung verbunden.

Die am besten geeignete Standorte stellen folglich bereits bestehenden Neubauquartiere dar, die im Rahmen der Innenentwicklung ergänzt/erweitert werden können.

356 Die zwischenzeitlich im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans untersuchte Änderungsfläche 3 zur Erweiterung des Neubaugebiets „Klosterblick“ und als Alternativstandort zum auch hier vorliegend betrachteten Standort ist gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung nicht als Innenentwicklung einzuordnen und wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine solche Einordnung würde auch für eine südliche Erweiterung des Neubaugebiets „Slavengrund“ erfolgen.

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen auf der östlichen Seite des Neubaugebiets „Langenberger Straße“, als Ergänzung zur Änderungsfläche 2, wurde im Laufe des Verfahrens zur 6. FNP-Änderung als Änderungsfläche 3neu geprüft. Dem steht jedoch die Einordnung der Fläche als Wald entgegen, bei dem die zuständige Forstbehörde die Genehmigung einer Waldumwandlung bereits ausgeschlossen hat.

Festsetzungen

357 Sinnvolle Alternativen bei den Festsetzungen selbst sind, insbesondere mit Blick auf das Planungskonzept nicht erkennbar.

358 Die Einbeziehung weiterer Flächen beiderseits der neu anzulegenden Verkehrsflächen ist nicht notwendig für die Umsetzung der Ziele der Planungen.

359 Grundsätzlich wäre die Festsetzung eines anderen Baugebietstypen, z.B. Allgemeines Wohngebiet denkbar. Jedoch liegt das Planungsziel, wie unter Punkt 4 der Begründung beschrieben, in der Umsetzung von Wohnnutzungen. Andere Nutzungen sollen mit Blick auf die Lage des Plangebiets und der bereits im Ortsteil vorhandenen Einrichtungen nicht ermöglicht werden. Eine solche Modifizierung des Nutzungskatalogs z.B. eines Allgemeinen Wohngebiets würde automatisch dazu führen, dass ein Reines Wohngebiet entstehen würde.

360 Auch ist theoretisch ein höherer Wert zur baulichen Dichte (GRZ) denkbar. Dann würden jedoch die Orientierungswerte des § 17 BauNVO überschritten werden. Dies ist grundsätzlich möglich. Im vorliegenden Fall fehlt, mit Blick auf das Planungskonzept, nach dem eine ortstypisch dichte Bebauung angestrebt wird, dafür aber die notwendige Begründung.

361 Die alternative Führung der festgesetzten Verkehrsflächen würde zu einer deutlich schlechter nutzbaren Baugebietsfläche führen. Die Heranführung der Verkehrsfläche bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze, wie es noch im Vorentwurf vorgesehen war, wird nicht weiter verfolgt. Dies liegt darin begründet, dass ein weiterer Ausbau des Wohnquartiers in Richtung Westen nicht anvisiert wird.

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Umweltprüfung

Vorbemerkung

362 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

363 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine UP durchzuführen.

364 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Gegenstand der Abwägung

365 Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

366 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.

Umweltrelevante Informationen

367 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen.

368 Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

6.5.2 Besonderer Artenschutz

Vorbemerkung

369 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

370 Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.

371 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:

372 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.

373 Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.

374 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann

375 Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.

376 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
- Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
- ggf. Ausnahmeprüfung

377 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

6.5.2.1 Relevanzprüfung

Vorbemerkung

378 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.

Relevante Arten(gruppen)

379 Als für das Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Artengruppen bzw. Arten, die nachfolgend einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben zunächst:
- Reptilien
  - Zauneidechsen
- Säugetiere
  - Fledermäuse
- Vögel
  - Brutvögel der urbanen Gehölzbestände und Gärten

380 Die weiteren dort aufgeführten Arten fallen nicht unter den besonderen Artenschutz.

381 Unter Beachtung der Wirkfaktoren der zulässigen Vorhaben und der gegebenen örtlichen Randbedingungen sind in einem weiteren Schritt die zu erwartenden Konflikte hinsichtlich der jeweiligen Artenausstattung abzuschätzen.

Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Einzelbetrachtung erforderlich.

382 Die Prüfungen von Beeinträchtigungen müssen sich auf die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten bei Tieren beziehen.

383 Auch bei Pflanzen sind Ausbreitungs- und Reproduktionsbedingungen (z.B. Verbreitung über bestimmte Tierarten) zu beachten.

384 Die Prüfung erfolgt für jede relevante Art separat.

6.5.2.2 Betroffenheit

385 Im Ergebnis muss festgestellt werden, ob durch die zulässigen Vorhaben für einzelne Arten Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind.

386 Die in der Bestandsaufnahme angetroffenen und potenziellen Nahrungsgäste werden nicht weiter betrachtet, da diese von den Verbotstatbeständen des BNatschG nicht betroffen sind.

Zauneidechsen

387 Geeignete Habitatbedingungen für die Zauneidechse sind im Plangebiet durchaus gegeben. Die Gartenflächen werden nur teilwiese intensiv genutzt bzw. gärtnerisch gepflegt. Es gibt Brachflächen, Ruderalstrukturen und auch offene Bodenstellen, in denen sich die Tiere zurückziehen können. Ein Vorkommen der Eidechse kann nicht ausgeschlossen werden. Für die Vorhabensfläche wurde lediglich das Potenzial abgeschätzt, eine Kartierung erfolgte nicht.

388 Tötungen von Individuen der Zauneidechse oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sind durch eine Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen dann zu erwarten, wenn im Rahmen der Baufeldfreimachung und/oder der Bebauung regelmäßige Einstände, Nahrungsflächen und/oder Eiablageplätze überprägt bzw. überbaut werden. Das Tötungsverbot kann durch einen Verzicht auf Nutzung der geeigneten bzw. besiedelten Lebensräume oder doch ein Absammeln und Umsetzen der Eidechsen in einen anderen geeigneten Lebensraum vermieden werden.

Eine baubedingte erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase ist durch eine Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen kann durch die oben genannten Maßnahmen vermieden werden.

Durch die geplante Überbauung kann es zu Verlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen kommen. Der Umfang dieser potenziellen Verluste kann derzeit nicht beziffert werden.

Daher sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEFMaßnahmen) im vorliegenden B-Planverfahren für die Zauneidechse zwingend erforderlich. Der Maßnahmenkomplex besteht aus der Abgrenzung der Habitatflächen im Geltungsbereich, ggf. der Herrichtung von Habitatstrukturen, der Kontrolle des Baufeldes und dem ggf. erforderlichen Abfangen und Umsetzung von Zauneidechsen sowie bei Bedarf auch der Herrichtung von Ersatzhabitatflächen.

Fledermäuse

389 Aktuell ist ein Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäude- oder baumbewohnender Fledermausarten wird im B-Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Es gibt keine Gebäude und nur ganz vereinzelt ältere Bäume. Ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen ist unwahrscheinlich, da sich im Plangebiet aktuell keine Bäume mit potenziellen Quartieren wie Höhlen oder Stammrissen befinden. Da der Bebauungsplan aber eine unbegrenzte Gültigkeit besitzen wird und mit einer Realisierung von Bauvorhaben möglicherweise erst in einigen Jahren oder Jahrzehnten zu rechnen ist, kann sich die Situation von potenziellen Fledermausquartieren im Plangebiet ändern. Bestehende Bäume können später Spalten, Risse oder Baumhöhlen aufweisen, die dann als Quartiere durchaus geeignet sind.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich alle auf eine Potenzialanalyse aufgrund der bestehenden Bäume.

In der Tabelle 2 der Studie zum Artenschutz (ASB), LUTRA Büro für Umweltplanung, werden die im Untersuchungsraum des Artenschutzgutachtens potenziell vorkommenden Säugetierarten des Anhang IV der FFH-RL aufgeführt.

390 Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche grundsätzlich vermieden werden. Vor Baumfällungen im Vorhabengebiet sind ältere Bäume oder auch abgestorbenen Bäumen auf Baumhöhlen oder Stammrisse zwingend zu untersuchen. Sollten solche potenziellen Quartiere vorhanden sein, muss eine detaillierte Untersuchung auf Fledermausvorkommen erfolgen. Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen), wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen.

Eine baubedingte erhebliche Störung von Tieren während der Aktivitäts-, Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase kann durch die Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Aktivitätszeit (Anfang April bis Ende September) ausgeschlossen werden. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen sind nicht zu erwarten.

Durch Baumfällungen kann es zu Verlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (hier Fledermäuse) kommen. Dabei ist zu prüfen ob ggf. Ausweichquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen vorzusehen sind (CEF Maßnahmen). Ggf. können auch vorsorglich Fledermausquartiere an anderen geeigneten Bäumen

angebracht werden.

Brutvögel der urbanen Gehölzbestände und Gärten

391 Bei den in Tabelle 4 der Studie zum Artenschutz (ASB), LUTRA Büro für Umweltplanung aufgeführten Brutvögeln handelt es sich um typische Brutvögel der urbanen Gehölzbestände und Gärten, die in Brandenburg überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Es handelt sich um Freibrüter und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die aufgeführten Arten können potenziell in den Gehölz- und Gebüschbeständen auf der Vorhabensfläche brüten. Neben den „Freibrütern“ können in den vorhandenen Schuppen und Lagerunterständen auch die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, Feld- und Haussperling, Grauschnäpper sowie der Hausrotschwanz vorkommen. Die aufgeführten Arten sind in Brandenburg überwiegend weit verbreitet und weisen meist stabile Bestände auf. Als gefährdete Art der Roten Liste kann der Bluthänfling auftreten.

392 Tötungen von Individuen der oben aufgeführten Arten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen sind durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) grundsätzlich zu vermeiden. Die Bauzeitenbeschränkung muss bei einer Fällung von Gehölzen greifen. Eine Fällung/Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung der Gehölzflächen sowie der Abriss von Gebäuden (auch Schuppen) ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen der Tiere sind nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es mit hoher Wahrscheinlichkeit zur Umwandlung und Zerstörung von Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und damit zu Verlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für die vorhandenen Brutvogelarten. Aufgrund des relativ geringen Umfangs der Lebensraumverluste und der noch überwiegend weiten Verbreitung der Arten im Südraum Brandenburgs kommt es mit hoher Sicherheit aber nicht zu einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der aufgeführten Arten. Auch die Umgebungsstrukturen bieten insbesondere gehölz- und gehölzrandbewohnenden Vogelarten der Siedlungen ausreichende Ausweichmöglichkeiten.

6.5.2.3 Maßnahmen

393 Sobald Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. *Vorbemerkung*

394 Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen, wenn ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein muss, um den günstigen Erhaltungszustand betroffener Arten weiterhin zu wahren.

6.5.2.3.1 Vermeidung und Minderung

395 Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind auch im Rahmen des speziellen Artenschutzes geeignet, Verbotstatbestände abzuwehren.

396 In den erstellten Artenschutzfachbeiträgen werden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als erforderlich angeführt:

397 Die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches die mit hoher Wahrscheinlichkeit von Zauneidechsen besiedelt sind, müssen vor einem Baubeginn mit einem Schutzzaun vom genutzten Baufeld wirksam abgegrenzt werden. Damit wird sichergestellt, dass Zauneidechsen während der Bauphase nicht beeinträchtigt oder getötet werden. Die mit Schutzzaun abgegrenzten Bereich gelten als Tabubereiche für Bau und Lagerung von Baustoffen. Der Schutzzaun muss während der gesamten Bauphase bestehen bleiben und darf erst nach Fertigstellung der Freianlagen zurückgebaut werden. *Schutz von Habitatflächen*

Zur Sicherung der Habitatstrukturen ist vor Beginn der Bautätigkeiten ein Sperrzaun – bestehend aus einem Folienzaun fachgerecht zu errichten. Der Aufbau sollte durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen. Der Sperrzaun besteht aus einem möglichst glatten Material, ist mindestens 40 cm hoch und wird ca. 5 cm in den Boden eingegraben, um ein Untergraben zu verhindern. Ein Folienzaun sollte eine Neigung nach außen aufweisen um das Überklettern von außen nach innen zu verhindern. Der Sperrzaun ist bis zum Abschluss der Bauarbeiten vorzuhalten. In der Aktivitätsperiode der Zauneidechse zwischen Anfang April und Mitte Oktober eines Jahres sind Kontrollen hinsichtlich der lückenlosen Sperrfunktion durchzuführen.

Eventuelle Schäden sind umgehend zu beheben und die Sperrfunktion ist wiederherzustellen.

398 Durch die geplante Überbauung kann es sowohl zu Tötungen als auch zu Verlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen kommen. Der Umfang dieser potenziellen Verluste kann derzeit nicht beziffert werden, da bisher keine detaillierte Erfassung erfolgte. Daher sind bei jeder Inanspruchnahme von Teilflächen zur Bebauung oder Umnutzung im Plangebiet ist zuerst eine Kartierung und Nachsuche nach Eidechsen erforderlich. *Absuche & Umsetzung von Individuen*

Die Kontrolle und der ggf. erforderliche Abfangen von Zauneidechsen aus den geplanten Baufeldern im Geltungsbereich erfolgt, um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse und / oder eine Schädigung ihrer Entwicklungsformen (Eier) zu vermeiden. Hierzu ist das in Anlehnung an Runge et al. (2009), MUGV (2014) und Schneeweiß et al. (2014) nachfolgend beschriebene Vorgehen zu wählen:

399
1. Das gesamte geplanten Baufeld ist in der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im Zeitraum von Anfang April bis Mitte Oktober auf einen Besatz von Zauneidechsen zu kontrollieren. Schwerpunkt liegt dabei insbesondere auf ruderale Randstrukturen oder Flächen mit Eignung für Versteck- und/oder Reproduktionseignung.
2. Gefundene Zauneidechsen sind aus dem Baufeld abzufangen und unmittelbar direkt in die zuvor abgegrenzten und bekannten (vermuteten) Habitatflächen umzusetzen.

3. Die Aussetzungsflächen liegen funktional innerhalb des Gesamtlebensraums der lokalen Zauneidechsenpopulation (innerhalb des Geltungsbereiches). Daher wird ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 und Satz 2 von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erforderlich. Wenn Ersatzlebensräume außerhalb des Geltungsbereiches zur Umsiedlung genutzt werden müssen, ist ein Ausnahmeantrag zwingend zu stellen.
4. Der Zauneidechsenabfang ist vor Beginn der Baufeldfreimachung abzuschließen. Alle gefangenen Tiere sind unmittelbar nach dem Fang, freizulassen.
5. Der Abfang beginnt unmittelbar nach dem Ende der Winterruhe, welches vom Witterungsverlauf abhängt. Im langjährigen Mittel erscheinen die meisten Zauneidechsen ab Mitte April. Dieser Abfangbeginn wird als erforderlich erachtet, weil frühzeitig und noch vor Beginn der Eiablage möglichst viele Tiere abgefangen werden.
6. Der Abfang erfolgt durch eine fachlich qualifizierte Person an jedem Tag mit günstiger Witterung. Für den Abfang steht eine Kombination folgender Methoden zur Verfügung:
   - Hand- bzw. Schlingenfang oder/und Einsatz von
   - Lebendfallen (Bayer 2016) oder/und
   - Kunstverstecken (Hachtel et al. 2009) oder/und
   - Folienzäunen oder/und Fangkreuzen jeweils mit Eimerfallen (vgl. MUGV 2014).

   Lebend- und Eimerfallen gegen den Zugriff von Beutegreifern (Rabenvögel, Füchse, Greifvögel, Hauskatzen etc.) zu sichern. Sie sind witterungsabhängig so zu kontrollieren, dass Todesfälle so weit wie möglich ausgeschlossen werden können. Der gesamte Abfang ist zu protokollieren, mit Name der ausführenden Person, Fangdatum, Witterung, Fangzeit, Geschlecht bzw. Alter/ Altersgruppe und Individuenzahl, Fangmethode (Handfang, Hilfsmittel: Eimer- oder Lebendfalle, Schlinge, am Zaun), Zeit der Aussetzung sowie Besonderheiten (bspw. Parasitenbefall, Schwanzverlust etc.). Der Erfolg des Abfangs und dessen Abschluss sind durch die ausführende, fachlich qualifizierte Person einzuschätzen.

400 Durch Baumfällungen kann es zu Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) und zur Zerstörung von Quartieren kommen. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten sind vor den Baumfällungen im Vorhabengebiet alle älteren Bäume oder auch abgestorbenen Bäume auf Baumhöhlen oder Stammrisse zu untersuchen. *Bauzeitenregelung & Gehölzkontrollen*

Sollten solche potenziellen Quartiere vorhanden sein, muss eine detaillierte Untersuchung auf Fledermausvorkommen erfolgen. Eine Fällung sollte generell im Winter (November - Februar) erfolgen. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahen (CEF-Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen.

401 Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. Alternativ können Baumaßnahmen während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabensfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. §67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

6.5.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

402 Die zuvor dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen aus, um dem besonderen Artenschutz ausreichend zu begegnen. Aus diesem Grund sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Auch die Studie zum Artenschutz (ASB), LUTRA Büro für Umweltplanung, kommt zu dem Fazit, dass einer Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen, die nicht überwindbar sind.

6.5.3 Übergeordnete Umweltplanungen und -konzepte

403 Die im Umweltbericht benannten, relevanten Inhalte der übergeordneten Umweltplanungen und -konzepte werden wie folgt beachtet. Die genaue Erläuterung der einzelnen Inhalte der Planungen und Konzepte ist dem Punkt 7.1.2.8 dieser Begründung zu entnehmen.

404 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Landesplanung*

Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht. Zu beachtende Grundsätze bestehen nicht.

405 uch auf regionalplanerischer Ebene liegen keine auf die Planungen anzuwendenden bzw. relevanten Ziele oder Grundsätze vor. *Regionalplanung*

406 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keine Handlungsschwerpunkte. Auch werden keine wesentlichen, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele formuliert. *Landschaftsprogramm*

407 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Landschaftsrahmenplan keine maßgeblichen Inhalte oder Ziele dar. *Landschaftsrahmenplan*

408 Ein für das Plangebiet anwendbarer Landschaftsplan wurde für das gesamte Amtsgebiet des (damaligen) Amtes Neuzelle im Jahr 1997 erarbeitet. Die Inhalte dieses Plans sind in die einzelnen anschließend erarbeiteten Flächennutzungspläne der damals eigenständigen Gemeinden (u.a. Neuzelle) aufgenommen worden. *Landschaftsplan*

Aufgrund der Einbindung der Inhalte des Landschaftsplans in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuzelle erfolgt eine Auseinandersetzung mit den landschaftspflegerischen Inhalten im Zuge der am 19.01.2026 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigten 6. Änderung des FNP der Gemeinde Neuzelle, die den vorliegenden Standort zum Gegenstand hat.

409 Die Gemeinde plant im Zuge der Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für das Amtsgebiet auch eine Neuaufstellung des Landschaftsplans. Das gesamte Aufstellungsverfahren ist jedoch noch nicht eingeleitet worden.

6.5.4 Eingriffsbewältigung

410 Nachfolgend werden die für den B-Plan umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

411 Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten. *Städtebauliche Eingriffsregelung*

412 Für Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen hat die Bewältigung der eingriffsrechtlichen Anforderungen allein nach den Vorschriften des Städtebaurechts zu erfolgen. Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB. Der Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt somit nicht auf der Grundlage des § 15 BNatSchG sondern nach den Regelungen des BauGB.

Die planerische Eingriffsregelung verfolgt eine andere Zielsetzung als die in der Einhaltung des Status Quo von Natur und Landschaft und insoweit an eine möglichst umfänglichen Realkompensation ausgerichtete naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

413 Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.

414 Maßnahmenvorschläge, die nicht übernommen werden können, sind folgende *nicht übernommene Maßnahmen*

- Bodenschutz,
- besonderer Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen / Grundwasserschutz,
- Bauzeitenregelung,
- Gehölzkontrollen,
- Absuche & Umsetzung von Individuen.

415 Diese Maßnahmenvorschläge gehen z. T. weit über das hinaus, was in einem Bebauungsplan festsetzungsfähig ist.

Auch wenn der „Bodenbezug“ fehlt, können die Vorschläge nicht als Festsetzung in einen Bebauungsplan übernommen werden.

416 Die Realisierung dieser Maßnahmen wird über entsprechende städtebauliche Verträge abgesichert bzw. sind Nebenbestimmungen in den zukünftigen Baugenehmigungen.

417 Damit ist eine vollständige Umsetzung aller aus der Eingriffsbewältigung erforderlichen Maßnahmen sichergestellt. Es verbleiben keine Ausgleichsdefizite.

6.6 Sonstige Umweltbelange

Wasser

Grundwasser / Niederschlagswasserversickerung

418 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d BauGB können die Flächen in einem B-Plan festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

419 Nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung ist solch eine Festsetzung nur dann geboten, wenn es außer der festzusetzenden Lösung keinen anderen Weg gibt, das Niederschlagswasser schadlos zu beseitigen.

420 Das ist hier nicht der Fall. Es stehen weitere denkbare Lösungen zur (z. B. das Sammeln und nachfolgende Nutzen des Niederschlagswassers) zur Verfügung. Der Bebauungsplan darf in solch einem Fall keine bestimmte Lösung vorschreiben.

421 Die im Umweltbericht beschriebenen Eigenschaften der Schutzgüter Boden und Wasser legen den Schluss, dass eine Intervention auf bauleitplanerischer Ebene erforderlich wird, nicht nahe.

422 Für die Bauleitplanung lässt sich daraus kein Handlungsanspruch ableiten. Die abschließende Lösung muss in das nachfolgende Verfahren delegiert werden.

6.7 Auswirkungen auf Private

Auswirkungen auf Grundstückswerte

423 Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten.

Einschränkung des Eigentums

Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind unter Umständen zu erwarten, da im Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt sind. Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ergeben sich hieraus Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche.

6.8 Sonstige Auswirkungen

Planungen Nachbargemeinden

424 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Wirtschaft

425 Die Belange der gewerblichen Wirtschaft und des Post- und Fernmeldewesens werden nicht berührt.

Verkehr

426 Die Belange der Luftfahrt, der Schifffahrt und sonstiger Verkehrsarten sind durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Brandschutz / Sicherheit

427 Brandschutz- und Versicherungsfragen sind nicht unmittelbar Gegenstand des B-Planes. Soweit dies für die Umsetzung des Bebauungsplans relevant ist, ist der Brandschutz in den Unterlagen beschrieben.

Der Brandschutz wird im Rahmen der Ausführungsplanung unter Beteiligung der betroffenen Stellen gesichert.

Städtebauliche Belange

428 Beeinträchtigungen der übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

7 Umweltbericht

Vorbemerkung

429 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

430 Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

431 Nachfolgend werden die gegenwärtig vorliegenden bzw. gewonnenen Kenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.

432 Ein Bebauungsplan (B-Plan) legt im erforderlichen Maß die Bodennutzung rechtsverbindlich fest; d. h. dessen Inhalte wirken unmittelbar und geben den Rahmen für nachfolgende Vorhaben. Themenkomplexe, welche im Bebauungsplan abschließend zur Klärung gelangt sind, gelten für nachgelagerte Verfahren als abgearbeitet.

Verfahrenshistorie

433 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

434 Die Unterrichtung zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2023 fand für im Zeitraum vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2024 (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden) bzw. im Zeitraum vom 24.07.2023 bis zum 25.08.2025 (Öffentlichkeit) statt.

Verfahrensstand aktuell

435 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“.

436 In der Phase „Entwurf“ sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind.

437 Der Entwurf kann „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein. Er setzt sich aber mit allen bekannten wesentlichen Belangen auseinander.

438 Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungsverfahren eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

Ziele des Bauleitplanes

439 Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Wohngebäuden auf überwiegend privaten Grundstücken geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da in der Kommune zwar eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, die Lage des Plangebiets im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB keine Errichtung von Wohngebäuden zulässt.

7.1.1.2 Standort

440



Standort

Orangene Strichlinie = Geltungsbereich Bebauungsplan

441 Das Untersuchungsgebiet besitzt kein erkennbares Relief.

Die Oberfläche des Plangebietes ist im überwiegenden Teil weitgehend eben. Entlang der südlichen Grenze und im Bereich der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs fällt das Gelände jedoch stark in Richtung Straße „Slawengrund“ ab.

Die Planfläche liegt damit überwiegend auf einer Höhe zwischen rund 67,60 m und rund 70,40 m ü. NHN. Die benannten, abfallenden Stellen im Süden liegen bei Höhen von 62,30 m ü. NHN bis 67,60 m ü. NHN.

442 Der Bestand im Planbereich kann aufgrund der örtlich bestehenden Klarstellungs- und Abrundungssatzung keiner Baugebietskategorie gem. BauNVO zugeordnet werden, sondern ist dadurch dem Außenbereich zugehörig.

Das nähere Umfeld kann als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden.

Eine Ausnahme bildet das unmittelbar östlich angrenzende Neubaugebiet, in welchem die Flächen als Reines Wohngebiet festgesetzt worden sind.

443 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

444 Im Bereich selbst besteht bisher keine nennenswerte bauliche Nutzung. Es liegen lediglich untergeordnete Nebengebäude der angrenzenden Wohngrundstücke vor.

Die Bebauungsdichte im Plangebiet ist aufgrund der Bebauung lediglich mit untergeordneten Nebenanlagen sehr gering.

445 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

446 Das Umfeld ist mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut, die durch Nebenanlagen durchschnittlichen Umfangs ergänzt worden sind. Gewerbliche Nutzungen, auch im Rahmen einer Mischnutzung, liegen nicht vor.

Im näheren Umfeld sind Wohngebäude mit einem bis zwei Geschossen, Nebengebäude mit einem Geschoss zu finden.

7.1.1.3 Festsetzungen im B-Plan

447 *Planzeichnung*



448 *Festsetzungen im B-Plan*

Der Bebauungsplan setzt folgende Flächennutzungen fest:

- Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) gem. § 3 BauNVO
- Verkehrsflächen

449 Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- die maximal zulässigen (Trauf-) Höhen
- die maximal zulässige Anzahl an Geschossen

bestimmt

450 Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie

- die Begrenzung der Versieglung auf das notwendige Maß
- Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
- Erhalt von Freiflächen

451 Zusätzlich wird

- das Versickern oder Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers gefordert
- werden Pflanzgebote

formuliert

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

452 *Vorhaben*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Wohngebäuden auf überwiegend privaten Grundstücken geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, da in der Kommune zwar eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht, die Lage des Plangebiets im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB keine Errichtung von Wohngebäuden zulässt.

453 Grundsätzliches Ziel ist die Erweiterung des über den Bebauungsplan Nr. 02 begonnenen Wohngebiets im Bereich der „Langenberger Straße“ in Richtung Westen durch die Nutzung einer vorgeprägten, aber bisher baulich nicht genutzten Fläche inmitten der Siedlungsstruktur des Ortsteils Neuzelle.

Hierbei ist beiderseits einer neuen zentralen Erschließungsachse jeweils eine Gebäudereihe vorgesehen.

454 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Richtung Süden und Osten so zugeschnitten, dass ein direkter Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02 „Gerst’s Berg“ bzw. dessen 3. Änderung und an die rechtskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung Neuzelle hergestellt wird. So soll eine ganzheitliche Beplanung dieses Bereichs erreicht werden.

Die Flächen, die für diese vollständige Überplanung des Bereichs mit einbezogen werden und eben nicht für die Umsetzung der Bebauung auf der Südseite der neuen Erschließungsstraße benötigt werden, sollen lediglich für Nebenanlagen und Gartenbereich genutzt werden können. Es soll keine zweite / nach hinten versetzte Bebauungsreihe ermöglicht werden.

zu erwartende Auswirkungen der zulässigen Vorhaben

Grundsätzlich sind mit ggf. in diesem Bereich künftig zulässigen Vorhaben sog.

anlagebedingte Wirkungen wie

- Bodenversiegelungen mit Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt
- Höhenentwicklungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild

betriebsbedingte Wirkungen wie

- Emissionen von Schall, Gerüchen, Stoffen mit Auswirkungen auf die Biotope, Tiere, Pflanzen und den Menschen
- Anfall von Abfällen

zu erwarten.

Baubedingte Wirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langfolgen zu erwarten.

455 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht. *Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben*

456 Im Bereich um das Plangebiet befinden sich keine Betriebe, die nach dem BImSchG genehmigungspflichtig waren. *Störfallbetrieb*

Vorliegend ist auch die Neuerrichtung solcher Betriebe nicht geplant.

457 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

458 Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen. *Vorbemerkung*

459 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

460 Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *Fachgesetze Vorschriften allgemein*

461 Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *- BauGB*

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

463 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass *- BNatSchG*

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

464 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

465 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind. *Fachgesetze Vorschriften spezifisch*

466 Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. *Allgemeiner Artenschutz*

Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.

Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 ebd. hinaus zunächst nicht.

Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.

467 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*

468 Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

469 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*

470 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

471 Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ist eine Arbeitshilfe. Sie richtet sich vor allem an die für die Eingriffsregelung zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros.

Sie bietet in kompakter Form Verfahrenshinweise zur Vermeidung, Minderung sowie Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Sie sind als Empfehlung konzipiert. Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen bleiben natürlich möglich.

472 Ebenso sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden zu beachten. *Gehölze*

473 Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.

Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.

474 Für den Bereich des Bebauungsplans lautet die derzeit gültige Vorschrift „Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011“.

475 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkünfte*

Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kenn.

Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“

476 *Schutzgut Boden*

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen.

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.

477 *Schutzgut Wasser*

Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz.

478 *Immissionsschutz*

Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt.

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

479 *Trennungsgrundsatz*

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden.

480 *Schutzgut Mensch*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

481 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.

482 *Denkmalrecht*

Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

7.1.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

483 *Vorbemerkungen*

Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.

484 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

485 *Natura-2000-System*

Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

486 *Besonderer Artenschutz*

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.

487 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

488 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *Nationale Schutzgebiete*

489 Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. *sonstige Schutzobjekte*

490 Das Planvorhaben berührt, zusätzlich zu den unter den besonderen Artenschutz fallenden Arten, folgende nach dem Naturschutzrecht geschützte Arten

491 Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.3 Gehölz- und Baumschutz / Wald

492 Die im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze sind zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplans geschützt. Die Gehölze stehen gemäß Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 unter Schutz.

493 Eine Beschreibung der im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze ist dem Punkt 7.3.1.1.4 zu entnehmen.

7.1.2.4 Wasserrecht

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

7.1.2.5 Bodenrecht

495 Auf der Fläche sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert.

7.1.2.6 Denkmalrecht

496 Das Planvorhaben berührt keine Baudenkmale.

497 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90135 – Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ in Neuzelle“.

7.1.2.7 Sonstige

498 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7.1.2.8 Umweltplanungen und –konzepte

499 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.

7.1.2.8.1 Landesentwicklungsplan

500 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

501 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Freiraumverbund*

502 Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht. *Ziele*

503 Die umweltrelevanten Grundsätze der Landesplanung zu *Grundsätze*

- Freiraumentwicklung (G 6.1 Abs. 1)
- Landwirtschaft (G 6.1 Abs. 2)
- Wasserrückhalt und Wasserhaushalt (G 8.3)
- Hochwasser (G 8.4)

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

7.1.2.8.2 Regionalplan

504 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Oderland-Spree

Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind

- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes
- Aufstellungsbeschluss des Sachlichen Teilregionalplan Erneuerbare Energien

- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

505 Von der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree als zuständigen Regionalplanungsstelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor. *Ziele*

Darin wurden keine umweltbezogenen Einwände oder Hinweise geäußert.

506 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. Auch sind keine Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, erkennbar. *Grundsätze*

7.1.2.8.3 Sonstige Planungen

507 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keine Handlungsschwerpunkte. *Landschaftsprogramm*

508 Auch werden keine wesentlichen, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele formuliert.

509 Für das Plangebiet sind die Aussagen des Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree mit Stand vom Februar 2021 zu beachten. *Landschaftsrahmenplan*

510 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt der Landschaftsrahmenplan keine maßgeblichen Inhalte oder Ziele dar.

Es wird lediglich ausgewiesen, dass es sich bei den Böden im Plangebiet Anthropogene Böden handelt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 10-20 Metern, wobei der Standort ein Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung darstellt.

511 Ein für das Plangebiet anwendbarer Landschaftsplan wurde für das gesamte Amtsgebiet des (damaligen) Amtes Neuzelle im Jahr 1997 erarbeitet. *Landschaftsplan*

Die Inhalte dieses Plans sind in die einzelnen anschließend erarbeiteten Flächennutzungspläne der damals eigenständigen Gemeinden (u.a. Neuzelle) aufgenommen worden.

512 Die Gemeinde plant im Zuge der Neuaufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans für das Amtsgebiet auch eine Neuaufstellung des Landschaftsplans. Das gesamte Aufstellungsverfahren ist jedoch noch nicht eingeleitet worden.

513 Aufgrund der Einbindung der Inhalte des Landschaftsplans in den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuzelle erfolgt eine Auseinandersetzung mit den landschaftspflegerischen Inhalten im Zuge der am 19.01.2026 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigten 6. Änderung des FNP der Gemeinde Neuzelle, die den vorliegenden Standort zum Gegenstand hat.

7.2 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

514 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen. *Vorbemerkung*

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

515 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann.

516 Aus Sicht der Gemeinde sind vorliegend tiefergehende Untersuchungen zum gesetzlichen und besonderen Artenschutz sowie zur Abarbeitung der Eingriffsbewältigung erforderlich. In Folge dessen wurden entsprechende Gutachten durch Fachplanende erarbeitet und werden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt.

517 Aufgrund der anzunehmenden Eignung des Plangebiets zum Vorkommen von artenschutzrechtlich geschützten Reptilien wurde zusätzlich zur beauftragten Studie zum Artenschutz (Büro LUTRA) eine artenschutzrechtliche Einschätzung mit vertiefender Betrachtung von Zauneidechsen durch das Büro Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann erstellt.

518 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*

519 Die Schutzgüter
- Boden
- Fläche
- Pflanzen
- Tiere

werden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern
- Wasser
- Klima
- Luft
- Biotope
- Biologische Vielfalt
- Landschaft
- Wirkungsgefüge

muss zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen werden.

7.3 Umweltwirkungen

Vorbemerkungen

520 Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt (Basisszenario).

521 Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.

522 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich.

Die Angaben zu den Auswirkungen müssen ebenfalls entsprechend relativ unscharf bleiben.

7.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

7.3.1.1 Naturgüter

7.3.1.1.1 Boden / Fläche

Boden

523 Böden übernehmen vielfältige ökologische Funktionen. Sie dienen bodenbewohnenden Organismen als Lebensraum und der Vegetation als Standort. Böden sind Teil der Ökosysteme mit ihren Stoffkreisläufen. Sie können Stoffe filtern, puffern und umwandeln sowie Wasser speichern und abgeben. Sie sind Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und stellen erd- und landschaftsgeschichtliche sowie kulturgeschichtliche Urkunden dar.

Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung der Flächenversieglung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen. Für die Vorhabensplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. So greift zum Schutz des Bodens die Bodenschutzklausel; darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu beachten und Altlasten zu sanieren.

Bei den Böden im Vorhabengebiet handelt es sich überwiegend um ehemalige Podsol-Braunerden, die durch die Gartennutzung anthropogen überformt wurden (LRP Oder-Spree 2021). Sie sind charakterisiert durch geringe Wasserspeicherfähigkeit, Nährstoffarmut und eine geringe Produktivität.

Von den Flächen im Plangebiet werden aktuell 500 m2 als Wegfläche und 10.700 m2 als Gartenflächen/Grünflächen genutzt.

Besonders geschützte Bodentypen befinden sich nicht im Plangebiet. Die vorhandenen Böden sind von aktuell geringem bis mittlerem Wert für den Naturhaushalt. Der Boden im Plangebiet besitzt eine geringe Produktivität und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen.

Fläche

524 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen.

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden.

Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

525 Insgesamt wird seine Bedeutung für den lokalen Naturhaushalt als gering bis mittel eingestuft. *Bewertung*

7.3.1.1.2 Wasser

526 Als Teil der Ökosysteme und ihrer Stoffkreisläufe sind Grund- und Oberflächenwasser wesentliche Lebensgrundlage für alle Organismen. Darüber hinaus haben Gewässer in den verschiedenen Ausprägungen als Lebensraum für speziell daran angepasste Lebensgemeinschaften eine unersetzbare Funktion. Der Wasserhaushalt beruht auf Regenerations- und Regulationsleistungen des Naturhaushalts.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder in der näheren Umgebung. Der Grundwasserstand beträgt >20 m unter Geländeoberkante (GOK). Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung (LRP Oder-Spree 2021).

527 Dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugesprochen werden. *Bewertung*

7.3.1.1.3 Klima / Luft

528 Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Lufthygiene ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum mit geringerer Bebauungsdichte und ist durch entsprechende anthropogene Einflüsse mäßig bis gering beeinträchtigt. Gärten haben einen positiven Einfluss auf das Lokalklima. Die begrünten, halboffenen Flächen dienen als Luftfilter und Kaltluftentstehungsgebiete in urbanen Räumen. Das Plangebiet ist umgeben von weiteren Wohngebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, die aber deutlich kleinere Gartenflächen aufweisen.

529 Lufthygienisch ist dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Die Vorbelastungen durch Emissionen sind sehr gering. *Bewertung*

7.3.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

530 Im Zuge der umweltrelevanten Begutachtung wurden die Biotop- und Habitatstrukturen im Plangebiet und dessen Randbereich im März/April 2026 erfasst. Die Vorhabensfläche umfasst die rückwärtigen (südlich gelegenen) Gartenflächen der Einzelhausbebauung an der Kruggasse, die von „hinten“ (Süden) über die Langenberger Straße zusätzlich erschlossen werden sowie weitere Gartenflächen südlich der Langenberger Straße. Eine genauere Beschreibung der Biotope findet sich in Kap. 2.1. *Lebensraum / Pflanzen*

Im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld wurden folgende Biotoptypen kartiert:
- (10111) Gärten
- (10112) Gartenbrachen
- (10113) Grabeland

531 Auf der Basis der Biotop- und Habitatstrukturkartierung erfolgt eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen relevanter Arten (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und xylobionte Käfer, die potenziell vorkommen können). Eine gezielte Erfassung von Arten/Artengruppen erfolgte nicht. *Tiere*

Nachfolgend sind die pot. vorkommenden Tierarten aus den Gruppen aufgeführt:

532 Fledermäuse: Aktuell ist ein Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäude- oder baumbewohnender Fledermausarten wird im B-Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen. Es gibt keine Gebäude und nur ganz vereinzelt ältere Bäume. Ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen ist unwahrscheinlich, da sich im Plangebiet aktuell keine Bäume mit potenziellen Quartieren wie Höhlen oder Stammrissen befinden. Da der Bebauungsplan aber eine unbegrenzte Gültigkeit besitzen wird und mit einer Realisierung von Bauvorhaben möglich erweise erst in einigen Jahren oder Jahrzehnten zu rechnen ist, kann sich die Situation von potenziellen Fledermausquartieren im Plangebiet ändern. Bestehende Bäume können später Spalten, Risse oder Baumhöhlen aufweisen, die dann als Quartiere durchaus geeignet sind. Potenziell können folgende Arten die Strukturen im Plangebiet besiedeln: Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus.

Ein größeres Vorkommen von Wochenstubenquartieren und eine hohe Anzahl von unterschiedlichen Arten ist aber in den vorhandenen Gehölzen nicht zu erwarten.

533 Geeignete Habitatbedingungen für die Zauneidechse sind im Plangebiet durchaus gegeben. Besonders geeignet sind die Flächen, die nicht intensiv gärtnerisch gepflegt oder genutzt werden. Insbesondere brache Gartenbereiche mit Ruderalstrukturen und offenen Bodenstellen können besiedelt sein. Auch Roßmann (2026) schätzt ein, dass ein Teil der Freiflächenbereiche eine Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen aufweist. Aktuell können die geeigneten Bereiche nicht eingegrenzt werden, da noch keine Erfassung und selektive Kartierung erfolgte.

534 Insgesamt wird ein potenzielles Vorkommen von 23 Brutvogelarten angenommen, das nachfolgend aufgeführt ist:

Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Feldsperling, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Grünfink, Haussperling, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Türkentaube, Zilpzalp.

Es handelt sich um typische Brutvögel der urbanen Gehölzbestände und Gärten, die in Brandenburg überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Die aufgeführten Arten können potenziell in den Gehölz- und Gebüschbeständen auf der Vorhabensfläche brüten. Neben den „Freibrütern“ können in den vorhandenen Schuppen und Lagerunterständen auch die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, Feld- und Haussperling, Grauschnäpper sowie der Hausrotschwanz vorkommen.

Viele der aufgeführten Vögel sind Arten, die in Brandenburg im entsprechenden Lebensraum noch relativ weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Die Arten Bluthänfling ist allerdings als gefährdete Art eingestuft und Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper und Haussperling, werden auf der Vorwarnliste geführt. Bei den aufgeführten Arten handelt sich um Frei- und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten.

535 Die im Vorhabengebiet erfassten Biotope „Gärten, Gartenbachen und Grabeland“ besitzen einen mittleren bis hohen (Gartenbrachen) Eigenwert und jeweils eine mittlere bzw. hohe Bedeutung für den Biotop- und Lebensraumschutz im lokalen Naturraum. *Bewertung*

Insgesamt besitzen die bestehenden Gartenflächen im Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

7.3.1.1.5 Landschaft

536 Mit dem Begriff „Landschaftsbild“ sind die in § 1 BNatSchG genannte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft angesprochen, die aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen und für seine Erholung auf Dauer zu sichern sind. Unter dem Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft (z. B. Relief, Vegetation, Gewässer, Nutzungsstrukturen) unter räumlichen (wie Blickbeziehungen, Perspektiven, Sichtweiten) und zeitlichen (z. B. Jahreszeit) Gesichtspunkten verstanden.

Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsraum im Westen der Ortslage Neuzelle. Es wird aktuell bestimmt durch große Gartenflächen und einer daran angrenzenden Bebauung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in alle Richtungen. Nach Süden hin fällt das Gelände relativ steil ab in Richtung der Straße „Slawengrund“.

Eine landschaftsästhetische Vorbelastung des Raumes besteht aktuell nicht.

537 Der direkt umgebende Landschaftsraum, weist durch die relativ intensiv genutzten Gärten und der Wohnbebauung nur einen geringen bis mittleren landschaftsästhetischen Eigenwert auf. Die zentrale Ortslage von Neuzelle, westlich des Plangebiets, besitzt mit seiner Klosteranlage und der umgebenden Gärten und Grünflächen dagegen einen sehr hohen Erlebnis- und Eigenwert. *Bewertung*

7.3.1.1.6 Wirkungsgefüge

538 Das Wirkungsgefüge beschreibt die Einflüsse, welche die bislang beschriebenen Schutzgüter aufeinander haben. Da diese Beziehungen bereits bei einer reinen Zustandsbeschreibung außerordentlich komplex sind, wird nachfolgend ggf. nur auf Besonderheiten im Wirkungsgefüge eingegangen. Auf die wesentlichen Funktionen jedes Schutzguts im Wirkungsgefüge ist bereits bei der jeweiligen Beschreibung eingegangen worden.

539 Nennenswerte Ausprägungen im Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen.

7.3.1.2 Sonstige Schutzgüter

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

540 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen.

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

Das Plangebiet wird bereits durch die Wohnfunktionen im Umfeld geprägt. Aktuell besitzt es eine Siedlungsfunktion im Sinne von einem Wohnumfeld der angrenzenden Einzelhausbebauung mit einem rückwärtigen großen Gartenland. Diese Gärten dienen der privaten Erholung. Eine allgemeine Erholungsfunktion kann dem Gebiet nicht zugeordnet werden.

Durch das oder entlang des Vorhabengebietes führen keine Wander- oder Radwege. Im Plangebiet gibt es keine Erholungsinfrastruktur.

Das Vorhabengebiet besitzt einen lokalen Erholungswert in Bezug auf das Schutzgut Mensch für einen kleinen Nutzerkreis der Grundstückseigentümer. Die Erholungsfunktion des nahen Umfelds wird äquivalent eingeschätzt, da auch hier das Wohnen dominiert.

Die Vorbelastung des Plangebiets durch Lärm wird als vergleichsweise niedrig eingestuft. Es gibt keinen Durchgangsverkehr und die Bundesstraße B112 (Slawengrund) im Süden grenzt nicht direkt an das Plangebiet.

541 Daher wird der Wert des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Erholung) aktuell als hoch eingestuft. *Bewertung*

Kultur- und sonstige Sachgüter

542 Zu den Kulturgütern gehören im Regelfall geschützte oder schützenswerte Bau- und Bodendenkmale, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart aber auch bewegliches Gut wie Ausstattungselemente in Gebäuden wie Kirchen usw.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90135 – Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ in Neuzelle“.

Auf das sensible Ortsbild und die kulturell geschützte Klosteranlage im Ortskern hat die Bebauung keinen Einfluss.

Zu den Sachgütern gehören die gesellschaftlichen Werte, die z. B. eine wichtige funktionale Bedeutung hatten oder noch haben.

Im vorliegenden Fall bestehen als Sachgüter lediglich die baulichen Anlagen und Gartenbereiche der betroffenen privaten Grundstücke im Geltungsbereich.

543 Der Wert des Plangebiets für das Schutzgut wird als mittel eingeschätzt.

7.3.1.3 Wechselwirkungen

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

Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken.

545 Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und –netze entstehen. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen.

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

546 Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

547 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. *Bewertung*

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

7.3.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

548 Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde mindestens mittelfristig voraussichtlich keine Nutzungsänderung erfolgen. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde weitgehend erhalten bleiben.

549 Die Nutzung der Flächen als Nutz- und Erholungsgärten würde fortlaufen. Der Bereich würde weiterhin als ergänzenden Freiflächen der angrenzenden Bebauung dienen und unter dem Einfluss des Menschen stehen.

550 Sämtliche bestehende Gehölze sowie die kleinteiligen baulichen Anlagen im Geltungsbereich würden erhalten bleiben.

551 Gleichzeitig würden die Flächen nicht zur Verfügung stehen, um dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken im Gemeindegebiet zu begegnen. In der Folge müssten andere Standorte in aller Voraussicht nach weniger zentralen Lage erschlossen und für eine Bebauung vorbereitet werden.

7.3.3 Prognose bei Durchführung

552 Nachfolgend wird darauf eingegangen, inwieweit die die eingangs ermittelten, betroffenen Schutzgüter von der Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden. *nur betroffene Schutzgüter*

553 Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. *Begriff Eingriff*

554 Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Erheblichkeit*

555 Beeinträchtigungen sind nachteilige funktionelle oder qualitative Veränderungen. *Beeinträchtigung*

556 Belästigungen sind Beeinträchtigungen des subjektiven Wohnbefindens. Entscheidend ist, ob sie erheblich und damit unzumutbar sind. *Belästigung*

557 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.

Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können; als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind und betriebsbedingt sind solche Faktoren, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können.

baubedingt
- Beseitigung von Vegetation und Oberboden
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen, …)
- Bodenverdichtung (Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und -Bauarbeiten)
- Bodenumlagerung und -durchmischung

anlagenbedingt
- Inanspruchnahme potentieller Lebensräume von Pflanzen und Tieren
- Etablieren räumlicher Barrieren
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung
- Veränderung des Ortsbildes

Durch das Vorhaben werden im Betrieb keine besonderen Emissionen ausgelöst. Es werden keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die für die Umwelt besonders relevant sind. Es fallen lediglich siedlungstypische Abfälle und Abwässer an. *betriebsbedingt*

7.3.3.1 Vermeidung / Minderung

558 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich. *Vorbemerkung*

559 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

560 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen durch den Plangeber bereits im skizzierten Planungskonzept bzw. im Zuge der Planaufstellung vorgesehen: *Maßnahmen*

561
- Begrenzung Versiegelungen,
- Bodenschutz,
- Versickerung Niederschlagswasser,
- besonderer Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen / Grundwasserschutz,
- Bauzeitenregelung,
- Gehölzkontrollen,
- Schutz von Habitatflächen,
- Absuche & Umsetzung von Individuen.

562 Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Böden durch die Aufstellung von Solarmodulen weitgehend nur überschirmt werden. Die Böden werden nicht vollversiegelt. *-Begrenzung Versiegelungen*

Diese Überschirmung wird zudem durch die Begrenzung des Versiegelungsgrads gesteuert und auf das nötige Maß reduziert, was die Böden und die Bodenfunktionen schützt.

563 Während der Bauphase ist außerdem die Einhaltung der DIN 18915, unter besonderer Beachtung von Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu gewährleisten. Mit Beginn der Baumaßnahme Oberboden getrennt vom Unterboden abzutragen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischenzulagern. *-Bodenschutz*

564 Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden. *-Versickerung Niederschlagswasser*

565 Mit einem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen aber auch während des „Betriebs“ der zu errichtenden Anlagen, können Eingriffe in das Schutzgut Wasser bzw. Schädigungen des Grundwassers vermieden werden. *-besonderer Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen / Grundwasserschutz*

566 Durch die Beschränkung der Baufeldfreimachung bzw. der Abtragung von Oberboden und der Entnahme von Gehölzen auf den Zeitraum außerhalb der Brut-, Setz- und Fortpflanzungszeiten können unzulässige Störungen und Tötungen von Tieren und Pflanzen verhindert werden. *-Bauzeitenregelung & -Gehölzkontrollen*

Die Kontrolle von Gehölzen und baulichen Anlagen bevor diese entnommen bzw. zurückgebaut werden, ermöglicht es diese Maßnahmen auch innerhalb der zuvor benannten Zeiträume durchzuführen ohne unzulässige Eingriffe zu erzeugen.

567 Zum Schutz der als wahrscheinlich besetzten Habitatflächen für Zauneidechsen bewerteten Bereiche sind diese vor dem Beginn von Arbeiten mit Schutzzäune einzufrieden. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht für Bau- und Lagertätigkeiten herangezogen werden. *-Schutz von Habitatflächen & -Absuche & Umsetzung von Individuen*

Die weiteren Flächen im Geltungsbereich sind vor dem Beginn der Baufeldfreimachung abzusuchen. Evtl. vorzufindende Individuen sind in die zuvor benannten Flächen umzusetzen.

568 Die potenziellen Eingriffe/Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter *Wirkungen der Maßnahmen*
- Lebensraum/Pflanzen/Tiere,
- Boden,
- Wasser,

reduzieren sich entsprechend.

7.3.3.2 Naturgüter

7.3.3.2.1 Boden / Fläche

569 Die Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden im Zuge der Umsetzung des B-Plans führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt und somit zu einer nachhaltigen (<5 Jahre anhaltenden) und erheblichen Beeinträchtigung. Ein vollständiger Verlust ist bei einer Vollversiegelung zu verzeichnen.

Neuversiegelungen betreffen überwiegend die privaten Gartenflächen aber auch die Wegfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans (ca. 1,42 ha) sollen 13.200 m² als Reines Wohngebiet und 1.000 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Für das Reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Damit dürfen maximal 30 % der Fläche versiegelt bzw. überbaut werden. Auf den ausgewiesenen Verkehrsflächen sind dies 80 %.

Rechnet man die bestehende Versieglung auf den privaten Gartenflächen von 400 m² und auf den Wegflächen (300 m²) an, ergibt sich eine maximal mögliche Neuversieglung von 4.800 m². Eine Flächen- und Versieglungsbilanz ist dem Anhang dieser Begründung unter Punkt 8.2 / 8.3 zu entnehmen.

Die versiegelten und überbauten Flächen sind in ihrer natürlichen Bodenfunktion beeinträchtig. Insgesamt wird der Konflikt in Bezug auf das Schutzgut Boden als nachhaltig und erheblich eingestuft. Der Eingriff muss daher kompensiert werden.

Da es sich um ein Angebotsbebauungsplan handelt erfolgt die Bautätigkeit und damit auch die Bodenversiegelung stufenweise über einen längeren Zeitraum.

570 Die Eingriffe in das Schutzgut sind als erheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.2.1 Wasser

571 Durch die geplante Wohnbebauung deren Nebengebäude und der Verkehrsinfrastruktur kommt es zu Bodenversiegelungen im neu ausgewiesenen Reinen Wohngebiet. Allerdings wird das anfallende Regenwasser nicht abgeleitet, sondern auf der Fläche versickert. Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt.

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Versickerung des anfallenden Niederschlags ist festgesetzt, dass das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser vorrangig zu Bewässerungszwecken zu sammeln und zu verwenden bzw. auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern ist.

Bau- oder betriebsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Ein Konflikt zur geplanten Bebauung und Erschließung ist für das Schutzgut Wasser gering.

572 Der Eingriff in das Schutzgut ist als unerheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.2.1 Klima / Luft

573 Im Verhältnis zum Bestand erhöht sich großflächig betrachtet der Umfang der versiegelten Wohnflächen nur geringfügig. Es bleiben weiterhin Gartenflächen bestehen. Die Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind für die Schutzgut Lufthygiene unwesentlich.

Schadstoffe werden kaum emittiert. Das Schutzgut Klima/Luft kann während der kurzen Realisierungsphase durch Baulärm und Abgase belastet werden.

Durch die Umsetzung des B-Plans und die geplante Reine Wohnbebauung ergeben sich keine erheblichen Konflikte im Hinblick auf das Schutzgut Klima & Lufthygiene.

574 Der Eingriff in das Schutzgut ist als unerheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.2.2 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

575 Mit der Umnutzung der Gärten in ein Reines Wohngebiet werden größere Teile der Habitatstruktur komplett überprägt. Einzelne Bäume und Sträucher werden gerodet und Grünflächen überbaut oder neu angelegt. Die Lebensraumstruktur und der Charakter werden überprägt. *Lebensraum / Pflanzen*

Der Konflikt bezüglich des Schutzguts Pflanzen und Biotope wird insgesamt als mittel eingeschätzt, da die Fläche überwiegend einen mittleren Eigenwert (Biotopwert) besitzt.

576 Durch die geplanten Baumaßnahmen kann es zu Tötungen und Störungen bei den Fledermäusen, Zauneidechsen sowie den Brutvögeln kommen. Lebensraumverluste bzw. Verluste von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die Überprägung der Gärten und der Fällung von Gehölzen sind möglicherweise ebenfalls für diese Tiergruppen bzw. Arten zu erwarten. *Tiere*

577 Zur Vermeidung von Tötungen bei Fledermäusen und dem Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten sind vor den Baumfällungen im Vorhabengebiet alle älteren Bäume oder auch abgestorbenen Bäume auf Baumhöhlen oder Stammrisse zu untersuchen. Sollten solche potenziellen Quartiere vorhanden sein, muss eine detaillierte Untersuchung auf Fledermausvorkommen erfolgen. Diese Maßnahmen sind Teil der bereits beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

578 Durch die geplante Überbauung kann es sowohl zu Tötungen als auch zu Verlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen kommen. Der Umfang dieser potenziellen Verluste kann derzeit nicht beziffert werden, da bisher keine detaillierte Erfassung erfolgte. Daher sind Maßnahmen zur Sicherung der Individuen und der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität im vorliegenden B-Planverfahren für die Zauneidechse zwingend erforderlich.

Bei jeder Inanspruchnahme von Teilflächen zur Bebauung oder Umnutzung im Plangebiet ist zuerst eine Kartierung und Nachsuche nach Eidechsen erforderlich. Sollten auf diesen Teilflächen Tiere nachgewiesen werden ist jeweils ein Maßnahmenkomplex bestehend aus der Abgrenzung der Habitatflächen im Geltungsbereich, ggf. der Herrichtung von Habitatstrukturen, der Kontrolle des Baufeldes und dem ggf. erforderlichen Abfang und Umsetzung von Zauneidechsen sowie bei Bedarf auch der Herrichtung von Ersatzhabitatflächen durchzuführen.

579 Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung und -einrichtung außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) festzuschreiben. Bei Bauarbeiten während der Brutzeit ist eine entsprechende Genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Bauarbeiten sind dann vor der Brutzeit zu beginnen, ohne Unterbrechung fortzusetzen und mit einer ökologischen Baubetreuung durchzuführen. All dies wird durch die zuvor schon formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gewährleistet.

580 Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind den erarbeiteten Fachbeiträgen zum Artenschutz zu entnehmen.

581 Der Eingriff in das Schutzgut ist als unerheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.2.3 Landschaft

582 Die geplante Umnutzung der Gartenflächen als Reines Wohngebiet wird das übergeordnete Landschaftsbild kaum beeinträchtigen oder weiter entwerten, da die umgebenden Flächen aktuell bereits vollständig als Teil der Siedlungsfläche überprägt sind.

Das Wohngebiet wird aufgrund der festgesetzten, relativ geringen GRZ von 0,3 stark durchgrünt werden. Damit wird auf dieser ehemaligen Gartenfläche das Landschaftsbild nicht erheblich durch bauliche Anlagen entwertet.

Aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Traufhöhe, Geschossigkeit), wird sich die geplante Bebauung in den umliegenden Siedlungsbestand einfügen.

583 Negativ wirkt sich trotz dieser verträglichen Einbindung der geplanten zukünftigen Bebauung die Lage des Plangebiets oberhalb einer deutlichen Geländekante aus. Südlich der geplanten Erschließungsstraße fällt das anstehende Gelände deutlich in Richtung Süden und der dort, an der Straße „Slawengrund“ gelegenen Bestandsbebauung ab. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung oberhalb der Böschungskante vorgesehen.

Im Zusammenspiel führt dieser Umstand dazu, dass die zulässigen hochbaulichen Anlagen trotz einer Beschränkung auf zwei Geschosse verbunden mit einer geringen baulichen Dichte, deutlich höher und bedrückender in Richtung der südlich angrenzenden Siedlungsbereiche wirken. Damit tritt eine Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes im Bereich der Bebauung an der Straße „Am Slawengrund“ auf.

584 Die Eingriffe in das Schutzgut sind als erheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.2.4 Wirkungsgefüge

585 Der Punkt „Wirkungsgefüge“ zwischen den Naturgütern ist unten unter dem Punkt „Wechselwirkungen“ mit abgehandelt.

7.3.3.3 Sonstige Schutzgüter

7.3.3.3.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

586 Durch die Umsetzung der Planung wird die Siedlungsfunktion (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) aufgewertet. Geplant ist ein reines Wohngebiet in dem auch „nicht störende Gewerbenutzung“ weitestgehend ausgeschlossen ist.

Die zukünftige Bebauung wird durch die getroffenen Festsetzungen so angeordnet, dass auch zukünftig an die bestehenden Gartengrundstücke der umgebenen Bebauung lediglich die privaten Gartenbereiche der Neubauten angrenzen. Störeffekte können so verhindert werden.

Insgesamt wird durch die Realisierung der Planung kein Konflikt zu und keine Beeinträchtigung an diesem Schutzgut gesehen.

587 Der Eingriff in das Schutzgut ist als unerheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.3.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

588 Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal „90135 – Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte“ in Neuzelle“. Auf dieses Bodendenkmal wird in den Planunterlagen hingewiesen. Im Rahmen konkreter Baugenehmigungsverfahren sind, soweit nötig, Bodenuntersuchungen durchzuführen. Bei Bodeneingriffen in dem betroffenen Bereich ist verstärkt auf Funde zu achten und es sind die Vorgaben des gesetzlichen Denkmalschutzes zu beachten. Unter Beachtung dieser Vorgaben kein ein erheblicher Eingriff in das als Kulturgut zu wertendes Bodendenkmal ausgeschlossen werden.

Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich, die als Sachgüter gewertet werden können, werden bei Umsetzung der geplanten Wohnbebauung zurückgebaut. Dies erfolgt durch die Eigentümer selbst und im Rahmen einer Aufwertung der Grundstücke.

589 Der Eingriff in das Schutzgut ist als unerheblich zu bewerten.

7.3.3.4 Wechselwirkungen

590 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.

591 Der Eingriff in das Schutzgut ist als unerheblich zu bewerten. *Erheblichkeit*

7.3.3.5 Ausgleich

592 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich die zuvor benannten erheblichen Beeinträchtigungen nicht ausschließen. *Vorbemerkung*

593 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

7.3.3.5.1 Kompensationsbedarf

594 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter *Verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen*

595
- Boden / Fläche,
- Landschaft.

596 Für die Schutzgüter *Kein Ausgleichsbedarf*
- Wasser,
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt,
- Klima / Luft
- Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
- Kultur- und Sachgüter

werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

597 Durch die Ausweisung des Reinen Wohngebietes auf den aktuell bestehenden Gartenflächen kann bei der späteren Realisierung des B-Plans bisher unversiegelter Boden anlagebedingt versiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Für das Wohngebiet wird im B-Plan eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese wird der Ermittlung des Eingriffsumfanges zugrunde gelegt. Daraus und aus der Ausweisung der Verkehrsflächen resultiert eine max. zulässige Neuversieglung von 4.800 m². Rechnet man die bestehende Versieglung auf den Gartenflächen und Wegflächen von 700 m² an, ergibt sich eine Neuversieglung von insgesamt 4.100 m². *Schutzgut Boden / Fläche*

598 Negativ wirkt sich trotz dieser verträglichen Einbindung der geplanten zukünftigen Bebauung die Lage des Plangebiets oberhalb einer deutlichen Geländekante aus. Südlich der geplanten Erschließungsstraße fällt das anstehende Gelände deutlich in Richtung Süden und der dort, an der Straße „Slawengrund“ gelegenen Bestandsbebauung ab. Durch die getroffenen Festsetzungen ist die zukünftige Bebauung oberhalb der Böschungskante vorgesehen. *Schutzgut Landschaft*

Im Zusammenspiel führt dieser Umstand dazu, dass die zulässigen hochbaulichen Anlagen trotz einer Beschränkung auf zwei Geschosse verbunden mit einer geringen baulichen Dichte, deutlich höher und bedrückender in Richtung der südlich angrenzenden Siedlungsbereiche wirken.

Es besteht folglich eine Beeinträchtigung des lokalen Ortsbildes, ausgehend von den Flächen im Geltungsbereich unmittelbar südlich der geplanten Erschließungsstraße (betrifft Teilflächen WR_2 und WR_3 des festgesetzten Reinen Wohngebiets), in Richtung der südlich des Geltungsbereichs liegenden Siedlungsflächen durch neue hochbauliche Anlagen.

Beeinträchtigung in andere Blickrichtungen sind aufgrund der Geländeform im Plangebiet treten nicht auf.

7.3.3.5.2 Maßnahmen

599 Für die zuvor aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.

600 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggfls. multifunktional bzw. komplex wirken.

Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden.

Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) ausgleichen.

601 Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet machbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird.

602 Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen, Teilversiegelungen im Verhältnis 1:0,5. Stehen entsprechende Flächen nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung, werden Ersatzmaßnahmen notwendig, durch die die ökologischen Bodenfunktionen eine deutliche Aufwertung erfahren. Dazu können z. B. intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt (z.B.) Anlage von naturnahen Gehölzen) oder ganz aus der Nutzung genommen werden. *Heckenpflanzungen*

Die HVE (MLUV 2009) sieht für die Versiegelung von Böden allgemeiner Funktionsausprägung z. B. Gehölzpflanzungen von min. 100 m² oder minimal 3-reihig oder 5 m breit im Verhältnis 1:2 (Eingriffsfläche : Ausgleichsfläche) oder die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland und die Anlage von Ackerrandstreifen im Verhältnis 1:3 als geeignete Maßnahmen an.

Für das konkrete Projekt, das durch den B-Plan vorbereitet wird, ist folgendes vorgesehen:

603 Gemäß Festsetzung sind je angefangenen 25 m² neu versiegelter oder überbauter Fläche innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) mindestens 50 m² zusammenhängende Gehölzpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist mindestens dreireihig auszuführen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste.

Entsiegelungen auf dem jeweiligen Baugrundstück können angerechnet werden. Dabei sind je angefangenen 10 m² neu versiegelter oder überbauter Fläche mindestens 10 m² zu entsiegeln. Der Umfang der erforderlichen Gehölzpflanzung gemäß Absatz 1 dieser Festsetzung (siehe vorherigen Satz) reduziert sich entsprechend. Der verbleibende Ausgleichsbedarf ist entsprechend Absatz 1 dieser Festsetzung zu decken.

604 Kleinteilige Entsiegelungsmöglichkeiten bieten sich auf fast allen bestehenden Grundstücken im Geltungsbereich.

Das Gros des Ausgleichserfordernisses wird durch die geforderten Heckenpflanzungen erbracht werden. Diese Pflanzungen lassen sich im geforderten Umfang aufgrund der geringen, maximal zulässigen GRZ von 0,3 auf den einzelnen Baugrundstücken umsetzen. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Für ein typisches Einzelhaus mit einer Grundfläche von 100 m² sind Heckenpflanzungen von mindestens 200 m² erforderlich.

Diese Pflanzungen lassen sich in die Gestaltung der privaten Gartengrundstücke problemlos integrieren (z.B. als einfriedende Hecken an den Grundstücksgrenzen).

Baumpflanzungen

605 Um die festgestellte, bedrängende Wirkung der zukünftigen hochbaulichen Anlagen innerhalb der Teilflächen WR_2 und WR_3 des Reinen Wohngebiets auszugleichen, sind im Bebauungsplan Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sind entlang der südlichen Grenze der Teilfläche umzusetzen, was durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung definiert wird.

Je Baugrundstück innerhalb der beiden Teilflächen sind vier Bäume zu pflanzen. Zusammen mit der bestehenden Forderung, dass die Bäume einen Mindestabstand von 1,50 m zueinander aufweisen müssen, kann eine Eingrünung der zukünftigen Bebauung oberhalb der Böschungskante in Richtung Süden erreicht werden.

7.3.3.5.3 Fazit Ausgleich

606 Unter Beachtung der vorgenannten Maßnahmen zum Ausgleich und der bereits berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Eingriffsdefizite bestehen werden.

7.3.3.6 Auswirkungen auf sonstige Schutzobjekte

Schutzgebiete

607 Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind oben bereits aufgeführt.

608 Im vorliegenden Fall sind nachteilige Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht erkennbar.

7.3.4 Alternativprüfung

Standort

609 Bezüglich der Untersuchung der Alternativen zum gewählten Standort wird auf die Ausführungen der parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuzelle verwiesen, da sich diese aufgrund der großmaßstäblicheren Betrachtungsebene genauer mit anderen möglichen Standorten im Gemeindegebiet auseinandersetzen kann.

Maßgeblich ist die Änderungsfläche ÄF 2 der 6. Änderung des Flächennutzungsplans.

610 Im Zuge der Alternativenprüfung bei dieser FNP-Änderung wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen die in der Gemeinde gewollte und bereits erfolgreich angewandte Fokussierung auf die Innenentwicklung fortgesetzt werden soll. Grundsätzlich bestehen in der überwiegenden Zahl der Ortsteile der Gemeinde Neuzelle Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich.

Der Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der hier vorliegenden FNP-Änderung ist jedoch das Ziel mitgegeben worden, solche Wohnbauflächen in erster Linie im Ortsteil Neuzelle vorzunehmen, um die dort bereits bestehende Versorgungsstruktur für Bildung und Nachversorgung nutzen zu können. Damit soll die Wohnraumentwicklung nicht ausschließend, aber dennoch vorrangig auf den Ortsteil Neuzelle beschränkt werden.

Auch im Bereich der Entwicklung von Wohnflächen sollen so kurze Wege ermöglicht und Verkehre reduziert werden.

Innerhalb des Ortsteils Neuzelle indes stehen zwar an verschiedenen Stellen (kleinere) Baulücken innerhalb der typischen Straßenbebauung zur Verfügung, jedoch stehen diese nicht im nötigen Umfang der Wohnraumentwicklung zur Verfügung.

Für die Planung einer bisher eher untypischen „zweiten Reihe“ stehen an verschiedenen Stellen Flächen im Innenbereich zur Verfügung, jedoch sind mit dieser Art der Flächenakquirierung erhöhte Aufwendungen zur verkehrlichen und technischen Erschließung verbunden.

Die am besten geeignete Standorte stellen folglich bereits bestehenden Neubauquartiere dar, die im Rahmen der Innenentwicklung ergänzt/erweitert werden können.

611 Die zwischenzeitlich im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans untersuchte Änderungsfläche 3 zur Erweiterung des Neubaugebiets „Klosterblick“ und als Alternativstandort zum auch hier vorliegend betrachteten Standort ist gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung nicht als Innenentwicklung einzuordnen und wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine solche Einordnung würde auch für eine südliche Erweiterung des Neubaugebiets „Slavengrund“ erfolgen.

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen auf der östlichen Seite des Neubaugebiets „Langenberger Straße“, als Ergänzung zur Änderungsfläche 2, wurde im Laufe des Verfahrens zur 6. FNP-Änderung als Änderungsfläche 3neu geprüft. Dem steht jedoch die Einordnung der Fläche als Wald entgegen, bei dem die zuständige Forstbehörde die Genehmigung einer Waldumwandlung bereits ausgeschlossen hat.

Festsetzungen

612 Sinnvolle Alternativen bei den Festsetzungen selbst sind, insbesondere mit Blick auf das Planungskonzept nicht erkennbar.

613 Die Einbeziehung weiterer Flächen beiderseits der neu anzulegenden Verkehrsflächen ist nicht notwendig für die Umsetzung der Ziele der Planungen.

614 Grundsätzlich wäre die Festsetzung eines anderen Baugebietstypen, z.B. Allgemeines Wohngebiet denkbar. Jedoch liegt das Planungsziel, wie unter Punkt 4 der Begründung beschrieben, in der Umsetzung von Wohnnutzungen. Andere Nutzungen sollen mit Blick auf die Lage des Plangebiets und der bereits im Ortsteil vorhandenen Einrichtungen nicht ermöglicht werden. Eine solche Modifizierung des Nutzungskatalogs z.B. eines Allgemeinen Wohngebiets würde automatisch dazu führen, dass ein Reines Wohngebiet entstehen würde.

615 Auch ist theoretisch ein höherer Wert zur baulichen Dichte (GRZ) denkbar. Dann würden jedoch die Orientierungswerte des § 17 BauNVO überschritten werden. Dies ist grundsätzlich möglich. Im vorliegenden Fall fehlt, mit Blick auf das Planungskonzept, nach dem eine ortstypisch dichte Bebauung angestrebt wird, dafür aber die notwendige Begründung.

616 Die alternative Führung der festgesetzten Verkehrsflächen würde zu einer deutlich schlechter nutzbaren Baugebietsfläche führen. Die Heranführung der Verkehrsfläche bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze, wie es noch im Vorentwurf vorgesehen war, wird nicht weiterverfolgt. Dies liegt darin begründet, dass ein weiterer Ausbau des Wohnquartiers in Richtung Westen nicht anvisiert wird.

7.4 Zusätzliche Angaben

7.4.1 Technische Verfahren

Vorbemerkung

617 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

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

618 Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
- Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die europäisch geschützten Arten ermittelt.
- Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt nicht, weil der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.
- Die Beurteilung des Bestandes erfolgte über Biotoptypen, gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg, in der aktuellen Fassung.
- Eine gesonderte Einmessung einzelner Gehölze, über die durch den Vermesser dokumentierten Einzelbäume hinaus, wurde nicht vorgenommen. Der Gehölzbestand im Innern wurde als Wald eingestuft.

7.4.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

Untersuchungsraum

619 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen.

620 Die Schutzgüter Boden / Fläche und Pflanzen / Tiere wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet.

Die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Biotope / Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge und insbesondere die Landschaft werden im Geltungsbereich und dem näheren Umfeld untersucht.

Eingriffsregelung

621 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt.

622 Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.

Artenschutz

623 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dort ist das Untersuchungsverfahren unter Punkt 1.3 erläutert.

624 Bei Begehungen im März und April 2026 erfolgte eine Erfassung der vorhandenen Lebensraum- / Biotoptypen und Habitatstrukturen auf deren Grundlage eine Potenzialabschätzung über das Vorkommen relevanter Arten (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und xylobionte Käfer, die potenziell vorkommen können) erfolgen konnte.

Die zugänglichen Bäume am Rand der Vorhabensfläche und an der Zuwegung wurden nach Baumhöhlen abgesucht, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse dienen können. Die Privatgrundstücke wurden nicht begangen und abgesucht. Eine fundierte Brutvogelerfassung sowie eine gezielte Erfassung von Fledermäusen und Reptilien erfolgte nicht.

Zusätzlich fließen die Daten und Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 05 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“ Gemeinde Neuzelle, Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann, Stand Juli 2026 in den ASB ein.

625 Innerhalb dieser Artenschutzrechtlichen Einschätzung wird nach allgemeiner Einschätzung und Kontrolle des Plangebietes für die jeweiligen Artengruppen die Relevanz bewertet. Grundlage bildet vorwiegend die Lage und die Ausstattung des Planungsraums.

Mit der Begehung und Flächenkontrollen am 22.06.2026 wurden der gesamte Geltungsbereich und das direkte Umfeld auf das Vorkommen von Arten gemäß § 44 BNatSchG überprüft und bewertet.

626 Die artenschutzrechtliche Bewertung der Arten(gruppen) findet dreistufig statt.

7.4.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

627 Bei der Einschätzung der Zauneidechsenvorkommen handelt es sich um eine Momentaufnahme zum aktuellen Zeitpunkt Juli 2026. Die Populationen sind allgemein sehr abhängig von den jeweils vorhandenen Habitatstrukturen. Hier spielen Ausprägung, Bewirtschaftungsintensität und Beschattung sowie das Vorhandensein von Mikrostrukturen eine große Rolle. Auch die Intensität des Prädatorendrucks, hier durch Hauskatzen oder Rabenvögel ist entscheidende für ein Vorkommen.

628 Da es sich bei der städtebaulichen Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, dessen Umsetzung sich durchaus über einen langen Zeitraum erstrecken kann, ist es praktisch nicht möglich, im gesamten Geltungsbereich alle Zauneidechsen abzufangen und umzusiedeln. Dafür wäre eine Voraussetzung den Geltungsbereich vollständig und lückenlos einzuzäunen und den Zaun auch dauerhaft bis zur vollständigen Bebauung zu erhalten. Dies ist organisatorisch und praktisch nicht möglich.

629 Im vorliegenden Fall stellt dieser Umstand jedoch keinen die Aufstellung des Bebauungsplans behindernden Umstand dar. Im Zuge einzelner Bauvorhaben kann der konkrete Besatz der entsprechenden Flächen zum jeweils relevanten Eingriffszeitpunkt ermittelt werden. Anschließend können evtl. nötige Schutz- und Umsiedelungsmaßnahmen auf die tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen begrenzt und der damit verbundene Umfang somit auf das nötige Maßn reduziert werden.

7.4.2 Referenzliste der Quellen

630 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen. *Fachgutachten*

631
- Studie zum Artenschutz (ASB), LUTRA Büro für Umweltplanung;
- Artenschutzrechtliche Einschätzung, Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann;
- Studie zur zum Eingriff / Ausgleich, LUTRA Büro für Umweltplanung;

632 Studie zum Artenschutz (ASB) zum B-Plan Nr. 5 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“, LUTRA Büro für Umweltplanung, Stand Oktober 2026. *-Artenschutzfachbeiträge*

633
- Beschreibung des Anlasses, der Planungen und der rechtlichen Grundlagen,
- Methodisches Vorgehen,
- Beschreibung des Untersuchungsraums sowie der Wirkfaktoren des Vorhabens,
- Relevanzprüfung,
- Arten(gruppen) bezogene Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit,
- Ausformulierung der (notwendigen) Maßnahmen,
- Fazit und Fotodokumentation.

634 Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 05 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“ Gemeinde Neuzelle, Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann, Stand Juli 2026

635
- Beschreibung des Anlasses, der Planungen und des Plangebiets,
- Methodisches Vorgehen,
- Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens,
- Relevanzprüfung,
- Arten(gruppen) bezogene Bestandsdarstellung sowie Darlegung der Betroffenheit,
- Ausformulierung der (notwendigen) Maßnahmen,
- Fazit.

636 Studie zum Eingriff / Ausgleich zum B-Plan Nr. 5 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“, LUTRA Büro für Umweltplanung, Stand Oktober 2026 *-Eingriffs-Ausgleichskonzept*

637
- Beschreibung der Planungen
- Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter samt tabellarischer Gegenüberstellung,
- Ausformulierung der (notwendigen) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich,
- Zusammenfassung der Beeinträchtigungen und Maßnahmen.

638 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Mai 2023 vor. *Stellungnahmen*

639 Landkreis Oder-Spree mit Aussagen zu
- hohe Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum und für das Landschaftsbild,
- naturschutzfachlicher Bedenken bezüglich der Ausweisung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Erfordernis eines Umweltberichtes,
- Lage im Umfeld des LSG und FFH-Gebiets „Dorchetal“,
- Umgang mit Niederschlagswasser,
- Betroffenheit Bodendenkmal.

640 Landesamt für Umwelt mit Aussagen zu
- keinen immissionsschutzfachlichen Bedenken,
- Nicht-Erforderlichkeit besonderer oder detaillierter Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch sowie Klima / Luft,
- Nicht-Vorliegen von erheblich belästigenden oder beeinträchtigen Emissionen von Verkehrswegen oder gewerblichen Anlagen,
- sehr hoher Schutzanspruch reiner Wohngebiete.

641 Landesbetrieb Forst mit Aussagen zur Nicht-Betroffenheit von Wald.

642 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe mit Aussagen zur Geologie.

643 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände mit Aussagen zu
- Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen,
- Bestehenden geschützten Biotopen und Bedarf an Antrag auf Ausnahme von Schutzbestimmungen,
- nötigen grünordnerischen und klimawirksamen Festsetzungen.

7.4.3 Überwachungsmaßnahmen

649 Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben.

650 Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

7.4.3.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

Herstellungskontrolle

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

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

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, …).

652 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

653 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

Funktions- und Erfolgskontrolle

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

Eingriffsregelung

654 Zu kontrollieren sind z. B.

- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
- Biotope
- Versickerung

besonderer Artenschutz

655 Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B.

- Einhalten der Bauzeitenregelung
- Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz
- Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen

656 Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind

- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
- Das Kontrollverfahren
- Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

7.4.3.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehen Auswirkungen.

657 Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.

658 Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.

659 Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs unerlässlich.

660 Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.

bisher nicht bekannte Wirkungen

661 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht.

Das können z. B.

- Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen (wie Bodendenkmale)

- Nachbarschaftsbeschwerden
- Hinweise der Fachbehörden
- Ergebnisse der Landschaftsschauen
- Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen

oder andere Informationsquellen sein.

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

662 Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

8 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Kommunale Satzungen
Satzungen nach Landesrecht

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, …) zu beachten sind.

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Es wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind.

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bodenschutz allgemein

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Mutterbodenschutz

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Abfallbehandlung

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Leitungsbestand

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.

Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.

8.2 Flächenbilanz

	Bestand		Planung		Bilanz
Flächenkategorie	Fläche (ha)	Anteil * (%)	Fläche (ha)	Anteil * (%)	**Fläche (ha)**
Wegefläche	0,05	*4 %*	-	-	**-0,05**
Private Grünflächen / Gartenland	1,37	*96 %*	-	-	**-1,37**
Verkehrsflächen	-	-	0,10	*7 %*	**+0,10**
Reines Wohngebiet	-	-	1,32	*93 %*	**+1,32**
Summe	**1,42**	***100 %***	**1,42**	***100 %***	**0,00**

Hinweis:
** Anteil an Fläche Geltungsbereich*

8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

	Bestand		Planung		Bilanz
Flächenkategorie	überbaute Fläche (ha)	Überbau-ungsgrad ** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbau-ungsgrad ** (%)	**überbaute Fläche (ha)**
Wegefläche	0,03	*60 %*	-	-	**-0,03**
Private Grünflächen / Gartenland	0,04	*3 %*	-	-	**-0,04**
Verkehrsflächen	-	-	0,08	*80 %*	**+0,08**
Reines Wohngebiet	-	-	0,40	*30 %*	**+0,40**
Summe	**0,07**		**0,48**		**+0,41**

Hinweis
*** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie*

8.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	*zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257)* *
BauNVO	**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	*zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)*
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	*zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August.2025 (BGBl. I Nr. 189)*
BNatSchG	**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	*zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.7.2026 I Nr. 224*
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - **Wasserhaushaltsgesetz**, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	*zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.7.2026 I Nr. 224*
BbgKVerf	**Kommunalverfassung** des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	*zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)*
BbgBO	**Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	*zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)*

* *= vgl. Ausführungen zu „Überleitung gem. § 233 BauGB“ unter Punkt 1.1 dieser Begründung*