Studie zur
zum Eingriff / Ausgleich

zum B-Plan Nr. 5
„Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“

Auf dem Gebiet der Gemeinde Neuzelle
im Landkreis Oder-Spree

Cottbus, Oktober 2026

LUTRA
Büro für Umweltplanung

Studie sowie zum Eingriff / Ausgleich -

zum B-Plan „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“

Auf dem Gebiet der Gemeinde Neuzelle
im Landkreis Oder-Spree

Cottbus, Oktober 2026

Impressum

Auftraggeber: Planungsbüro Wolff
Bonnaskenstr. 18/19
03044 Cottbus

Auftragnehmer: LUTRA Büro für Umweltplanung
Bonnaskenstr. 18/19
03044 Cottbus
Tel./Fax: 03 55 / 381 84 67
e-mail: info@lutra-umweltplanung.de

Projektbearbeitung: Jürgen Borries, Dipl.-Biol.

Inhaltsverzeichnis

1 Beschreibung des Vorhabens 4

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter 7

2.1 Beschreibung der im Untersuchungsraum erfassten Vegetation und Biotope sowie Schutzgebiete und geschützte Biotope 7

2.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter 10

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich 17

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 17

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich 19

4 Zusammenfassende Beurteilung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen 21

5 Quellenverzeichnis 23

5.1 Literatur 23

1 Beschreibung des Vorhabens

Lage und Verwaltungszugehörigkeit

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Neuzelle, in der gleichnamigen Gemeinde im Landkreis Oder-Spree. Es ist umgeben von einer nahezu reinen Wohnbebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern. Das Plangebiet liegt westlich oberhalb des Ortskerns, der sich im Wesentlichen entlang der Frankfurter Straße erstreckt. Der Geltungsbereich des B-Plangebiets mit einer Fläche von ca. 1,42 ha umfasst die rückwärtigen (südlich gelegenen) Gartenflächen der Einzelhausbebauung an der Kruggasse, die von „Hinten“ (Süden) über die Langenberger Straße zusätzlich erschlossen werden. Außerdem umfasst es Gartenflächen südlich der Langenberger Straße, die oberhalb der Straße „Slawengrund“ liegen. Die Lage des Plangebiets kann Abbildung 1 und 2 entnommen werden.

Projektbeschreibung

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

Es soll ein Wohnquartier in der rückwärtigen Lage der bestehenden Bebauung entwickelt werden. 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.

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. 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 lediglich die Zulässigkeit von Nebenanlagen durch den Bebauungsplan geregelt werden.

Für die Nutzung der Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs sind Aufschüttungen denkbar, um die entsprechenden Bereiche auf (ungefähr) dieselbe Ebene der zukünftigen Erschließungsstraße anzuheben. 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.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR; § 4 BauNVO) festgesetzt. Die nach § 3 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Anlagen zur Kinderbetreuung, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden

vollständig für das Plangebiet ausgeschlossen. Für eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die maximale Traufhöhe auf 7,0 m und Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Flächeninanspruchnahme

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans (ca. 1,42 ha) soll als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für das Reine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Damit dürfen maximal 40 % der Fläche versiegelt bzw. überbaut werden.

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

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

eingerechnet. Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird.

Eine Übersicht über die Flächen- und Versieglungsbilanz der Planung gibt nachstehende Tabelle.

Tabelle 1: Flächen- und Versiegelungsbilanz Bestand / Planung

Flächennutzung /Kategorie	**Flächen Bestand (m^2)**	**Flächen Planung (m^2)**	**Versieglung Bestand (m^2)**	**Versieglung Planung (m^2)**	**Versieglung Änderung (m^2)**
Wegfläche	500	-	300	-	- 300
Private Grünflächen / Gartenland	13.700	-	400	-	- 400
Verkehrsflächen	-	1.000	-	800	800
Reines Wohngebiet	-	13.200	-	5.300	5.300
Summe					**5.400**

Damit ergibt sich eine maximal zulässige Neuversieglung von 5.400 m^2.

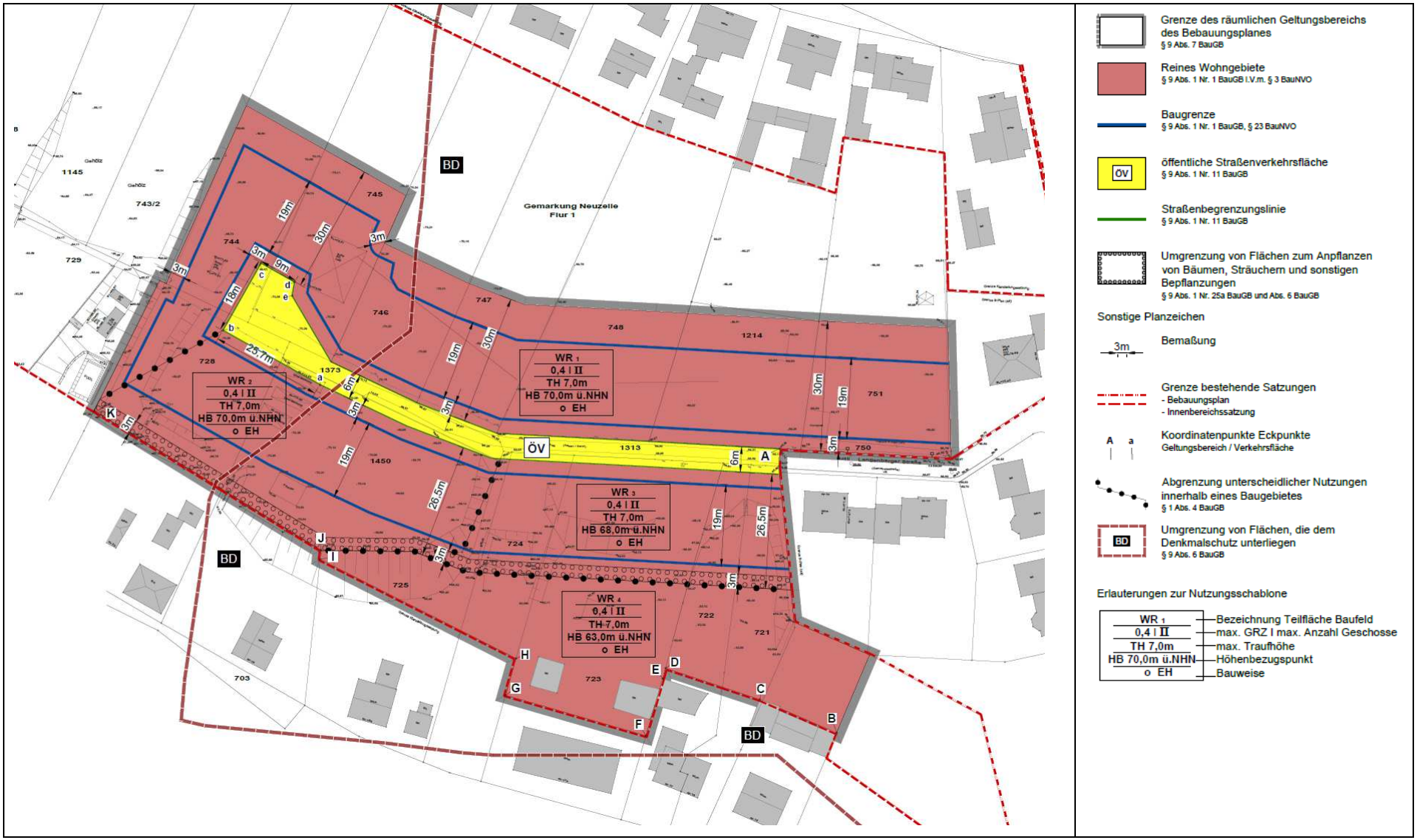


Abb. 1: B-Plan Entwurf „West. Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße" Neuzelle. Stand: September 2026.

2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

2.1 Beschreibung der im Untersuchungsraum erfassten Vegetation und Biotope sowie Schutzgebiete und geschützte Biotope

Der Untersuchungsraum umfasst die Fläche des B-Plangebietes sowie die direkt angrenzenden Bereiche. Der Geltungsbereich des B-Plangebiets mit einer Fläche von ca. 1,45 ha umfasst die rückwärtigen (südlich gelegenen) Gartenflächen der Einzelhausbebauung an der Kruggasse, die von „Hinten“ (Süden) über die Langenberger Straße zusätzlich erschlossen werden. Außerdem umfasst das Plangebiet Gartenflächen südlich der Langenberger Straße.

Die Gartenflächen werden überwiegend als Ziergärten und/oder Nutzgärten mit Grabeland oder einem Obstbaumbestand intensiv genutzt. Meist weisen sie einen geringen Baumbestand (überwiegend Obstgehölze) auf. Einzelne Gartengrundstücke, wie das der „Kruggasse 13“ liegen überwiegend brach bzw. weisen einen hohen Baum- und Strauchbestand aus. Der Obstbaumbestand auf den Gartengrundstücken ist überwiegend sehr jung. Es finden sich lediglich vereinzelte ältere Obstbäume. Aus diesem Grund wird kein Bereich als „Streuobstwiese“ eingestuft. Am Rand der Gartenbrache befinden sich ausgedehnte Himbeergebüsche, auf der Gartenfläche Obstbäume sowie Laub- und Nadelgehölze. Vereinzelt finden sich Nebengebäude (überwiegend Schuppen) auf den Grundstücken.

Im Plangebiet gibt es nur sehr vereinzelt ältere Bäume. Eine Hybridpappel stockt direkt am Westrand des Plangebiets an der Langenberger Straße, eine größere Trauerweide steht im Südwesten des Plangebiets. Der Abschnitt der Langenberger Straße ist im Plangebiet lediglich als unbefestigter Weg angelegt.

Nachfolgend sind die Biotoptypen aufgeführt, die den Flächen im Plangebiet zugeordnet werden können.

Tabelle 2: Liste der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und Wirkraum und ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Code	Biotoptyp	Bedeutung	Schutz	LRT
Biotope der Grün- und Freiflächen				
10110	Gärten & Gartenbrachen, Grabeland	II - IV		
10111	Gärten	III		
10112	Gartenbrachen	III - IV		
10113	Grabeland	II - III		
Bebaute Gebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung				
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung	II - III		
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	II		
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Obstbaumbestand	III		

§	= gesetzlich geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG		
(§)	In bestimmten Ausbildungen nach § 32 BbgNatSchG geschützt		
LRT	= FFH-Lebensraumtyp		
Bedeutungsklassen			
I	sehr gering	IV	hoch
II	gering	V	sehr hoch
III	mittel		

Schutzgebiete, Geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt in keinem gemäß BNatSch §§ 23-29 festgesetzten Schutzgebiet. Auch im Wirkbereich und im unmittelbaren Umfeld grenzen keine Schutzgebiete an.

Im Plangebiet findet sich kein gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp.



Abb. 2: Lage, Abgrenzung und Biotopstruktur des B-Plangebiet „West. Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“, Gemeinde Neuzelle

2.2 Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung und Bewertung des Bestands	Beschreibung und Bewertung von Wirkungen und Konflikten
Mensch	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 Daher wird der Wert des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Wohnen, Erholung) aktuell als hoch eingestuft.	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. Insgesamt wird durch die Realisierung der Planung kein Konflikt zu und keine Beeinträchtigung an diesem Schutzgut gesehen.

Pflanzen, Biotope	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 Im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld wurden folgende Biotoptypen kartiert: • (10111) Gärten • (10112) Gartenbrachen • (10113) Grabeland 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.	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 wird überprägt. Der Konflikt bezüglich des Schutzguts Pflanzen und Biotope wird insgesamt als mittel eingeschätzt, da die Fläche überwiegend einen mittleren Eigenwert (Biotopwert) besitzt. Mit den geplanten Maßnahmen zum Ausgleich für das Schutzgut Boden wird der Eingriff multifunktional kompensiert.
Tiere	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. Nachfolgend sind die pot. vorkommenden Tierarten aus den Gruppen aufgeführt: **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-	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. 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. Durch die geplante Überbauung kann es sowohl zu Tötungen als auch zu Verlusten von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der **Zauneidechsen**

	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. 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. 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 Gehölzebestände 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	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. 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 UNB zu beantragen. Die Bauarbeiten sind dann vor der Brutzeit zu beginnen, ohne Unterbrechung fortzusetzen und mit einer ökologischen Baubetreuung durchzuführen. Detaillierte Beschreibungen der Maßnahmen zur Abwendung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind dem Artenschutzbeitrag (ASB) zu entnehmen.

	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 Vorwahrnliste geführt. Bei den aufgeführten Arten handelt sich um Frei- und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Insgesamt besitzen die bestehenden Gartenflächen im Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere.	
Boden	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	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 0,4 festgesetzt. Damit dürfen maximal 40 % 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 5.400 m². Die Flächen- und Versieglungsbilanz ist in Tabelle 1 angegeben. Während der Bauphase kann es durch das Austreten von Betriebsstoffen und Schmiermitteln bei Baugeräten oder Transportfahrzeugen zu baubedingten Schadstoffimmissionen in den Boden kommen. Insgesamt wird der Konflikt in Bezug auf das Schutzgut Boden als nachhaltig und erheblich eingestuft. Der Eingriff muss daher kompensiert wer-

	und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen. Insgesamt wird seine Bedeutung für den lokalen Naturhaushalt als gering bis mittel eingestuft.	den. Da es sich um ein Angebotsbebauungsplan handelt erfolgt die Bautätigkeit und damit auch die Bodenversiegelung stufenweise über einen längeren Zeitraum. Die Ausgleichmaßnahmen müssen daher auch erst bei einer konkreten Realisierung der Bebauung erfolgen.
Wasser	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). Dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugesprochen werden.	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.
Klima & Lufthygiene	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.	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.

	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. Lufthygienisch ist dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Die Vorbelastungen durch Emissionen sind sehr gering.	
Landschaftsbild	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“. 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 ein sehr hohen Erlebnis- und Eigenwert.	Die geplante Umnutzung der Gartenflächen als Reines Wohngebiet wird das Landschaftsbild kaum beeinträchtigen oder weiter entwerten, da die umgebenden Flächen aktuell bereits vollständig überprägt sind. Das Wohngebiet wird aufgrund der festgesetzten, relativ geringen GRZ von 0,4 stark durchgrünt werden. Damit wird auf dieser ehemaligen Gartenfläche das Landschaftsbild nicht erheblich entwertet. Aufgrund der Festsetzungen zur Gebäudehöhe (Traufhöhe, Geschossigkeit), wird sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügen und aus einer größeren Entfernung nicht weiter wahrnehmbar werden. Der Konflikt bezüglich des Schutzguts Landschaftsbild wird somit als gering und nicht erheblich bewertet.

	Eine landschaftsästhetische Vorbelastung des Raumes besteht aktuell nicht.	
Kultur- & Sachgüter	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. Zu den Sachgütern gehören die gesellschaftlichen Werte, die z. B. eine wichtige funktionale Bedeutung hatten oder noch haben. Kulturgüter und Sachgüter im oben genannten Sinne sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Es existiert deshalb keine Betroffenheit (Zerstörung, Schädigung) durch das Vorhaben. Auf das sensible Ortsbild und die kulturell geschützte Klosteranlage im Ortskern hat die Bebauung keinen Einfluss.	

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wird im Planfall zunächst angestrebt, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden bzw. die Eingriffsintensität bei nicht vermeidbaren Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern.

Schutz und Sicherung von Boden und Grundwasser

Schadstoffeinträge (Öl, Treibstoffe, Beton etc.) in Boden, Grundwasser oder Oberflächengewässer sind zu vermeiden. Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen. Der Umgang mit den Baumaschinen hat sachgerecht und vorsichtig zu erfolgen. Es sind geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor Auslaufen von Öl und Schmierstoffen usw. zu treffen. Um z. B. ein Lecken von Motoröl oder Schmierstoffen zu vermeiden, sind Baumaschinen und Baufahrzeuge regelmäßig zu warten. Eine Lagerung boden- und wassergefährdender Stoffe ist zu vermeiden. Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Baustoffen. Generell sind die entsprechenden Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb einzuhalten.

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. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet oder mit bodenfremden Stoffen vermischt werden. Bei längerer Lagerzeit ist zum Schutz vor Austrocknung und unerwünschter Erosion eine Zwischenbegrünung durchzuführen.

Erhalt und Sicherung der Grundwasserneubildung

Um eine Teilfunktion des Schutzgutes Boden zu erhalten und die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Grundwasserneubildung zu fördern sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und Stellplätze in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion ohne Vollversiegelung zu errichten. Eine Vollversiegelung dieser Flächen wird so vermieden.

Weiterhin 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.

Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse

Tötungen von Individuen der *baumbewohnenden* Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche von Höhlenbäumen sowie einem Fälltermin im Winter (November - Februar) grundsätzlich vermieden werden. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Unmittelbar vor der Baumfällung sind die betreffenden Bäume nochmals eingehend auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei den Fällarbeiten von Bäumen mit einem pot. Fledermausbesatz muss zwingend ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zum Schutz der Reptilien (Zauneidechse)

Durch eine Baufeldfreimachung und 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. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorzusehen (Roßmann 2026):

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.

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.

Wenn im Zuge der geplanten Bebauung und nach einer Kontrolle auf dem geplanten Baufeld die dortigen Habitatstrukturen nicht zu erhalten sind bzw. in die zukünftige Grundstückgestaltung einbezogen werden kann, müssen inner- oder außerhalb des Geltungsbereiches Ersatzlebensräume angelegt und dauerhaft erhalten werden. Es kann sich dabei um Freiflächen, insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereiches handeln, die in die Gesamtgestaltung einbezogen werden können. Dies wäre unter dem Gesichtspunkt der lokalen Population als Vorzugsvariante zu betrachten. Hier müssen also in der konkreten Bauplanung Flächen identifiziert werden, die dauerhaft

als Habitat gestaltet und gesichert werden können und in die Freiflächengestaltung einbezogen werden können.

Massnahmen zum Schutz der Brutvögel in der Fortpflanzungszeit

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 (Anfang März bis Ende August) festzuschreiben. Diese beinhaltet das Fällen und Roden der Gehölze innerhalb des Baufeldes sowie ein Abtragen oder Planieren von Boden. 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.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Mit den zuvor genannten Maßnahmen können vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Eine vollständige Vermeidung aller Beeinträchtigungen/Konflikte, die mit der Umsetzung der Baumaßnahmen, die durch den B-Plan vorbereitet werden, ist jedoch nicht zu erreichen. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der umweltbezogenen Schutzgüter, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger funktionaler Weise zu kompensieren sind (Ersatzmaßnahmen).

Der Ermittlung von Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen liegen folgende Aspekte zugrunde:

- Durch die Maßnahmen sind die zerstörten Werte und Funktionen in räumlicher und zeitlicher Nähe wiederherzustellen oder im weiteren Umfeld in ähnlicher Weise zu ersetzen (qualitativer Aspekt).
- Der Umfang der Kompensation richtet sich nach dem Umfang und der Intensität (Schwere, Dauer) der Beeinträchtigung sowie der Funktionserfüllung und dem Grad der Aufwertung der Maßnahmenfläche.

Im Folgenden werden für die beeinträchtigten Schutzgüter Art und Umfang des Kompensationsbedarfs beschrieben.

<u>Schutzgut Biotope/Lebensgemeinschaften, Geschützte Tierarten</u>

Zauneidechsen

Bei einem Vorkommen von Zauneidechsen auf den ausgewiesenen Bauflächen sind diese Abzufangen und in ein Ersatzhabitat zu verbringen. Diese Ersatzhabitat sind vor dem Abfangen auszuweisen, langfristig zu sichern und anzulegen. Sie müssen ausreichende Strukturen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aufweisen und eine ausreichende Nahrungsressourcen breitstellen. Detaillierte Hinweise zur Anlage der Ersatzhabitate sind dem Maßnahmenblatt im ASB zu entnehmen.

Schutzgut Boden

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 0,4 festgesetzt. Diese wird der Ermittlung des Eingriffsumfanges zugrunde gelegt. Daraus und aus der Ausweisung der Verkehrsflächen resultiert eine max. zulässige Neuversieglung von 6.100 m². Rechnet man die bestehende Versieglung auf den Gartenflächen und Wegflächen von 700 m² an, ergibt sich eine Neuversieglung von insgesamt 5.400 m².

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.

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:
Je angefangenen 25 m² neu versiegelter oder überbauter Fläche innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) sind mindestens 50 m² zusammenhängende Gehölzpflanzung anzulegen. Die Anpflanzung ist mindestens dreireihig auszuführen. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. Sofern für das jeweilige Baugrundstück Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind diese vorrangig für die Umsetzung der Anpflanzung heranzuziehen.

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 reduziert sich entsprechend. Der verbleibende Ausgleichsbedarf ist entsprechend Absatz 1 dieser Festsetzung zu decken.

Für die Entwicklung des gesamten B-Plangebietes wird empfohlen eine externe Fläche für die entsprechenden gesamten Kompensationsmaßnahmen zu sichern und zu entwickeln. Eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet erscheint nicht realistisch.

4 Zusammenfassende Beurteilung / Bilanzierung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen

Nachfolgend werden alle erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff) den Vermeidungs- und Kompensationsmöglichkeiten (Vermeidungs-, Gestaltungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen) bilanzierend gegenübergestellt.

EINGRIFF				**VERMEIDUNG, MINDERUNG**	**AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**			
Schutzgut / Konflikt-Nr.	**Beschreibung der Beeinträchtigung** (voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen)	**Umfang** (Fläche m², Länge, Anzahl)	**Konfliktstärke, Art des Eingriffs**	**Beschreibung der Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme**	**Maßnahmen-Nr.** (A = Ausgleich, E = Ersatz)	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang** (Fläche, Länge, Anzahl)	**Kompensationsbedarf nach Vermeidung, Ausgleichbarkeit/ Ersetzbarkeit, verbleibende Defizite**
Pflanzen und Tiere								
	Überprägung und teilweise Überbauung einer Kleingartenfläche	13.700 m²	anlagebedingter, dauerhafter Teilverlust, gering bis mittel			• multifunktionaler Ausgleich durch die Maßnahmen für das das Schutzgut Boden durch naturnahe Anpflanzung von Gehölzen auf einer Ausgleichsfläche		ausgeglichen
	Baubedingte Tötungen und/oder Störungen von Fledermäusen und Quartierverlust im Plangebiet	nicht quantifizierbar	vorübergehende Beeinträchtigung, anlagebedingter, dauerhafter Totalverlust, mittel	gezielte Absuche von Höhlenbäumen sowie einem Fälltermin im Winter (November - Februar) Bauzeitenregelung und ökol. Baubegleitung bei dem Abriss der Gartenlauben	-	- Etablierung von Ausweichquartieren für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen im nahen Umfeld		vermieden, ausgeglichen
	Baubedingte Tötungen und/oder Störungen von Brutvögeln im Plangebiet	nicht quantifizierbar	vorübergehende Beeinträchtigung, hoch	Auflage einer Bauzeitenbeschränkung; Alternativ ökologische Baubegleitung	-	-	-	vermieden

EINGRIFF				**VERMEIDUNG, MINDERUNG**	**AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**			
Schutzgut / Konflikt-Nr.	**Beschreibung der Beeinträchtigung** (voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen)	**Umfang** (Fläche m², Länge, Anzahl)	**Konfliktstärke, Art des Eingriffs**	**Beschreibung der Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahme**	**Maßnahmen-Nr.** (A = Ausgleich, E = Ersatz)	**Beschreibung der Maßnahme**	**Umfang** (Fläche, Länge, Anzahl)	**Kompensationsbedarf nach Vermeidung, Ausgleichbarkeit/ Ersetzbarkeit, verbleibende Defizite**
	Tötungen, Störungen und Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestatten von Zauneidechsen	nicht quantifizierbar	dauerhafter Totalverlust, mittel bis hoch	Nachsuche und ggf. Abfang von Tieren auf den Bauflächen; Umzäunung der Bauflächen zur Verhinderung; 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	-	- ggf. Ausweisung, langfristige Sicherung und Gestaltung von Umsiedlungsflächen, in die die abgefangenen Individuen umgesiedelt werden können	Derzeit nicht quantifizierbar	vermieden; ausgeglichen
Boden & Wasser								
	Verlust biotisch aktiver Bodenfunktionen und Infiltrationsfläche durch Versiegelung im Rahmen der Bebauung im Reinen Wohngebiet sowie der Anlage der Zuwegung	ca. 5.400 m²	anlagebedingter Totalverlust hoch		-	Anlage von mindestens 50 m² zusammenhängender Gehölzpflanzung je angefangenen 25 m² neu versiegelter oder überbauter Fläche innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR). Die Anpflanzung ist mindestens dreireihig auszuführen.	ca. 10.800 m²	ausgeglichen

Mit den hier vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich kann der Eingriff in die bewerteten Schutzgüter vollständig kompensiert werden.

5 Quellenverzeichnis

5.1 Literatur

ABBO, Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Natur & Text, Rangsdorf.

ABBO, Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (2011): Die Brutvögel in Brandenburg und Berlin – Ergebnisse der ADEBAR-Kartierung 2005 - 2009. Otis 19, Sonderheft.

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. – Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW-Verlag, Eching.

LUA – Landesumweltamt Brandenburg (2003): Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1: Kartierungsanleitung und Anlagen. Potsdam.

LUA – Landesumweltamt Brandenburg (2007): Biotoptypenkartierung Brandenburg, Band 2 Beschreibung der Biotoptypen, Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam

MLUV – Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE. Potsdam.

MunR (Hersg.) (1992): Rote Liste – Gefährdete Tiere im Land Brandenburg. - Potsdam.

Rossmann, H. (2026): Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan Nr. 05 „Westliche Erweiterung des Wohngebietes Langenberger Straße“ Gemeinde Neuzelle. Gutachten im Auftrag der Gemeinde Neuzelle.

Ryslavy, T., M. Jurke & W. Mädlow (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz u. Landschaftspflege in Bbg. 28 (4), Beiheft.

Ryslavy, T. Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: S. 13-112.

Schneeweiß, n., A. Krone (2004): Rote Liste und Artenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Bbg. 13 (4), Beiheft.

Südbeck, P. ;H. et al. (Hersg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.