

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan W 20  
"Einfamilienhaus mit Praxis in Radinkendorf "  
Radinkendorf 4, 15848 Beeskow OT Radinkendorf**

**Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 und § 12 BauGB**

- Vorhabenträger: Eheleute Schulze  
Radinkendorf 4,  
15848 Beeskow, OT Radinkendorf
- Planverfasser: PBP GmbH  
Projektentwicklung – Beratung - Planung  
Baumschulenweg 48  
15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: 0335 6835723,
- Umweltbericht: Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung GALAG  
Landschaftsarchitekt  
Siedlerweg 2  
15236 Treplin  
Tel: 033602 58001
- Verfahren: Stadtverwaltung Kreisstadt Beeskow  
Fachbereich I, Stadtentwicklung, Bauleitplanung  
Berliner Straße 30  
15848 Beeskow  
Tel.: 03366/422-35

Stand: 02.11.2016

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.       | Titel  | Seite     |
|-----------|--|-----------|
|           | Deckblatt  | 1         |
|           | Inhaltsverzeichnis   | 2         |
| <b>1</b>  | <b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>2</b>  | <b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>                               | <b>3</b>  |
| 2.1       | Abgrenzung des Vorhabenbereiches                                   | 3         |
| 2.2       | Entwicklung des Standortes   | 4         |
| 2.3       | Eigentum   | 4         |
| 2.4       | Topografie   | 5         |
| 2.5       | Grundstücks- und Gebäudenutzung                                    | 5         |
| 2.6       | Räumliche Struktur und bauliche Anlagen                            | 6         |
| 2.7       | Verkehrerschließung  | 6         |
| 2.8       | Technische Infrastruktur   | 6         |
| 2.9       | Natur und Landschaft   | 6         |
| 2.9.1     | Boden  | 6         |
| 2.9.2     | Wasser   | 7         |
| 2.9.3     | Standortklima  | 7         |
| 2.9.4     | Pflanzen und Tiere   | 7         |
| 2.9.5     | Landschaftsbild  | 7         |
| 2.10      | Altlasten  | 7         |
| 2.11      | Nutzungseinschränkungen  | 7         |
| <b>3</b>  | <b>VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>    | <b>8</b>  |
| 3.1       | Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung | 8         |
| 3.2       | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                            | 8         |
| <b>4</b>  | <b>ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>       | <b>8</b>  |
| <b>5</b>  | <b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>                                     | <b>9</b>  |
| 5.1       | Bebauung und Nutzung   | 9         |
| 5.2       | Verkehrerschließung  | 9         |
| 5.3       | Technische Infrastruktur   | 9         |
| 5.4       | Städtebauliche Freiflächenplanung                                  | 10        |
| 5.5       | Sonstiges  | 10        |
| <b>6</b>  | <b>PLANINHALT</b>  | <b>10</b> |
| 6.1       | Nutzung der Baugrundstücke   | 10        |
| 6.1.1     | Art der baulichen Nutzung  | 10        |
| 6.1.2     | Maß der baulichen Nutzung  | 10        |
| 6.1.3     | Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen                           | 11        |
| 6.2       | Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                    | 11        |
| 6.2.1     | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen            | 11        |
| 6.3       | Immissionsschutz   | 11        |
| 6.4       | Festsetzungen nach Landesrecht                                     | 12        |
| 6.4.1     | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                | 12        |
| 6.5       | Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung                    | 12        |
| <b>7</b>  | <b>UMWELTBERICHT</b>   | <b>13</b> |
| <b>8</b>  | <b>BETEILIGUNGEN</b>   | <b>13</b> |
| 8.1       | Frühe Beteiligung am Planverfahren                                 | 13        |
| 8.2       | Beteiligung am Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans        | 15        |
| 8.2.1     | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB               | 15        |
| 8.2.2     | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 15        |
| <b>9</b>  | <b>MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG</b>                            | <b>15</b> |
| <b>10</b> | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                        | <b>15</b> |
| <b>11</b> | <b>FLÄCHENBILANZ</b>   | <b>16</b> |
|           | <b>UMWELTBERICHT MIT EIGENEM INHALTSVERZEICHNIS</b>                | <b>18</b> |

## 1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Notwendigkeit des Vorhabens erwächst aus der dem Anliegen des Vorhabenträgers, auf seinem Grundstück im Ortsteil Radinkendorf (Flurstück 76/2 der Flur 2 der Gemarkung Radinkendorf) ein Einfamilienhaus mit einer Physiotherapie-Praxis zu errichten. Bisher wurde diese Fläche als landwirtschaftliche Anbaufläche verpachtet. Eine Teilfläche des gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flurstücks soll damit für Wohnen, nichtstörendes Gewerbe, notwendige Stellplätze, Grünflächen und Gärten beansprucht werden. Der überwiegende Rest des Flurstückes soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der Sohn der der Eheleute Schulze arbeitet als Physiotherapeut und will mit seiner Familie im Jahr 2017 vom derzeitigen Wohnort zurück nach Radinkendorf ziehen und sich dort auch beruflich niederlassen.

Geplant ist daher die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Physiotherapie-Praxis in der ortstypischen eingeschossigen Bauweise mit steilem Satteldach.

Das Plangebiet des VBP liegt außerhalb, angrenzend an den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des OT Radinkendorf, beschlossen am 12.01.2000. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest.

Das Grundstück befindet sich damit gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und kann nur über ein Verfahren der Bauleitplanung entwickelt werden. Dabei ist auch die Erschließung zu sichern.

Die Definition des Grundstücks als Baulücke und die Möglichkeit einer Ausweisung als Ergänzungsfläche in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde wurde abgelehnt, da die südlich angrenzende Freifläche des Sportplatzes keinen Bebauungszusammenhang darstellt und keine natürliche Begrenzung vorhanden ist. Die geplante Bebauung grenzt jedoch an eine Reihe mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke an, die nördlich davon an der Dorfstraße „Radinkendorf“ liegen. Die neue Bebauung stellt dann einen städtebaulichen Zusammenhang mit den bestehenden Häusern dar und rundet die Ringstruktur im zentralen Bereich des Ortes ab. Zwischen Sportplatz und Vorhabengrundstück soll der Zugang zu den westlich liegenden Feldflächen erhalten bleiben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) bildet somit die erforderliche planungsrechtliche Grundlage zur Durchführung dieses Vorhabens. Die planungsrechtliche Steuerung der beabsichtigten Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das Vorhaben liegt im städtebaulichen Interesse der Gemeinde Radinkendorf, da damit eine bestehende Bebauung fortgesetzt und der Ortskern weiter geschlossen werden kann. Mit der Ansiedlung einer jungen Familie kann der demographischen Entwicklung (Überalterung) entgegengewirkt und andererseits die Versorgung mit Dienstleistungen des Gesundheitssektors verbessert werden.

Vom Bauamt wird das Vorhaben bzgl. einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes als unkritisch eingestuft.

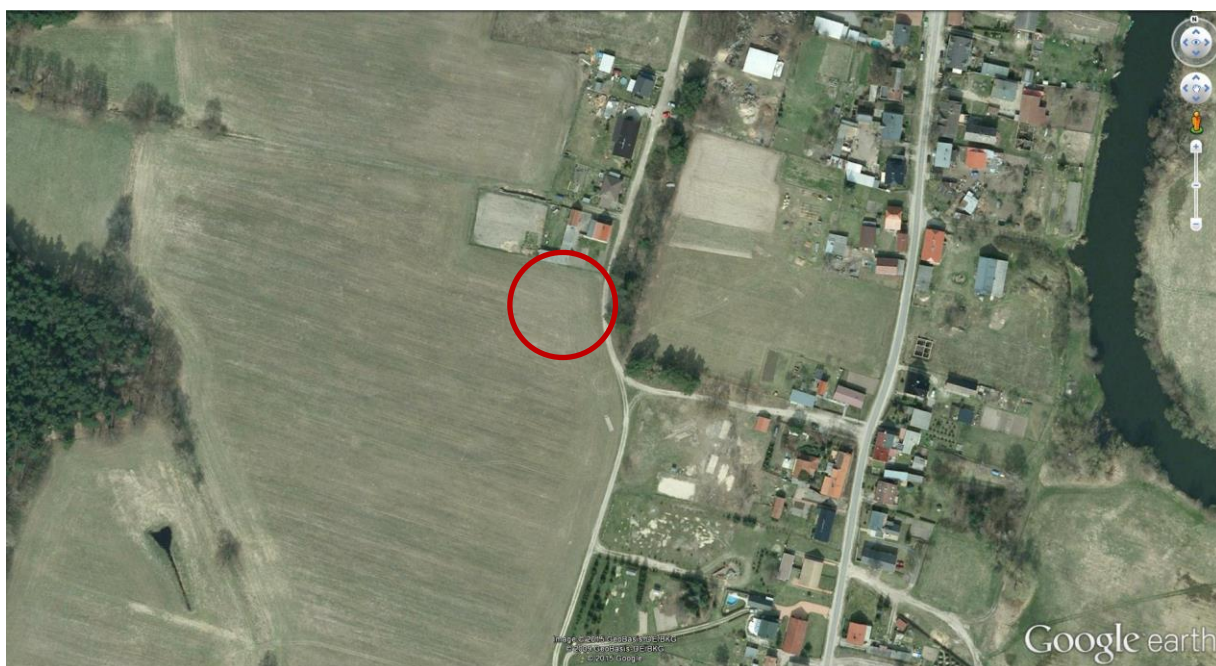
Die Stadt Beeskow hat im November 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP „Einfamilienhaus mit Praxis in Radinkendorf“, Beeskow OT Radinkendorf beschlossen.

**Standortalternativen:** Der Vorhabenträger will am Standort die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsplätzen für seine Familie schaffen. Alternativstandorte für sein Vorhaben gibt es nicht bzw. sind im unmittelbaren Umfeld für ihn nicht verfügbar.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Abgrenzung des Vorhabenbereiches

Der Standort liegt im Westen von Radinkendorf als Ortsteil von Beeskow an der Dorfstraße. Im Norden grenzen Wohngrundstücke mit Einfamilienhäusern, im Osten die Dorfstraße Radinkendorf, im Süden der Sportplatz und im Westen Feldflächen an den Geltungsbereich. Zwischen Sportplatz und Vorhabengrundstück sollen eine Zufahrt bzw. ein Feldweg zu den westlich liegenden Feldflächen erhalten bleiben. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 0,46 ha.



Radinkendorf - Vorhabenstandort Quelle: Google earth



Übersichtslageplan unmaßstäblich Quelle: PBP GmbH

## 2.2 Entwicklung des Standortes

Der Standort ist vermutlich seit der Besiedlung der Region als Anbaufläche genutzt.

## 2.3 Eigentum

Der Geltungsbereich des VBP umfasst anteilig das Flurstück 76/2 der Flur 2 der Gemarkung Radinkendorf. Eigentümer ist der Vorhabenträger.





Konzept der Einordnung in die Siedlungsstruktur Quelle: PBP GmbH



Bauliches Konzept Quelle: PBP GmbH

## 2.4 Topografie

Der Standort liegt an der Dorfstraße Radinkendorf auf einer Höhe von 43,00 m über Null nach DHHN 92 und ist nahezu eben.

## 2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Neben der bestehenden Nutzung als verpachtetes Ackerland besteht gegenwärtig keine weitere Nutzung im Geltungsbereich.

## 2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Am Standort wird die offen bebaute unbefestigte Dorfstraße „Radinkendorf“ in einer leichten Kurve zurück auf die asphaltierte Dorfstraße geführt und in dieser Kurve vom Holzzaun des Sportplatzes begrenzt.

Die auf dem Grundstück sind keine baulichen Anlagen vorhanden. Außerdem gibt es keinen Baumbestand.



Quelle: Foto PBP GmbH – links der Vorhabenstandort

## 2.7 Verkehrserschließung

Der Standort wird durch die unbefestigte Dorfstraße erschlossen.

Radinkendorf ist über die Radinkendorfer Straße nach Süden an den Bahnhof Beeskow und direkt an die Stadt Beeskow mit ca. 5 min. Kfz-Fahrzeit (mit dem Fahrrad ca. 15 min.) angebunden. Von Beeskow ist die Bundesstraße B 87 (Ortsumgehung) zu erreichen.

Der Standortvorteil für die geplante Nutzung resultiert aus seiner fußläufig zentralen Lage im Ort und der guten verkehrlichen Anbindung an das Gemeindegebiet und die Stadt Beeskow.

Der Erschließungsaufwand für das Vorhaben ist durch die verkehrliche Situation und die vorhandenen Medien insgesamt gering.

## 2.8 Technische Infrastruktur

Technische Medien sind in der Dorfstraße am nördlich angrenzenden Wohnhaus Radinkendorf 35 anliegend und müssen bis zum geplanten Standort verlängert werden.

## 2.9 Natur und Landschaft

Die Feldfläche führt ca. 250 m nach Westen und grenzt dort an die Waldkante. Radinkendorf liegt an der nach Norden fließenden Spree, wird überwiegend von Feld- und Wiesenflächen umschlossen und dann von Wald begrenzt.

### 2.9.1 Boden

Am Standort ist versickerungsfähiger Boden vorhanden.

Die Baugrunduntersuchung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung

### **2.9.2 Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das gegenwärtig am Standort anfallendes Niederschlagswasser versickert vollständig innerhalb des Plangebietes.

### **2.9.3 Standortklima**

Für das Standortklima hat die Fläche des Plangebiets keine spezielle Bedeutung.

### **2.9.4 Pflanzen und Tiere**

Detaillierte Informationen zu Pflanzen und Tieren befinden sich im vorläufigen Umweltbericht in der Anlage.

### **2.9.5 Landschaftsbild**

Der Standort ist durch eine typische Dorfrandsituation mit Übergang von der äußeren offenen Dorfstraßenbebauung angrenzenden Nebengebäuden, Nutzgärten, angrenzenden Feldern und Waldflächen geprägt.

Detaillierte Informationen zum Siedlungs- und Landschaftsraum befinden sich im vorläufigen Umweltbericht in der Anlage.

### **2.10 Altlasten**

Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

### **2.11 Nutzungseinschränkungen**

#### **Bodendenkmale:**

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

#### **Fernwärmesatzung:**

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer Fernwärmesatzung.

#### **Kampfmittel:**

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung für die Baugrundstücke ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

#### **Trinkwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Es sind keine stationären Einrichtungen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) berührt.

#### **Leitungsbestand:**

Im Geltungsbereich, außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ist kein zu berücksichtigender Leitungsbestand vorhanden.

### **3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

Die Planung des Vorhabenträgers sieht auf einer Teilfläche von ca. 1.680 m<sup>2</sup> die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Praxis vor. Mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland erfolgt auch eine Nutzungsänderung.

Zur Schaffung von Planungsrecht für das Vorhaben ist die Durchführung eines Bauleitplanungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Radinkendorf und fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt.

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung**

Die Beteiligung der Behörden ist im Rahmen der frühen Beteiligung erfolgt (siehe Punkt 8.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren). Es besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung.

#### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Beeskow ist der Standort als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan soll in Folge des Satzungsbeschlusses berichtigt werden.

### **4 ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

Mit dem VBP-Verfahren ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche hinsichtlich der Einordnung eines Wohn- und Praxisgebäudes in die Siedlung zu schaffen. Der VBP beinhaltet die Entwicklung einer Teilfläche des Flurstückes als allgemeines Wohngebiet.

Die Inanspruchnahme dieses Siedlungsbereiches soll dazu dienen, das Angebot an Wohnraum (hier mit Praxis) zu verbessern und dadurch zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beizutragen.

Für die geordnete Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und damit für die Bewahrung des Siedlungscharakters von Radinkendorf sind verbindliche Vorgaben für das Vorhaben zu treffen.

Das Planverfahren soll Planungsrecht schaffen, Umweltbelange klären und Sicherheit für die Erschließung und Durchführung bringen. Gleichzeitig sollen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gesichert werden.

Ziel ist außerdem eine geordnete und nachhaltige Nutzung der Fläche auch zur Verbesserung des Angebotes an Dienstleistungen in Radinkendorf.

Als Grundlage für den VBP wurde ein Gebäudekonzept mit Lageplan erarbeitet, das den baulichen Zusammenhang darstellt.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird zwischen Vorhabenträgerin und Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12) abgestimmt. Der VEP unterliegt nicht der Baunutzungs- und nicht der Planzeichenverordnung.

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärt der Vorhabenträger, dass er alle durch das Planverfahren entstehenden Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Beeskow gemäß § 12 Baugesetzbuch.



## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 5.1 Bebauung und Nutzung

#### Städtebauliche Einordnung:

Eine architektonische und städtebauliche Integration in das Ortsbild ist geplant. Die vorhandenen Baufluchten sollen eingehalten und der Baukörper die angrenzende Bebauung und den Angerbereich ergänzen. Baurechtlich notwendige Kunden-Pkw-Stellplätze werden zum Sportplatz und in Richtung der Feldflächen eingegrünt.

Die städtebauliche Ordnung geht von der Komplettierung der einseitigen Straßenbebauung und damit der Ergänzung der Raumkante der Dorfstraße aus. Die Vorgaben aus der 1- bis 2-geschossigen angrenzenden Wohnbebauung (teilweise ausgebautes Dachgeschoss) werden durch die Geschossigkeit und den Hauscharakter übernommen. Die Neubebauung soll den Dorfcharakter von Radinkendorf wahren.

Die Bebauung des Straßenraumes wird durch die Baugrenze festgesetzt, wobei durch die Flexibilität des Baufensters und die geplante Gebäudeform der bestehende offene Bebauungscharakter gewahrt werden kann. Die zulässige Zweigeschossigkeit, die Tiefe des Baufensters von 22 m und wenige bauordnungsrechtliche Vorgaben bieten auch Spielraum für die individuelle Ausformung der Bebauung.

Die schöne und ruhige Lage ermöglicht ungestörtes und zeitgemäßes Wohnen, für die Ausübung des Berufes als Physiotherapeut ideale Arbeits- und für die Patienten sehr gute Behandlungsbedingungen. Durch die nahe Lage zur Stadt Beeskow sind der Einzugsradius und die Verkehrswege vertretbar.

Es soll eine Grundfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> mit Wohnhaus und Praxis bebaut werden.

Im Genehmigungsverfahren sind Fragen der Energieeinsparung (Nutzung regenerativer Energien) zu klären.

### 5.2 Verkehrserschließung

Der geplante Vorhabenstandort wird über Grundstückszufahrten von der Dorfstraße erschlossen. Anforderungen an einen Ausbau der öffentlichen Erschließung werden nicht gestellt. Teile der Dorfstraße führen über das private Grundstück. Hier sind Widmungen vertraglich noch zu klären.

#### Wegerecht:

Von der Dorfstraße ist ein Wegerecht als Zugang zu den Feldern einzuräumen. Dieser Feldweg wird Teil einer öffentlichen Grünfläche sein.

### Ruhender Verkehr

Für den Standort müssten erforderliche Kfz-Stellflächen auf eigenem Grundstück eingerichtet werden (1 Doppelgarage und 3 Kunden Kfz-Stellplätze). Die erforderlichen privaten Stellplätze und Kundenstellplätze sind auf dem privaten Grundstück herzustellen.

### 5.3 Technische Infrastruktur

Die technischen Medien (Trinkwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung) zur Ver- und Entsorgung des Einfamilienhauses mit Praxis sind in der Dorfstraße nördlich des Vorhabenstandortes vorhanden, zu verlängern und einzubinden.

**Abwasserableitung:** Die geplante Wohnanlage ist abwasserseitig entsprechend den örtlichen Bedingungen zu entsorgen. Vom Vorhabenträger wird eine Abwassergrube geplant.

#### **Niederschlagswasserverbringung:**

Grundlage ist die Satzung über die öffentlichen reinen Niederschlagsentwässerungsanlagen der Stadt Beeskow vom 27.04.2005.

Die Niederschlagswasserverbringung hat durch Versickerung auf eigenem Gelände zu erfolgen. Dafür ist im Baugenehmigungsverfahren eine Versickerung zu prüfen. Versickerungsfähiger Boden ist vorhanden.

#### **5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung**

das Plangebiet untergliedert sich im Wesentlichen in folgende Flächennutzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA),
- öffentliche und private Grünflächen (ÖG, PG).

Im Bereich des Wohn- und Praxisgebäudes werden alle für die bauliche Nutzung notwendigen Nebenflächen, insbesondere die Kfz-Stellflächen und die Flächen, die für die Bewirtschaftung notwendig sind, eingeordnet.

Der nicht überbaubare Anteil wird gärtnerisch gestaltet. Die private Grünfläche ist ausreichend groß, um Kompensationspflanzungen durchführen zu können.

Die öffentliche Grünfläche dient der Absicherung eines Zuganges zu den westlichen Feldflächen.

In diesem Bereich wird ein Geh- und Fahrrecht (bzw. Wegerecht) zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten des Nutzers festgesetzt.

Zur Wahrung der notwendigen Privatsphäre und aufgrund der unmittelbaren Nähe der öffentlichen Nutzung (Sportplatz) kann das Grundstück eingefriedet werden.

#### **5.5 Sonstiges**

Die Sicherung des Brandschutzes ist im Rahmen des VBP-Verfahrens zu klären. Die Löschwasserbereitstellung wird teilweise aus der Trinkwasserversorgung (Hydrant) und aus dem Löschwasserbrunnen der Gemeinde Radinkendorf (in 200 m Entfernung, 1000 m<sup>3</sup>) gesichert.

Die ungehinderten Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr sind zu gewährleisten. Dazu sind Abstimmungen mit der Feuerwehr und gegebenenfalls mit dem Versorgungsträger erforderlich. Notwendige Maßnahmen und die Kostenübernahme werden im Durchführt mit dem Vorhabenträger gesichert.

### **6 PLANINHALT**

#### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

##### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Textfestsetzung a1): *Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 und 12 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)*

##### Begründung:

Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sichergestellt werden. Da der Durchführungsvertrag nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird mit der Festsetzung ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben, hergestellt.

Im Durchführungsvertrag ist die zulässige Nutzung „Wohnhaus mit Praxis“ festgesetzt.

Textfestsetzung a2): *Auf den privaten Grünflächen (PG) und öffentlichen Grünflächen (ÖG) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO)*

##### Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auf die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche zu konzentrieren, um den Flächenverbrauch zu minimieren und die öffentlichen und privaten Grünflächen in der besonderen Lage am Dorfrand freizuhalten.

Parkende Autos und Nebengebäude sollen nicht in den zu erlebenden Siedlungsbereichen und landschaftlichen Räumen in Erscheinung treten und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen.

##### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Planfestsetzung GRZ: Im allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Mit der expliziten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird einerseits dem Bestand auf den Wohnbauflächen im Siedlungsbereich an der Dorfstraße Rechnung getragen und außerdem ausdrücklich die zulässige GRZ auf die allgemeine Wohngebietsfläche bezogen. Die ausgewiesenen Grünflächen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Damit wird eine höhere Flächenversiegelung verhindert und Kompensationserfordernis vermindert.

Textfestsetzung b): Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,5 zulässig.

Begründung:

Bei Realisierung der Bebauung innerhalb der Vorgaben des VBP gibt es für Überschreitungen der GRZ über einen Anteil von 50% keine Notwendigkeit. Der Naturhaushalt wird nachhaltig geschont. Die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit dient insbesondere den Zielen der Landesentwicklung, der Entwässerungsplanung und dem Grundsatz der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Ermöglichung der Grundflächenüberschreitung wird aus der Notwendigkeit der Erschließung und der ebenerdigen Unterbringung der Pkw-Stellplätze (Wohnen und Praxis) für erforderlich gehalten.

Planfestsetzung: Geschoßzahlen als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse soll auf 2 Geschosse begrenzt werden und in Verbindung mit den wenigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben Hausgrößen, Gebäude- und Dachformen ermöglichen, die sich in die Umgebungsbebauung und den angrenzenden Gebäudebestand einfügen.

### **6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Planfestsetzung offene Bauweise und Einzel- und Doppelhausbebauung im WA

Begründung:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise und die Vorgabe einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zielen auf die Einfügung in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild. Außerdem soll die Möglichkeit gewährleistet werden, das Praxisgebäude als separaten Baukörper vom Wohnhaus in Erscheinung treten zu lassen und damit diese besondere Dienstleitung architektonisch herausstellen zu können.

## **6.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **6.2.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Textfestsetzung c): Die öffentliche Grünfläche (ÖG) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

Begründung:

Zur Sicherung der Zuwegung zu den Feldflächen (Wirtschaftsweg) wird Wegerecht textlich festgesetzt. Die entsprechenden privatrechtlichen Sicherungen sind im Verfahren noch vorzunehmen. Festgesetzt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Die erforderliche Breite des vorgesehenen Wegerechts richtet sich nach der Breite der Landwirtschaftsfahrzeuge. Eine genaue Ausprägung des Weges kann nicht bestimmt werden. Dies hängt von den jeweiligen Anbau- und Erntebedingungen ab. Darum wird die Dienstbarkeit nicht als Planzeichen eingetragen sondern nur textlich festgesetzt.

## **6.3 Immissionsschutz**

Bei Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen im WA sind schalltechnische Untersuchungen nicht erforderlich, da die Rahmenbedingungen zum Schutz des Wohnens eingehalten werden und keine störenden Quellen im Umfeld vorhanden sind.

## 6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

### 6.4.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im VBP getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Traufhöhen und zur Art der Einfriedungen für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Textfestsetzung d.1): *Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 4,0 m. Die Traufhöhe ist bezogen auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche von 43,00 m nach DHHN92.*

#### Begründung:

Die Höhe der geplanten Bebauung wird aus den angrenzenden Wohnhäusern abgeleitet (siehe Begründung zur Zahl der Vollgeschosse).

Die Zulässigkeit einer Traufhöhe von max. 4,0 m ermöglicht 2 Vollgeschosse inklusive der Ausbildung eines ausgebauten geneigten Daches. Sie dient damit der Vermeidung von unproportionierten Gebäudeformen und eine Anpassung an die relativ niedrige Dorfrandbebauung.

Textfestsetzung d.2): *Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Einordnung einer Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten und darf nicht blickdicht ausgeführt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)*

*Zur Ermöglichung einer Kleintierpassage darf die Öffnungsweite der Maschen bzw. Stäbe oder Latten einer Einfriedung 60 mm bei bis auf das Gelände geführten Zäunen nicht unterschreiten, alternativ ist ein Bodenabstand der unteren Zaunkante zum Gelände von mindestens 100 mm bei dichteren Maschungen oder Stababständen abzusichern. Einfriedungen sind sockellos herzustellen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 20)*

#### Begründung:

Aufgrund der unmittelbar anschließenden öffentlichen Nutzung der Grünflächen angrenzend an den Standort (Dorfsportplatz, Feldweg etc.) und der angrenzenden Feldflächen ist eine Einfriedung der privat zu nutzenden Grünflächen sinnvoll. Die Festsetzung folgt der Gestaltung auf den benachbarten Grundstücken in diesem Bereich. Die baulichen Vorgaben sind an den vorhandenen Einfriedungen der Nachbargrundstücke orientiert.

Eine Einzäunung ist nicht zwingend auf der Trennlinie zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu errichten, die Festsetzung lässt den Zaunbau in der gesamten privaten Grünfläche zu.

Die Einzäunungen / Einfriedungen sind sockellos zu erstellen, um die Durchgängigkeit für anzusiedelnde Kleintiere zu gewährleisten. Eine Notwendigkeit aufgrund des Artenschutzes besteht dafür nicht, da die Fläche gegenwärtig eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ist.

## 6.5 Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Textfestsetzung e.1): *Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Vom 18. September 2013 zu pflanzen, dabei ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens eine Pflanze zu pflanzen. (gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 25a)*

#### Begründung:

Die Fläche dient der Kompensation von Flächenversiegelung, sodass nur die Verwendung gebietsheimische Gehölze die optimale Kompensationswirkung sicherstellt. Die Angabe der Pflanzdichte ist notwendig, um den notwendigen Flächenschluss und damit die beabsichtigte Kompensationswirkung erreichen zu können. Aus der Festsetzung ergibt sich z.B. eine Reihenpflanzung mit einem Reihenabstand von 2 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1 m. Die Einhaltung der notwendigen Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz gibt die Lage der ersten Pflanzreihe vor.

Textfestsetzung e.2): *Zur vollständigen Kompensation der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe sind innerhalb des Plangebiets 7 Stück klein bis mittelkronige Bäume (z. B. Obstbäume) als Hochstamm in der Pflanzqualität mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. (gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 25 a)*

#### Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die notwendigen Kompensationspflanzungen für die bauliche Inanspruchnahme der Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient der Sicherung der notwendigen Kompensation für die zu erwartenden Eingriffe, die Verwendung von Hochstämmen entspricht den auf den anliegenden Grundstücken vorhandenen Bepflanzungen und dient damit der harmonischen Einordnung der Fläche in das Orts- und Landschaftsbild.

#### **Hinweise:**

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden“. In diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen.

## **7 UMWELTBERICHT**

Siehe vorläufiger Umweltbericht am Ende des Begründungstextes Seite 18 (GALAG vom Juni 2016).

Die Verträge und Vereinbarungen zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Maßnahmen (A+E) werden der unteren Naturschutzbehörde als Nachweis vorgelegt. Für die Baumaßnahme sind die einzuhaltenden Fristen aus dem Umweltbericht zu beachten.

## **8 BETEILIGUNGEN**

### **8.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren**

#### **Landkreis Oder-Spree, Dezernat III – Kreisentwicklung, Umwelt und Bauwesen, Amt für Kreisentwicklung:**

Keine wesentlichen Einwendungen

#### **Sachgebiet Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung:**

Die mittels B-Plan zu entwickelnde Fläche ist dem Außenbereich zu zuordnen. ... Das Verfahren nach § 13 a BauGB findet nur Anwendung, für B-Pläne der Innenentwicklung. In Betracht kommen insbesondere die Überplanung brachgefallener Flächen mit aufgegebener Vornutzung, Flächen die dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind und innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem B-Plan der geändert oder durch einen neuen B-Plan abgelöst werden soll. Bei dem zu beplanenden Areal handelt es sich weder um eine bauliche Brachfläche, noch um ein bereits mit B-Plan belegtes Gebiet. Insofern ist zu prüfen, ob die Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches liegt bzw. unmittelbar an diesen anschließt.

Das dem Geltungsbereich des B-Planes zugehörige Teilgrundstück schließt unmittelbar an den Siedlungsbereich an.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Bebauungsplan ist dann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er Regelungen trifft, die nicht in ihren Grundzügen bereits im FNP vorgezeichnet sind. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes als Landwirtschaftsfläche dar, beabsichtigt ist aber die Entwicklung eines Wohngebietes. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne diesen in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des B-Planes obsolet werden, ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Es empfiehlt sich, dass die Gemeinde den Satzungsbeschluss zum Anlass nimmt, auf die Rechtsfolge der Berichtigung hinzuweisen. Die Berichtigung sollte unverzüglich vorgenommen werden, weil sie anderenfalls ihren Zweck verfehlt.



Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan bedarf der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. Ansatzpunkte für eine städtebauliche Begründung ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB (dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Orts- und Landschaftsbild). Reine Gefälligkeitsplanungen sind ausgeschlossen. Das schließt jedoch nicht Planungen zugunsten eines konkreten Vorhabens aus, wenn damit ein die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verfolgendes Ziel erreicht werden soll. Dann kann auch ein einzelnes Grundstück Gegenstand eines Bebauungsplanes sein. Das gilt selbst dann, wenn die Gemeinde erst aus Anlass eines konkreten Bauantrages mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert und dabei auch mitbezweckt, die künftig vom Eigentümer gewollte Nutzung zu verhindern oder zu unterstützen.

Der Umstand, dass der räumliche Geltungsbereich der planerischen Festsetzung für eine bestimmte Art der baulichen Nutzung lediglich auf ein einziges relativ kleines Grundstück beschränkt wird, ist kein Indiz dafür, dass hinter der Festsetzung in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept der Gemeinde steht. In der Begründung zum B-Plan ist auf dieses Konzept einzugehen.

#### **Umweltamt**

##### **Sachgebiet untere Naturschutzbehörde:**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der mit der Überbauung von Ackerland und ggf. in der Folge mit weiteren Eingriffen durch Erntüchtigung der Erschließung verbunden ist.

Es wird eingeschätzt, dass der Eingriff zulässig ist, wenn die Beeinträchtigungen kompensiert werden. Die im Geltungsbereich des B-Planes oder außerhalb vorzusehenden Kompensationsmaßnahmen sind vertraglich mit dem Vorhabenträger zu sichern.

#### **Bauordnungsamt**

##### **AG untere Denkmalschutzbehörde:**

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)- vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen (Telefon 033702 71822) und der unteren Denkmalschutzbehörde (Telefon 03366 35-1475) anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Planvorhaben nicht berührt.

#### **Landwirtschaftsamt:**

Sachgebiet Agrarentwicklung und Verbraucherschutz

Die betroffene Teilfläche des Flurstückes 76/2 der Flur 2, Gemarkung Radinkendorf, wird auf der Grundlage eines Landpachtvertrages durch einen Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet. Der Eigentümer und Verpächter des Flurstückes sollte den Landwirtschaftsbetrieb unverzüglich über das geplante Vorhaben informieren und die Zustimmung zur vorzeitigen Beendigung des Landpachtvertrages für die betroffene Teilfläche einholen.

#### **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz:**

**Belange Immissionsschutz:** Immissionsschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben auf Grund seiner Entfernung zu möglichen Emissionsquellen nicht entgegen.

**Belange Wasserwirtschaft:** keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Hinweise: Erforderliche Versiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### **Gemeinsame Landesplanungsabteilung:**

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.

Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ermöglicht in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Quantitativ wird die Wohnsiedlungsentwicklung nicht begrenzt.

Die Planungsziele berücksichtigen durch die Lage des Plangebietes in einem Mittelzentrum den Grundsatz 2.10 LEP B-B (Konzentration von Siedlungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktion – in Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich). Der Grundsatz 5.1 LEP B-B ist im Rahmen der Abwägung im weiterem Planverfahren angemessen zu berücksichtigen (Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum bei der Entwicklung von Siedlungsflächen).

### **Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree – Regionale Planungsstelle:**

Der aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einfamilienhaus mit Praxis in Radinkendorf“ ist an die regionalen Zielsetzungen der Raumordnung angepasst und wird befürwortet. Die Stadt Beeskow erfüllt die Funktion eines Mittelzentrums. Sie besitzt damit bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie eine überregionale Verkehrsknoten-funktion. Das B-Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen der Stadt.

## **8.2 Beteiligung am Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **8.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet durch die öffentliche Auslegung statt.

### **8.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Ergebnisse der Beteiligung werden im Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf tabellarisch zusammengefasst.

## **9 MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG**

Die Vorhabenentwicklung für das allgemeine Wohngebiet obliegt ausschließlich dem privaten Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Beeskow an der Herstellung / Errichtung der Anlagen in dem Gebiet erfolgt ausschließlich auf den geplanten öffentlichen Flächen. Zwischen dem privaten Vorhabenträger und allen erforderlichen Versorgungsträgern sind für die Errichtung und die Übergabe der technischen Medien entsprechende direkte Vereinbarungen zu treffen.

Über einen Durchführungsvertrag regelt die Gemeinde mit dem Vorhabenträger die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen, den Zeitrahmen der Maßnahmen und die Übernahme der entstehenden Kosten. Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß dem endgültigen Umweltbericht erfolgen. Die Stadt Beeskow schließt gemäß § 12 Absatz 1 BauGB vor Satzungsbeschluss den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

Für das Vorhaben soll möglichst eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB angestrebt werden. Der früheste Zeitpunkt dafür ist der Abschluss der Offenlegung des Planentwurfs, sofern im Verfahren keine Hinderungsgründe auftauchen und der Durchführungsvertrag geschlossen wurde. Dieser liegt voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2016. Mit dem Satzungsbeschluss des VBP wird Planungsrecht geschaffen.

## **10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Für die Nutzung des Grundstückes als Einfamilienhaus mit privater Physiotherapiepraxis sind keine erheblichen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen im Ort Radinkendorf oder in Beeskow zu erwarten, keine Beräumung von vorhandenen baulichen Anlagen, keine Baumfällungen und keine erhöhten Erschließungsaufwendungen erforderlich.

Aufgrund der Nutzung der Fläche und der technischen Bedingungen wird das im Plan dargestellte geplante Allgemeine Wohngebiet mit maximal 50 Prozent durch Gebäude und befestigte Flächen überdeckt. Niederschlagswasser wird am Standort verbracht (Versickerung).

## 11 FLÄCHENBILANZ

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

|   | Flächenaufgliederung                          | Absolut (m <sup>2</sup> ) | in Prozent |
|---|---|---------------------------|------------|
| 1 | Allgemeines Wohngebiet                        | 1.649                     | 35,80      |
| 2 | Private Grünflächen                           | 2.678                     | 58,14      |
| 3 | Öffentliche Grünflächen                       | 185                       | 4,02       |
| 4 | Öffentliche Verkehrsfläche, Dorfstraße        | 94                        | 2,04       |
| 5 | Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches | 4.606                     | 100,00     |

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010, BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 V vom 31.8.2015 I 1474

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.01.2013, GVBl. I Nr. 3, Nr. 21)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830, das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, BGBl. I S. 1421) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 200/) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001

Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow vom 15.09.1999 mit den entsprechenden Änderungsbeschlüssen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Beeskow OT Radinkendorf beschlossen am 12.01.2000

Hochwassergefahrenkarte - Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis - HQ100), Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Stand 29.11.2013

**Aufgestellt:**

Frankfurt (Oder), den 02.11.2016

Planverfasser vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A  
PBP GmbH, Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)  
Tel.: 0335 6835723 (Fax: -66)

Planverfasser Umweltbericht und Grünordnungsplan:

Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt BA-2266-92-1-L  
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung, Siedlerweg 2, 15236 Treplin  
Tel.: 033602 58001 (Fax: -02)

## **Inhaltsverzeichnis**

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>7.</b>    | <b>Umweltbericht</b>   | <b>19</b> |
| <b>7.1.</b>  | <b>Einleitung</b>  | <b>19</b> |
| 7.1.1.       | Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans  | 19        |
| 7.1.2.       | Naturräumliche relevante Angaben zum Standort  | 20        |
| <b>7.2.</b>  | <b>Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne</b>                                      | <b>20</b> |
| 7.2.1.       | Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen  | 20        |
| 7.2.2.       | Umweltschutzziele der Fachpläne  | 21        |
| <b>7.3.</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands</b>   | <b>21</b> |
| 7.3.1.       | Schutzgut Mensch   | 21        |
| 7.3.2.       | Schutzgut Pflanzen und Tiere   | 22        |
| 7.3.3.       | Schutzgut Boden  | 23        |
| 7.3.4.       | Schutzgut Wasser   | 24        |
| 7.3.5.       | Schutzgut Standortklima / Lufthygiene  | 25        |
| 7.3.6.       | Schutzgut Landschaft   | 25        |
| 7.3.7.       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter  | 25        |
| 7.3.8.       | Wechselwirkungen   | 26        |
| <b>7.4.</b>  | <b>Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands</b>   | <b>26</b> |
| 7.4.1.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch  | 26        |
| 7.4.2.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere  | 26        |
| 7.4.3.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden   | 26        |
| 7.4.4.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser  | 27        |
| 7.4.5.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft  | 27        |
| 7.4.6.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft  | 27        |
| 7.4.7.       | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter   | 27        |
| 7.4.8.       | Auswirkungen auf Wechselwirkungen  | 27        |
| 7.4.9.       | Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen  | 27        |
| <b>7.5.</b>  | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</b> | <b>28</b> |
| 7.5.1.       | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen   | 28        |
| 7.5.2.       | Feststellung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs  | 28        |
| 7.5.3.       | Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)   | 30        |
| <b>7.6.</b>  | <b>Planungsalternativen</b>  | <b>31</b> |
| 7.6.1.       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 31        |
| 7.6.2.       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung                         | 32        |
| <b>7.7.</b>  | <b>Zusätzliche Angaben</b>   | <b>32</b> |
| 7.7.1.       | Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)                                      | 32        |
| 7.7.2.       | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  | 32        |
| 7.7.3.       | Waldumwandlung   | 32        |
| <b>7.8.</b>  | <b>Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung</b>   | <b>32</b> |
| <b>7.9.</b>  | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>  | <b>33</b> |
| <b>7.10.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>   | <b>33</b> |
| 7.10.1.      | allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen                  | 33        |
| 7.10.2.      | Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter umweltrelevanter Maßnahmen | 34        |
| 7.10.3.      | Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen                                       | 34        |



## 7. Umweltbericht

### 7.1. Einleitung

#### 7.1.1. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans

##### » *Anlass der Planung*

Der Anlass der Planung ist in der Begründung des Bebauungsplans eingehend dargestellt (vgl. Kap. 1).

##### » *geplante baulich-technische Nutzungen*

Mit dem Vorhaben ist die Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße in südliche Richtung in der Flucht der Innenbereichsgrenze auf einer derzeit als intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen.

Die Bebauung soll als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer maximalen Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 geplant werden.

Die verbleibenden Flächen werden überwiegend als private Grünflächen, private Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und als öffentliche Grünflächen vorgesehen. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Kompensationsmaßnahmen einzuordnen, vorrangig im Bereich der festgesetzten Pflanzbindungen.

Die öffentlichen Grünflächen auf privatem Grundstück dienen der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Baugebiet ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Physiotherapie-Praxis und einer Garage einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Terrassen vorgesehen.

Aufgrund der anstehenden überwiegend sandigen Böden ist die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich.

##### » *geplante Erschließung*

Das Baugebiet wird über vorhandene Straßen erschlossen, ein Straßenausbau wird dadurch nicht zwingend erforderlich.

Alle anderen technischen Erschließungen liegen im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Bebauung ebenfalls an.

##### » *Freiflächenkonzept*

Das Vorhaben wird auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt, innerörtliche Freiflächen werden durch das Vorhaben nicht berührt.

##### » *geplanter zeitlicher Ablauf*

Nachfolgend sind Angaben zum geplanten zeitlichen Ablauf zur Umsetzung des Bauleitplans dargestellt:

|                         | <b>Umfang</b>   | <b>zeitlicher Ablauf</b>                                | <b>verantwortlich</b> |
|-------------------------|---|---|-----------------------|
| Freimachung             | gesamtes Baufeld  | Unmittelbar mit Genehmigung des Bauleitplans            | Vorhabenträger        |
| technische Erschließung | gesamte technische Erschließung                                 | im Jahr der Freimachung der Flächen                     | Vorhabenträger        |
| Bebauung                | Gesamtes Wohngebiet unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl | Direkt im Anschluss an die Freimachung der Flächen      | Vorhabenträger        |
| Kompensationsmaßnahmen  | innerhalb des Plangebiets auf den festgesetzten Grünflächen     | Unmittelbar im Anschluss an die Bebauung des Baugebiets | Vorhabenträger        |

» **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen anhand von Biotoptypen (gemäß bzw. in Anlehnung an die Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“, aktuelle Fassung), die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind:

Tabelle: geplante Flächennutzungen

| Code  | Bezeichnung                                | Fläche                     | Proz.  |
|-------|--|----------------------------|--------|
| NPSP  | Neuanlage: private Grünfläche              | 2.362 m <sup>2</sup>       | 51,28% |
| NOSW5 | Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,5)            | 1.649 m <sup>2</sup>       | 35,80% |
| NBLM  | Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte | 315 m <sup>2</sup>         | 6,84%  |
| NPS   | Neuanlage: öffentliche Grünfläche          | 185 m <sup>2</sup>         | 4,02%  |
| NOVWO | unbefestigter Weg                          | 95 m <sup>2</sup>          | 2,06%  |
|       | <b>Gesamtfläche</b>                        | <b>4.606 m<sup>2</sup></b> |        |

Die Flächen sind gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, weiterhin werden bereits gegenwärtig für die Erschließung notwendige Flächennutzungen durch das Vorhaben berührt.

Im Bereich des Vorhabengebiets sind gegenwärtig keine Flächenversiegelungen vorhanden.

Innerhalb der Baugebiete ergibt sich folgende Flächennutzung bei voller Ausnutzung der GRZ:

Tabelle: Ermittlung der Flächenanteile künftig befestigter Flächen und begrünter Flächen

| Code  | Bezeichnung                     | Fläche               | dav. befestigte Fläche | dav. begrünte Fläche |
|-------|---------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| NOSW5 | Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,5) | 1.649 m <sup>2</sup> | 824,5 m <sup>2</sup>   | 824,5 m <sup>2</sup> |

**7.1.2. Naturräumliche relevante Angaben zum Standort**

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet gemäß der Karte der geomorphologischen Rayonierung im Berliner Urstromtal im Bereich eines Schwemmkegels der Spreetalniederung.

Unmittelbar westlich schließt die Beeskower Platte (ungefähr mit dem Wald westlich des Standortes) an.

Historisch wurde die Fläche als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche verwendet, was auch die gegenwärtige Flächennutzung darstellt.

**7.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

**7.2.1. Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen**

Nachfolgend werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg, Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetz) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zusammengestellt:

» **Immissionsschutz / Gefahrstoffe**

Durch gesetzliche Regelungen (insbesondere Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, DIN-Normen u.a.) sind klare Vorgaben für die zulässigen Grenzwerte bei allen Arten von Emissionen und beim Umgang mit Gefahrstoffen in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen gegeben.

» **Abfall / Abwasser**

Im Zuge der Genehmigung von Anlagen wird auf der Grundlage des KrW / AbfG keine Anlage zugelassen, die nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht bzw. bei der die anfallenden Abfälle und das Abwasser nicht gem. den gesetzlichen Vorgaben beseitigt werden kann. Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können damit für das Vorhaben nicht abgeleitet werden.

### » *naturschutzfachliche Belange*

---

Die Fachgesetze für die naturschutzfachlichen Belange sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzanpassungsgesetz (BbgNatSchAG).

Naturschutzfachlich werden folgende Ziele formuliert:

- Gestaltung der Grundstücksfläche analog dem nördlich anschließenden Bestand mit der Straße zugeordneter Bebauung (analog dem Gebiet der Innenbereichssatzung) und der Landschaft zu geordneter Gartenfläche,
- Gestaltung des Ortsrandes mit einer typischen Bepflanzung insbesondere im Bereich der südlichen Grenze des Baugrundstücks,
- vollständige Kompensation der Eingriffe auf dem Baugrundstück.

#### **7.2.2. Umweltschutzziele der Fachpläne**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind in den Fachplänen bisher keine Vorgaben für den Bereich enthalten. Gemäß den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ist bei Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen der beabsichtigte Eingriff zulässig.

### **7.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden anhand der vorhandenen Unterlagen und der örtlichen Erhebungen im Bestand beschrieben und verbal die Leistungsfähigkeit in 5 Stufen bewertet:

*sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering*

#### **7.3.1. Schutzgut Mensch**

##### » *Bestandsbeschreibung*

---

Der Bereich des Plangebietes hat für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen gegenwärtig folgende Bedeutung:

##### **Wohnen:**

Der Bereich wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und hat für das Wohnen keine Bedeutung.

##### **Freizeit/Erholung:**

Die Fläche hat gegenwärtig für Freizeit und Erholung keinerlei Bedeutung. Unmittelbar im Umfeld befindet sich ein Sportplatz der Gemeinde. Die Funktion des Sportplatzes wird durch das Vorhaben nicht berührt.

##### **land- und forstwirtschaftliche Produktion:**

Die Fläche des Vorhabengebiets wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Fläche des Vorhabens wird der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung damit entzogen.

Zur Erhaltung der Zugänglichkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine öffentliche Grünfläche auf privaten Grundstücken eingerichtet.

Der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist im Verhältnis zur Größe der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sehr gering.

##### **Nutzung von Rohstoffressourcen (einschließlich Grundwasser):**

Im Bereich des Plangebiets ist derzeit keine Nutzung von Rohstoffressourcen bekannt.

**Im näheren Umfeld** des Plangebietes sind folgende anthropogene Nutzungen vorhanden:

- Wohnen nördlich und östlich des geplanten Baugebiets,
- Freizeit/Erholung (Sportplatz unmittelbar südlich und südöstlich des Baugebiets),
- land- und forstwirtschaftliche Produktion westlich des Plangebiets,
- Nutzung von Rohstoffressourcen (einschließlich Grundwasser) sind derzeit keine in der Nähe des Vorhabengebiets bekannt.

Gegenwärtig sind folgende Beeinträchtigungen vorhanden bzw. folgende Emissionen zulässig (Grenzwerte lt. Lärminderungsplan o.ä.):

- Allgemeine Luftschadstoffbelastungen durch den innerörtlichen Verkehr und Wohnen,
- Lärmbelastungen sind durch die Nutzung des Sportplatzes gegenwärtig vorhanden,
- Geruchsemissionen durch entsprechend emittierende Produktionsstätten sind nicht vorhanden,
- Staubemissionen sind witterungsbedingt aus dem Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Zeiten einer Schwarz-Brache durch Winderosion möglich, weitere Staubemissionen sind nicht bekannt,

Eine Bedeutung der Fläche für die Luftreinhaltung liegt nicht vor.

» **Gesamtbewertung für den Menschen im Bestand:**

---

Für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen hat das Gebiet eine mittlere bis geringe Bedeutung, umliegende Flächen ebenso.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *mittel*

### 7.3.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

» **Bestandsbeschreibung**

---

Für das Vorhaben wurde keine Artenerfassung durchgeführt, da die Fläche vollständig als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, womit ein Vollumbruch und wechselnde Kulturen verbunden sind, sodass keine Lebensräume besonders geschützter und/oder streng geschützter Arten berührt werden können.

Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Biotoptypenkartierung, nicht erhobene quantitative Daten werden durch Annahme einer durchschnittlichen Ausstattung mit Arten- und Lebensgemeinschaften je Biotoptyp eingeschätzt.

Die nachfolgende Tabelle ist nach Flächengröße sortiert, so dass die Biotoptypen mit dem größten Flächenanteil zuerst aufgeführt sind, die Biotoptypen mit den geringsten Flächenanteilen dann am Ende der Tabelle.

Tabelle: Biotoptypen - Bestand im Plangebiet

| Code | Bezeichnung             | Fläche                     | Proz.  |
|------|-------------------------|----------------------------|--------|
| LI   | intensiv genutzte Äcker | 4.511 m <sup>2</sup>       | 97,94% |
| OVWO | unbefestigter Weg       | 95 m <sup>2</sup>          | 2,06%  |
|      | <b>Gesamtfläche</b>     | <b>4.606 m<sup>2</sup></b> |        |

Geschützte Biotope sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

» **Angaben zum speziellen Artenschutz**

---

Durch die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sind keine Lebens- und Reproduktionsräume der:

- national geschützten Arten und
  - europäisch geschützten Arten
- vorhanden.

Bei der Unteren Naturschutzbehörde liegen keine konkreten Angaben zu Vorkommen geschützter bzw. streng geschützter Arten im Plangebiet vor.

Aufgrund der Struktur des Plangebiets ist mit folgenden Lebensräumen zu rechnen:

- Lebensraum intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen mit Umbruch und wechselnden Kulturen.

Es ist mit dem Vorkommen von Arten folgender Artengruppen zu rechnen:

- stark eingeschränkte Segetalflora ohne geschützte Arten (aufgrund Einsatz von Herbiziden),,
- Avifauna der Ackerflächen,
- Kleinsäuger und sonstige Wildtiere.

Weiterhin sind folgende Besonderheiten im Plangebiet vorhanden:

- Wander- und Durchzugsgebiete sind nicht bekannt,

- Rote Liste Arten und FFH-Arten sind nicht bekannt
- Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Naturschutzrecht werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Im Bereich des Vorhabens haben Fauna und Flora für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine geringe bis sehr geringe Bedeutung.

Die Naturnähe ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sehr gering.

Der anthropogene Störungsgrad für die Arten- und Lebensgemeinschaften ist gegenwärtig sehr hoch und beruht auf der intensiven Ackernutzung mit Vollumbruch, Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, regelmäßige Befahrung und wechselnde Ackerfrüchte:

Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt bereits über einen sehr langen Zeitraum.

#### » *Potentiell natürliche Vegetation*

---

Die Potentiell natürliche Vegetation ist nach aktuellen Unterlagen (HOFMANN, POMMER: Potentiell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005) ein Hainrispangras-Winterlinden-Hainbuchenwald im Komplex mit .Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald.

#### » *Baumbestand (allgemeine Beschreibung)*

---

Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

#### » *Bedeutung im Verbundsystem*

---

Das Plangebiet hat im Verbundsystem natürlicher Lebensräume keine Bedeutung.

#### » *Gesamtbewertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:*

---

Die biologische Vielfalt, Fauna und Flora sind im Bereich des Plangebietes gegenüber einem naturnahen Zustand durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark gestört.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *gering - sehr gering*

### 7.3.3. **Schutzgut Boden**

#### » *Bestandsbeschreibung*

---

Die Topografie des Standortes ist durch eine flachere Neigung von Westsüdwest nach Ostnordost geprägt. Bemerkenswerte Reliefenergien sind nicht vorhanden

Im Plangebiet dominieren folgende Bodenarten:

- überwiegend Sande des Schwemmkegels aus der Spreetalniederung,
- in geringem Anteil anlehmige Sande.

Die Böden sind im Rahmen der Bodenschätzung wie folgt eingestuft:

- S5D 16/14, S6D 15/13

und damit für die landwirtschaftliche Nutzung nur gering geeignet. Optimalere Ackerzahlen liegen in der Region bei über 30.

Seltene Böden oder wertvolle Böden werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Bodengüte ist aufgrund anthropogener Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung mäßig.

Die potentielle Erosionsgefahr ist in Abhängigkeit von der Neigung der Fläche und der Bodenart unterschiedlich hoch, hoch bis sehr hoch in stärker geneigten Abschnitten und in Böschungsbereichen. Die aktuelle Erosionsgefahr ist aufgrund vorhandenem hohem Bodenbedeckungsgrad und wind- und wasserbremsenden Strukturelementen gering.



Folgende Vorbelastungen der Bodenfunktionen sind gegenüber einem ungestörten optimalen Bodenzustand bezogen auf die kartierten Biotoptypen vorhanden:

*Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden*

| Code | Bezeichnung             | Vorbelastungen   |
|------|-------------------------|--|
| LI   | intensiv genutzte Äcker | Vorbelastung durch Bodenverdichtung und Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Bodenumbruch |
| OVWO | unbefestigter Weg       | teilbefestigte Fläche  |

Weitgehend unbelastete Böden mit voller Wirkung der Bodenfunktionen sind im Gebiet des Vorhabens nicht vorhanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### » *Gesamtbewertung Schutzgut Boden im Bestand*

---

Die Leistungsfähigkeit der natürlich anstehenden Böden ist im gegenwärtigen Zustand durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Insbesondere das landwirtschaftliche Ertragspotenzial wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenart genutzt.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *mittel*

#### 7.3.4. **Schutzgut Wasser**

##### » *Bestandsbeschreibung*

---

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Angaben aus der hydrogeologischen Karte (LBGR – Geoportal):

- weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter in den Niederungen und Urstromtälern (GWL1.1)
- Grundwasserfließrichtung von West nach Ost
- nördlich und südlich des Standortes ist je eine Grundwasserscheide vorhanden
- in dem Gebiet besteht eine Verbindung zwischen dem 1. und 2. Grundwasserleiter-Komplex
- die Gesamtmächtigkeit des Grundwasserleiter Komplexes 2 beträgt im Plangebiet über 20-30 m
- das Rückhaltevermögen für Sickerwasser ist sehr gering, Verweildauer des Sickerwassers wenige Tage bis maximal ein Jahr

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann gegenwärtig im Plangebiet im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig versickern und steht damit für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Aufgrund der sandigen Böden und mit den Angaben aus der hydrogeologischen Karte ist abzuleiten, dass die Gefährdung des Grundwassers relativ hoch ist, sodass die intensiv landwirtschaftliche Nutzung in Bezug auf das Grundwasser keine optimale Nutzung darstellt.

##### » *Gesamtbewertung Schutzgut Wasser im Bestand:*

---

Der Wasserhaushalt ist durch eine standorttypische relativ hohe Grundwasserneubildung mit mittlerer bis hoher Gefährdung des Grundwassers durch die aktuelle Flächennutzung geprägt, anfallendes Niederschlagswasser kann naturnah im Wasserkreislauf zirkulieren.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: *mittel*

### 7.3.5. Schutzgut Standortklima / Lufthygiene

#### » *Bestandsbeschreibung*

---

Das Standortklima wird gegenwärtig durch folgende Faktoren bestimmt:

- Klimacharakteristik der landwirtschaftlichen Flächen
- Kaltluftbildung und -abfluss in nordöstlicher Richtung entsprechend dem Relief
- der Standort hat für die Frischluftzufuhr von anderen besiedelten Flächen gegenwärtig keine Bedeutung
- Strahlungsbilanz und Evapotranspiration sind durch die wechselnden Kulturen der landwirtschaftlich genutzten Flächen stark unterschiedlich.
- Extremklimata sind am Standort nicht bekannt.

Durch die ländliche Umgebung und die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung wird von einer guten Luftqualität ausgegangen.

Die Hauptwindrichtung ist West-Süd-West.

#### » *Gesamtbewertung Schutzgut Standortklima und Lufthygiene im Bestand:*

---

Das Standortklima wird gegenwärtig durch die landwirtschaftliche Nutzung geringfügig gegenüber einer natürlichen Bewaldung beeinträchtigt, die Luftqualität ist gegenwärtig gut.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: **hoch**

### 7.3.6. Schutzgut Landschaft

#### » *Bestandsbeschreibung*

---

Das Landschaftsbild ist gegenwärtig durch die Ortslage und die umliegende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Südlich ist ein Sportplatz der Gemeinde als Rasenplatz eingeordnet.

Die Landschaftstypik ist durch Wohngrundstücke mit Einzelhäusern, die den Straßen zugeordnet sind, mit Gärten, die zum Landschaftsraum ausgerichtet sind und überwiegend mit Obstbäumen und Heckenpflanzungen gestaltet wurden, geprägt.

Es bestehen aufgrund der offenen Struktur gute Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum.

Störende Elemente sind nicht vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Erschließung hat der Bereich des Plangebiets für die touristische Nutzung/Erholung eine untergeordnete Bedeutung.

Der gemeindliche Sportplatz hat für die lokale Bevölkerung einen hohen Erholungswert.

Das Landschaftsbild hat für den gesamten Landschaftsraum eine sehr typische Ausprägung.

#### » *Gesamtbewertung für das Schutzgut Landschaft*

---

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: **hoch**

### 7.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### » *Bestandsbeschreibung*

---

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Sonstige Investitionen mit Wert sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: **sehr gering**

### **7.3.8. Wechselwirkungen**

#### **» Bestandsbeschreibung**

---

Wechselwirkungen sind durch die anthropogenen Nutzung mit den abiotischen und abiotischen Schutzgütern in landschaftstypischer Weise mit geringen Auswirkungen vorhanden.

Insbesondere betrifft dies die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, woraus Beeinträchtigungen und Wechselwirkungen entstehen.

Beeinträchtigende Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern können nicht prognostiziert werden.

### **7.4. Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands**

#### **7.4.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet hat für den Menschen gegenwärtig lediglich eine Bedeutung durch Nutzung des landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Durch die geringen Bodenwerte umfangreich im Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen erscheint der verhältnismäßig geringe Flächenentzug als nicht erheblich.

Baubedingt treten kurzzeitig typische Baustellenemissionen auf, die jedoch aufgrund der kurzen Tätigkeit und der kleinen Baustelle als nicht erheblich und nicht nachhaltig eingeschätzt werden.

Weitere Beeinträchtigungen können nicht prognostiziert werden.

#### **7.4.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der gesamten Fläche des Plangebiets hat der Bereich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, insbesondere für naturnahe Ausprägungen, keinerlei Bedeutung.

Damit können für Pflanzen und Tiere keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen abgeleitet werden.

Durch den Umgang mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind am Standort keine geschützten Arten der Segetalflora gefunden worden.

Weiterhin werden durch die Verlängerung der bereits vorhandenen dörflichen Bebauung keinerlei Wanderrouen und Rastplätze beeinträchtigt.

Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden, sodass auch dafür keinerlei Beeinträchtigungen prognostiziert werden können.

#### **7.4.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

##### **» baubedingte Beeinträchtigungen**

---

Baubedingt werden die Flächen der Baugebiete insbesondere durch Abtrag von Oberboden beeinträchtigt. Durch die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes werden mögliche Beeinträchtigungen des Oberbodens vermieden bzw. erheblich vermindert.

Havariefälle werden in der Bauleitplanung nicht betrachtet.

##### **» Anlagebedingte Beeinträchtigungen**

---

Durch die Überbauung werden gegenwärtig unversiegelte Flächen versiegelt, sodass die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. Der Anteil wird im weiteren Text definiert.

Zu den verloren gehenden Bodenfunktionen zählt hier insbesondere der Verlust an landwirtschaftlichem bzw. biotischem Ertragspotenzial.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen mit geringen Bodenwerten mit einer relativ hohen Vorbelastung zu rechnen ist, um auskömmliche Erträge erzielen zu können.

## » Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Nutzungsbedingte können keine Beeinträchtigungen gegenüber dem Ausgangszustand festgestellt werden. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen und Nutzungsänderungen (Bepflanzung, Anlage von Gärten mit geringerem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und geringerer Bodenverdichtung als im Bestand) kompensiert, sodass keine nutzungsbedingten Beeinträchtigungen nach Durchführung aller ermittelten Maßnahmen zu erwarten sind.

### **7.4.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser hat durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eingeschränkte Vorwerte gegenüber einem ungestörten Zustand.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann auch nach Umsetzung des Vorhabens vollständig innerhalb des Plangebiets versickern, sodass die Grundwasserneubildung in keiner Weise beeinträchtigt wird.

Insbesondere durch den ausbleibenden Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu erwarten, dass sich insbesondere das Puffer-, Filter- und Transformationsvermögen der Böden für das Schutzgut Wasser im Laufe der Zeit verbessert und somit die Qualität des Grundwassers im Bereich des Baugebiets mindestens gleichwertig wenn nicht sogar höherwertig wird.

Damit sind für das Schutzgut Wasser keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen abzuleiten.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind ebenfalls nicht zu erwarten, Havariefälle werden im Rahmen der Bauleitplanung nicht betrachtet und unterliegen der allgemeinen Gesetzgebung.

Grundwasserabsenkungen und ähnliche Beeinträchtigungen für das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

### **7.4.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Durch die landschaftstypische lockere Bebauung und den hohen Anteil an Vegetationsflächen sind keinerlei Auswirkungen auf das Standortklima und die Luftqualität zu erwarten.

### **7.4.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Mit der geplanten Einzelhausbebauung und der Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen einschließlich der ermittelten Kompensationspflanzungen wird es möglich, die bereits vorhandene Bebauung landschafts- und ortstypisch zu ergänzen, sodass der Bereich im Landschaftsbild Orts und landschaftstypische eingeordnet wird. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft sind damit aus dem Vorhaben heraus nicht zu erwarten.

### **7.4.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen sind damit nicht abzuleiten.

### **7.4.8. Auswirkungen auf Wechselwirkungen**

Die vorhandenen Wechselwirkungen beruhen auf der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Diese landwirtschaftliche Nutzung unterbleibt durch die Bebauung und wird durch eine Überbauung von Böden und die Anlage von Gartenflächen ersetzt.

Bezüglich der zu erwartenden Beeinträchtigungen verhält sich das Vorhaben gegenüber den Wechselwirkungen mindestens neutral bzw. geringfügig aufwertend.

### **7.4.9. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die mit Realisierung der Planung zu erwarten sind, bilden:

- baubedingte Beeinträchtigungen
  - Entnahme von Oberboden
- anlagebedingte Beeinträchtigungen

- Neuversiegelung von Flächen unter Beachtung der Vorwerte
- Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- betriebsbedingte Beeinträchtigungen
  - aufgrund der reduzierten Vorwerte durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind keine zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen abzuleiten.

## **7.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **7.5.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

#### » Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Bauphase

- Bodenlockerung durch Tiefenlockerung auf verdichteten Flächen
- flächenschonende Bauweise
- Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen

#### » Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts innerhalb der Baugebiete

- Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen in Aufwertung vorhandener intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen
- Anlage von sonstigen Vegetationsflächen mit hohem Potenzial für bodenbildende Prozesse durch Unterlassung eines regelmäßigen Umbruchs der Böden,
- Baumpflanzungen,
- Anlage von Vegetationsflächen mit Schutzfunktion (Lärmschutz, Sichtschutz, Immissionsschutz, Windschutz)
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung
- Lärmschutzeinrichtungen
- Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagsversickerung in unmittelbarer Nähe der versiegelten Flächen (vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück)

### **7.5.2. Feststellung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs**

#### » Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs mit Ermittlung einer Vergleichsfläche

Nachfolgend wird der Kompensationsbedarf für die abiotischen Schutzgüter durch Ermittlung eines fiktiven Naturhaushaltswertes im Plangebiet anhand einer Vergleichsfläche durch Bewertung des Ausgangszustands und des geplanten Zustandes ermittelt.

*Tabelle: Ermittlung des Naturhaushaltswertes durch Vergleich von Bestand und Planung*

| <b>Bezeichnung</b>                        | <b>Fläche</b>              | <b>Faktor</b> | <b>Vergleichsfläche</b>    |
|---|----------------------------|---------------|----------------------------|
| <i>Bestand</i>                            |                            |               |                            |
| intensiv genutzte Äcker                   | 4.511 m <sup>2</sup>       | 0,8           | 3.609 m <sup>2</sup>       |
| unbefestigter Weg                         | 95 m <sup>2</sup>          | 0,5           | 48 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summe</b>                              | <b>4.606 m<sup>2</sup></b> |               | <b>3.656 m<sup>2</sup></b> |
| <i>Planung</i>                            |                            |               |                            |
| Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,5)           | 1.649 m <sup>2</sup>       | 0,5           | 825 m <sup>2</sup>         |
| unbefestigter Weg                         | 95 m <sup>2</sup>          | 0,5           | 48 m <sup>2</sup>          |
| Neuanlage: private Grünfläche             | 2.362 m <sup>2</sup>       | 0,9           | 2.126 m <sup>2</sup>       |
| Neuanlage: Laubgebüsch frischer Standorte | 315 m <sup>2</sup>         | 1             | 315 m <sup>2</sup>         |
| Neuanlage: öffentliche Grünfläche         | 185 m <sup>2</sup>         | 0,8           | 148 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>                              | <b>4.606 m<sup>2</sup></b> |               | <b>3.461 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Differenz Naturhaushaltswert</b>       |                            |               | <b>-196 m<sup>2</sup></b>  |

Erläuterungen zur Tabelle:

Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für den Wert des Naturhaushalts im Vergleich zu einem ungestörten Zustand an. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Beeinträchtigungen/Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an.

Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion des Naturhaushalts darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität/Beeinträchtigungen der Fläche.

Durch Differenzbildung kann damit aus dem Vorwerte der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil an zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt werden.

Ist der Wert positiv, ist der Naturhaushalts wird nach Durchführung der Planung höher als im Bestand, ist der Wert negativ, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, die durch die Planung noch nicht berücksichtigt sind, notwendig. Der negative Vergleichswert ist mit einer Neuversiegelung zu vergleichen und ermöglicht so, Kompensationsmaßnahmen gemäß den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ zu dimensionieren.

In Auswertung der Differenz des Naturhaushaltswertes ist erkennbar, dass die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe durch die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen (Anlage von Laubgebüsch) teilweise kompensiert werden können. Es verbleibt ein Bedarf für eine zusätzliche Kompensation, die durch Baumpflanzungen auf dem Grundstück erfolgen soll.

» Ermittlung Kompensationsbedarf biotische Schutzgüter durch Vergleich von Biotoptypengruppen in Bestand und Planung

Der Kompensationsbedarf für die abiotischen Schutzgüter wird durch Vergleich von Biotoptypengruppen in Bestand und Planung abgeleitet.

Die folgende Tabelle stellt eine flächenmäßige Zusammenstellung nach Biotoptypengruppen vor und nach dem Eingriff dar.

*Tabelle: Vergleich nach Biotoptypengruppen - Gegenüberstellung Bestand und Planung*

| <b>Biotoptyp-Gruppe</b>  | <b>Bestand</b>       | <b>Planung</b>       | <b>Differenz</b>      |
|--|----------------------|----------------------|-----------------------|
| naturnahe Laubgebüsch und Feldgehölze (NBLM)                       | 0 m <sup>2</sup>     | 315 m <sup>2</sup>   | 315 m <sup>2</sup>    |
| intensive Landwirtschaft (LI)                                      | 4.511 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>     | -4.511 m <sup>2</sup> |
| anthropogen geprägte Biotope (NPSP,NPS)                            | 0 m <sup>2</sup>     | 2.547 m <sup>2</sup> | 2.547 m <sup>2</sup>  |
| teilversieg./verdicht. Flächen im Siedlungsber. (NOSW5,NOVWO,OVWO) | 95 m <sup>2</sup>    | 1.744 m <sup>2</sup> | 1.649 m <sup>2</sup>  |

Erläuterungen zur Tabelle

Eine Biotoptypengruppe entspricht der Teilmenge einer Biotopklasse gemäß Kartieranleitung Brandenburg und wird durch die entsprechend verbal gekennzeichnete Wertigkeit abgegrenzt. Damit wird ein Vergleich der Eingriffssituation bezogen auf Biotoptypengruppen möglich, da eine Differenzierung nach einzelnen Biotoptypen sehr unübersichtlich wäre.

Die Biotoptypen wurden entsprechend dem Grad der Beeinträchtigungen bzw. nach dem Schutzstatus analog der Einteilung des Brandenburger Biotopschlüssels zusammengefasst. Welche Biotoptypen in welchen Gruppen enthalten sind, ist jeweils in Klammern dargestellt.

Mit diesem Vergleich der Biotoptypengruppen kann übersichtlich dargestellt werden, inwiefern gleichartige Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens durchgeführt werden können und welche Erfordernisse bezüglich der Gleichartigkeit von Maßnahmen bei der Auswahl der weiteren Kompensationsverpflichtungen bestehen.

Aus der Zusammenstellung in der Tabelle ist erkennbar, dass keine gleichartige, aber teilweise höherwertige Kompensation durch weniger intensive Flächennutzungen vorgesehen werden müssen, da keine landwirtschaftlichen Flächen im Zusammenhang mit dem Vorhaben entwickelt werden können.

Als landschaftspflegerische Maßnahme soll daher die Möglichkeit genutzt werden, Baumpflanzungen zur Kompensation von Flächenversiegelung zu verwenden. Baumpflanzungen sind regelmäßig Bestandteil der Gartenflächen im Ortsbild von Radinkendorf.

Dabei sollen folgende Faktoren verwendet werden, die der üblichen Planungspraxis entsprechen:

- je 50 m<sup>2</sup> Vergleichswert für den Naturhaushaltswert ist ein großkronigen Baum zu pflanzen, bei 196 m<sup>2</sup> Differenz also 4 großkronigen Bäume,
- je 30 m<sup>2</sup> Vergleichswert für den Naturhaushaltswert ist ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen, bei 196 m<sup>2</sup> Differenz also 7 Klein- bis mittelkroniger Bäume.

Alternativ kann je nach gewählter Zusammenstellung auch eine Mischung zwischen- und kleinkronigen Bäumen gewählt werden, sodass die ermittelte Differenz von 196 m<sup>2</sup> erreicht oder überschritten wird

#### » *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarf für das Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Aufgrund der Ausgangssituation sind keine Eingriffe für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ermittelt worden. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat ergeben, dass die gegenwärtig vorhandenen Strukturen keine Vorkommen besonders geschützter und streng geschützter Arten ermöglichen, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zum Zeitpunkt des Beginns der Baustelle mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand ausgeschlossen werden können.

#### » *Ermittlung Kompensationsbedarf für den Menschen*

---

Gemäß der Prognose ergeben sich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für den Menschen, sodass kein Kompensationsbedarf entsteht.

#### » *Ermittlung Kompensationsbedarf für die Standortklima und Landschaft*

---

Gemäß der Prognose entstehen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Standortklima und das Schutzgut Landschaft.

Die gewählten Maßnahmen zur Bepflanzung mit Laubgebüsch und zur Bepflanzung mit Laubbäumen dienen der optimalen Einordnung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

#### » *Ermittlung Kompensationsbedarf für Kultur- und Sachgüter*

---

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass hier ebenfalls kein Kompensationsbedarf entsteht.

### **7.5.3. Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)**

Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz (Kompensation) der Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Zuerst erfolgt die Ermittlung der mit dem Vorhaben geplanten Maßnahmen.

Anschließend werden die möglichen Maßnahmen mit den Kompensationswirkungen gem. HVE zusammengestellt und mit der Vergleichsfläche aus der Neuversiegelung verglichen:

*Tabelle: Ermittlung Kompensationsmaßnahmen aus Neuversiegelung gem. HVE*

| <b>Art der Maßnahme</b>   | <b>Menge</b> | <b>Faktor</b> | <b>Vergleichsfläche</b>   |
|---|--------------|---------------|---------------------------|
| <b>Eingriffe</b>  |              |               |                           |
| auszugleichende Vergleichsfläche lt. Ermittlung Neuversiegelung unter Berücksichtigung der Vorwerte |              |               | -196 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>  |              |               | <b>-196 m<sup>2</sup></b> |
| <b>mögliche Kompensationsmaßnahmen</b>  |              |               |                           |
| Einzelbaumpflanzung   | 0 Stk        | 50            | 0 m <sup>2</sup>          |
| Obstbaumpflanzungen   | 7 Stk        | 30            | 210 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Maßnahmen</b>  |              |               | <b>210 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>auszugleichende Vergleichsfläche</b>   |              |               | <b>-196 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Summe Maßnahmen-Vergleichsfläche</b>   |              |               | <b>210 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Differenz</b>  |              |               | <b>14 m<sup>2</sup></b>   |

Die positive Differenz zeigt, dass mit der ermittelten Dimensionierung der Maßnahmen die Eingriffe ausgleichbar sind und damit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (die Vergleichsfläche der Kompensationsmaßnahmen ist größer als die Vergleichsfläche der Neuversiegelung).

Nachfolgend sind alle Maßnahmen, die der Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen, aufgeführt, die Kompensationswirkung wird je Maßnahme beschrieben.

Zur Erhaltung der Ortstypik wird vorgeschlagen, für die Kompensation lediglich Klein- bis mittelkronige Laubbäume auf dem Grundstück zu pflanzen. Daraus resultiert die Gesamtanzahl von 7 klein- bis mittelkronigen Bäumen. Dies können Obstbäume oder andere klein bis mittelkronige Laubbäume sein.

Alternativ können auch großkronigen Bäume gepflanzt werden. Der Kompensationsfaktor ist in der Tabelle angegeben, sodass z.B. 4 großkronigen Baumpflanzungen ebenso zu einer vollen Kompensation führen würden. Weiterhin sind auch entsprechende Mischungen von- und kleinkronigen Bäumen denkbar.

Damit sind insgesamt folgende Maßnahmen mit einer Kompensationswirkung im Plangebiet durchzuführen:  
 Maßnahme **A1** - Pflanzung von naturnahen Laubgebüsch mit gebietsheimischen Arten im Umfang von 315 m<sup>2</sup> auf den gesondert ausgewiesenen Flächen,  
 Maßnahme **A2** - Pflanzung von klein- und/oder großkronigen Laubbäumen, beispielsweise 7 klein- bis mittelkronige Obstbäume.

Die Kompensationswirkung beruht auf der Wohlfahrtswirkung der Gehölze, die für alle Schutzgüter des Naturhaushalts mit Wurzelwerk und oberirdischen Pflanzenteilen eine optimale Wirkung haben und gleichzeitig wichtigen Lebensraum für standorttypische urbane Arten- und Lebensgemeinschaften bieten.

#### » abschließende Einschätzung der erreichbaren Kompensation

Die Zusammenstellung zeigt, dass innerhalb des Plangebiets durch die Anlage von einheimischen Gehölzpflanzungen in den dafür vorgesehenen Flächen und durch Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen eine volle Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen möglich ist.

Mit den textlichen Festsetzungen wird abgesichert, dass in Abhängigkeit von der Intensität des Eingriffs die volle Kompensation erreicht werden kann.

## **7.6. Planungsalternativen**

### **7.6.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die geplante Flächennutzung entspricht den im Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungen. Durch die Eigentumsituation ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten für die beabsichtigte Form der Nutzung.



### **7.6.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gegenwärtige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiterhin erhalten.

Durch die regelmäßigen Eingriffe durch Umbruch und wechselnde Kulturen bleibt dieser Zustand dauerhaft erhalten.

## **7.7. Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1. Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)**

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **7.7.2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen werden keine artenschutzrechtlichen Belange berührt, sodass keine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig wird.

### **7.7.3. Waldumwandlung**

Mit dem Vorhaben werden keine Waldflächen berührt, sodass keine Maßnahmen der Waldumwandlung notwendig werden.

## **7.8. Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

### **» Datengrundlagen**

---

Es wird auf fehlende örtlich konkrete Messungen/Erhebungen und Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle hingewiesen (insbesondere betreffs Boden, Wasserhaushalt, Standortklima, Tiere und Pflanzen, Luftqualität, Lärm, sonstige Emissionen). Deren genaue Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

Datengrundlage bildeten allgemein verfügbare Informationen (vorhandenes Informationsmaterial aus den Geoportalen), aus denen hinreichend genau die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf der Basis des allgemeinen Kenntnisstandes bestimmt werden können.

Folgende Datengrundlagen wurden verwendet:

- Karte der geomorphologischen Rayonierung – Angaben zur naturräumlichen Gliederung,
- Eberswalder forstliche Schriftenreihe, Bd. XXIV, potentielle natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin, Gerhard Hofmann, Ulf Pommer, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Potsdam, 2005 - Angaben zur potentiellen natürlichen Vegetation
- Geoportal Mittenwalde ([http://mittenwalde.gdi-server.de/frames/index.php?&gui\\_id=mittenwalde](http://mittenwalde.gdi-server.de/frames/index.php?&gui_id=mittenwalde)) - Angaben zur Bodenschätzung
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Hydrogeologische Karten Brandenburg Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Topographische Kartengrundlage TK300 bzw. TK50, Nutzung mit Genehmigung der LGB BB, Nummer GB-G IV/2001 (<http://www.geo.brandenburg.de/hyk50/>) - Angaben zum Grundwasser

Es lagen folgende Gutachten vor:

- Baugrundgutachten (wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingeholt)

### » *Hinweise zur Methodik*

---

Die Bewertung der Eingriffe erfolgt biotoptypenbezogen, da durch die einzelnen Biotoptypen jeweils eine spezielle Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts genau definiert ist. Vegetationszusammensetzung, Deckungsgrad und auch der Versiegelungsgrad sind aus den Biotoptypen ableitbar, ebenso können auch Rückschlüsse auf typische Artenausstattungen gezogen werden.

Die verwendete Bewertung basiert auf der Biotopwertmethode. Es werden Vergleichswerte bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von 1,0 – höchste Leistungsfähigkeit bis 0,0 – keine Leistungsfähigkeit für Bestand und Planung mit genau gleicher Bewertungsmethode eingestuft. Diese Zahlen stellen einen theoretischen Wert für die tatsächlich vorhandene Leistungsfähigkeit im Verhältnis zur vollen Leistungsfähigkeit dar, so dass sich Wertminderungen flächig gut darstellen und auch vergleichen lassen.

Außerdem werden die Faktoren:

- Biotoptypengruppe (Wälder, Acker, Gas- und Staudenfluren usw.),
- besondere Artenausstattungen,
- bedeutende Landschaftselemente (insbesondere linear und punktuell, flächig ist durch die Biotoptypen meist bereits abgedeckt),
- Kultur- und Sachgüter,
- Mensch

in die Bewertung gesondert einbezogen und bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Bei den ausgewählten Kompensationsmaßnahmen werden die Wohlfahrtswirkungen der jeweiligen Maßnahmen bezogen auf alle Schutzgüter berücksichtigt und für die Ermittlung der Gesamtkompensation herangezogen. Alle gewählten Kompensationsmaßnahmen basieren auf der gegenwärtigen allgemeinen Planungspraxis.

## **7.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die technischen Umweltauswirkungen des Vorhabens werden durch die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen ständig überwacht, so dass weitere Maßnahmen nicht notwendig werden.

Die Kompensationsmaßnahmen aus der Inanspruchnahme von Flächen werden wie folgt überwacht bzw. sichergestellt:

- die notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Gehölz- und Baumpflanzungen) werden auf der Ebene der Bauleitplanung genau dimensioniert und auf der Ebene der Baugenehmigung umgesetzt, durch die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren und die Verankerung der landschaftspflegerischen Maßnahmen als Auflage in der Baugenehmigung ist die Durchführung und Überwachung der Maßnahme gesichert.

Weitere Maßnahmen werden damit nicht notwendig.

## **7.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **7.10.1. allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen**

Ausgangszustand der Schutzgüter mit Grad der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Tabelle: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

| <b>Schutzgut</b>                              | <b>Leistungsfähigkeit<sup>1)</sup><br/>im Bestand</b> | <b>Leistungsfähigkeit<br/>nach Realisierung des<br/>Vorhabens</b> | <b>Beeinträchtigung der Leistungs-<br/>fähigkeit und Kompensations-<br/>bedarf</b>                                |
|---|---|---|---|
| Bevölkerung und<br>Gesundheit des<br>Menschen | gering  | mittel  | <b>keine</b> , geringe Aufwertung durch verbesserte Nutzungsmöglichkeiten für den Menschen durch die Wohnfunktion |
| biologische Vielfalt, Fauna und Flora         | gering  | gering  | <b>keine</b>  |
| - Baumbestand                                 | sehr gering   | Hoch  | <b>keine</b> , Aufwertung durch wesentliche Erhöhung des Baumbestandes auf dem Grundstück                         |
| Boden   | gering  | gering  | <b>keine</b> durch die notwendigen Kompensationsmaßnahmen   |
| Wasserhaushalt                                | mittel  | mittel  | <b>keine</b>  |
| Standortklima                                 | mittel  | mittel  | <b>keine</b>  |
| Luftqualität                                  | mittel  | mittel  | <b>keine</b>  |
| Orts- und Landschaftsbild                     | hoch  | hoch  | <b>keine</b> durch die Anlage der geplanten Pflanzungen   |
| Kultur- und Sachgüter                         | sehr gering   | sehr gering   | <b>keine</b>  |
| Wechselwirkungen                              | gering  | mittel  | <b>keine</b>  |

1) - die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter wird in 5 Stufen verbal eingeschätzt: sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering

Damit ist erkennbar, dass nach Realisierung des Vorhabens einschließlich aller notwendigen Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

### 7.10.2. Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter umweltrelevanter Maßnahmen

Den ermittelten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende umweltrelevante Maßnahmen zugeordnet:

Der Anlage von Baugebieten werden Maßnahmen zu Bepflanzung mit Laubgebüsch und Bäumen (klein- bis mittelkroniger Bäume, Laubgebüsch mit einheimischen Gehölzen) direkt in Abhängigkeit von der Inanspruchnahme der Flächen zugeordnet.

Damit kann die volle Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen für die vollen Ausnutzung der Grundflächenzahl erreicht werden.

### 7.10.3. Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Möglichkeit der vollständigen Kompensation im Bereich des Vorhabengebiets mit den gewählten Pflanzungen, die aufgrund der reduzierten Vorwerte (vorhandene Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die landwirtschaftliche Nutzung) eine Kompensationswirkung haben, verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens.