

Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 39/2015

"Kolzenburg Kirchsteig"

Begründung

Entwurf

Februar 2016



Inhaltsverzeichnis

	ве	gründung	
I.	Pla	nungsgegenstand	5
1.	Ve	ranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Pla	ngebiet	6
	2.1	Geltungsbereich	
	2.2	Bestand und Denkmalschutz	
	2.3	Erschließung	
	2.4	Eigentumsverhältnisse	
	2.5	Technische Infrastruktur / Leitungen	
	2.6	Altlasten	
	2.7	Ökologie / Freiflächen	
	2.8	Planunterlage	
		nerische Ausgangssituation	
	3.1	Landes- und Regionalplanung	
	3.1 3.2	Landschaftsrahmenplan	
	3.2 3.3	Flächennutzungsplan	
	3.4	Landschaftsplan	
	3. 4 3.5	Schutzgebiete	
4.		bauungspläne	
II.		aninhalte und Planfestsetzungen	
5.		ninhalt	
	5.1	Intention der Planung	14
6.	We	esentlicher Planinhalt	14
	6.1	Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	14
	6.2	Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes	15
	6.3	Art der baulichen Nutzung	15
	6.4	Maß der baulichen Nutzung	15
	6.5		
	cc	Überbaubare Grundstücksflächen	16
	6.6	Nebenanlagen	
	6.7		16
		Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung	16 16
	6.7	Nebenanlagen Verkehrsflächen	16 16
	6.7 6.8	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen	16 16 16 16
	6.7 6.8 6.9	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz.	16 16 16 16
	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme	16 16 16 16 17
	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise	161616161717
	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme	161616161717
	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise	161616161717
III.	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise Flächenbilanz	161616171718
III. 7.	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise Flächenbilanz mweltbericht	16161617171718
III. 7.	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise Flächenbilanz mweltbericht	16161617171717
III. 7.	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.13 6.14 U Ein 7.1	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise Flächenbilanz mweltbericht Ileitung Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	16161617171819
III. 7. 8.	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.13 6.14 U Ein 7.1	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise Flächenbilanz mweltbericht Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes	161616171717181919
III. 7. 8.	6.7 6.8 6.9 6.10 6.11 6.12 6.13 6.14 U Ein 7.1 7.2	Nebenanlagen Verkehrsflächen Flächen für die Abwasserbeseitigung Maßnahmen zum Ausgleich Gestaltungsregelungen Immissionsschutz Nachrichtliche Übernahme Textliche Hinweise Flächenbilanz mweltbericht kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes standsaufnahme des Umweltzustands im Einwirkbereich des Vorhabens	1616161717181919

	8.4	Schutzgut Luft / Klima	
	8.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	
	8.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert	
	8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
9.	Progi	nose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei	
	Nicht	tdurchführung der Planung	24
	9.1	Schutzgut Mensch	
	9.2	Schutzgut Boden	
	9.3	Schutzgut Wasser	
	9.4	Schutzgut Luft / Klima	
	9.5	Schutzgut Arten und Biotope	
	9.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert	
	9.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	28
10.	. 1	Naßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen	
	Ausw	virkungen	
	10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen	
	10.2	Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen	
	10.3	Ausgleichsmaßnahmen	29
11.	D	arstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten	32
12.		Vichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei de	er
		usammenstellung der Angaben	
13.		eplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführun	
13.		es Bauleitplans auf die Umweltes Bauleitplans auf die Umwelt	_
		·	
14.	. Zı	usammenfassung des Umweltberichtes	32
IV.	Αι	uswirkungen des Bebauungsplanes	33
15.	St	tadtplanerische Auswirkungen	33
16.	. A	uswirkungen auf die Umwelt	33
	16.1	Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	
	16.2	Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter	
17.	So	oziale Auswirkungen	33
18.	. Α	uswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	33
ν.		rfahren	
В.	Re	chtsgrundlage / Ouellenverzeichnis	35

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 39/2015 "Kolzenburg Kirchsteig"	18				
Tab. 2:	Klimastatistik Kolzenburg	22				
Tab. 3:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen	23				
Tab. 4:	Flächenbilanz Bestand Versiegelung	25				
Tab. 5:	Flächenbilanz Planung Versiegelung	26				
Tab. 6:	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	29				
Tab. 7:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	31				
Abbildu	ngen					
Abb. 1:	Lage des Plangebietes im Ortsteil Kolzenburg	5				
Abb. 2:	Nutzung des Gebietes (ohne Maßstab)	6				
Abb. 3:	Abgrenzung der Waldflächen im Plangebiet					
Abb. 4:	Bestandsituation der Teilfläche des Flurstückes 128/2	7				
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020	10				
Abb. 6:	Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 Teilblatt Südwest					
	Entwicklungsziele	11				
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde	11				
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde	12				
Abb. 9:	Ausschnitt aus dem Hochwasserrückhaltebecken Luckenwalde/Kolzenburg	14				
Abb. 10:	Ausgleichsmaßnahmenfläche auf den TF der Flurstücke 63, 64, 65 und 136	30				
Anhang						
1:	Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht	M 1:250				
2:	Maßnahmenplan zum Umweltbericht					

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Luckenwalde mit rund 21.000 Einwohnern ist Kreisstadt und Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming.

Nördlich des Ortsteiles Kolzenburg befindet sich das Wohngrundstück Kirchsteig 7 (vgl. Abb. 1). Der Kirchsteig ist gleichzeitig Teil der Flaeming-Skate, die auch als Rad- und Fußweg genutzt wird. Über dem das Grundstück erschlossen wird.

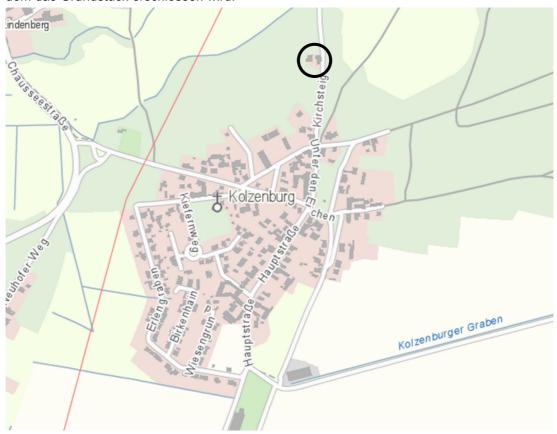


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Kolzenburg (entnommen aus der Topografischen Karte Maßstab 1: 10.000)

Das Grundstück ist durch ein Wohnhaus, ein Stall sowie mehrere Anbauten geprägt und wird derzeit zum Wohnen genutzt. Der Grundstückseigentümer will auf dem Grundstück eine Anlage für Ferienwohnungen einrichten. Die Zielgruppe sind Urlaubsgäste, die in der Region ihre Ferien verbringen oder die "Flaeming-Skate" nutzen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Anlage. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1.473 m². Die Erschließung wird durch den Weg "Kirchsteig" gesichert. Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereichs der Stadt Luckenwalde.

Die vorhandenen Gebäude sollen genutzt und eine vertretbare Erweiterung der baulichen Substanz Angeboten werden.

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Die geplante Nutzung für den Fremdenverkehr (hier: Ferienwohnungen) ist aus dem Bestandsschutz nicht herzuleiten und gehört nicht zu den gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegierten Vorhaben.

Eine Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB wäre als Einzelfallentscheidung möglich, da die in § 35 Abs. 3 BauGB benannten Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Dies wurde im Rahmen eines Scoping-Termins am 25.09.2014 mit den Behörden, deren Belange berührt werden, so festgestellt. Im Endeffekt hat man sich dennoch für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entschieden, da dies mehr Planungssicherheit für den Vorhabenträger bietet.

Ziele des Bebauungsplanes sind

- die Sicherung einer nachhaltigen Nutzung für erhaltenswerte Bausubstanz,
- Erweiterung des touristischen Angebots entlang der Flaeming-Skate durch die Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher der Flaeming-Skate als Abrundung des Angebots, das bislang hauptsächlich aus Hotel und Pension besteht.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 126 und 127 sowie Teile des Flurstückes 128/2 der Flur 2 in der Gemarkung Kolzenburg mit einer Fläche von ca. 1.473 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Waldrand innerhalb des Flurstückes 128/2
- im Osten durch das Flurstück 132 (Stadt Luckenwalde, Wegeparzelle)
- im Südwesten durch das Flurstück 125 (privat)
- im Westen durch das Flurstück 128/2.

Bis auf das Flurstück 127, das Eigentum der Stadt Luckenwalde ist, befinden sich alle Flächen im Geltungsbereich in Privateigentum. Es ist vorgesehen, das Flurstück 127 an den Vorhabenträger zu veräußern. Neben den Grundstücken 126 und 127 ist ein schmaler Streifen des Flurstücks 128/2 in den Geltungsbereich einbezogen worden.

2.2 Bestand und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt an der Straße "Kirchsteig", die den Ortsteil Kolzenburg mit der Siedlungsbereich der Stadt Luckenwalde verbindet. Eingerahmt von Kiefernwald liegt das Grundstück, das als Wohngrundstück genutzt wird, als Dreieck mit einer nach Süden verlaufenden Spitze. Auf dem Flurstück stehen ein Wohnhaus und ein Stall sowie mehrere Anbauten (Abb. 2). Der einbezogene schmale Streifen des Flurstücks 128/2 im Geltungsbereich wird nach der vom Vermessungsgrundlage (Planunterlage) als Grünland aufgenommen und gehört nicht zur Waldfläche (siehe Abb. 3 und Abb. 4). Denkmalgeschütze Gebäude oder sonstige Denkmale sind nicht bekannt. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Abwasserpumpwerk der NUWAB.



Abb. 2: Nutzung des Gebietes (ohne Maßstab)

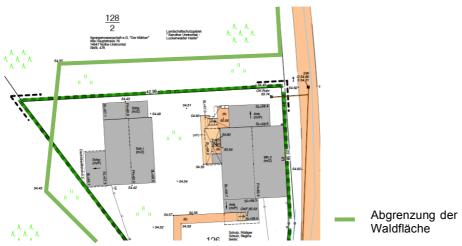


Abb. 3: Abgrenzung der Waldflächen im Plangebiet

(Vermessungsgrundlage aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS)



Abb. 4: Bestandsituation der Teilfläche des Flurstückes 128/2 (Foto: privat)

2.3 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über den Weg "Kirchsteig", der als Rad- und Skaterweg von Kolzenburg in Richtung Luckenwalde führt. Das hier in Rede stehende Grundstück wird über den Skaterweg erschlossen. Zwischen dem Ortsrand Kolzenburg und dem nördlichen Rand des Vorhabengrundstücks ist der Weg als "Fahrradstraße – Anlieger frei" ausgeschildert. Damit ist die Erreichbarkeit des Grundstücks auch durch den motorisierten Verkehr gesichert. Der Weg ist mit einer Bitumendecke ausgebaut.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet ist größtenteils in privaten Eigentum. Eine schmale Parzelle (Flurstück 127) zwischen der gewidmeten Verkehrsfläche der Flaeming-Skate und dem Wohngrundstück befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Luckenwalde. Der Vorhabenträger beabsichtigt, dieses Flurstück zu erwerben.

2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Versorgungsgebiet der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH. Die öffentliche zentrale Anlage der Wasserversorgung ist vorhanden. Das Flurstück ist an die öffentlichen Wasserversorgung angeschlossen.

Im südlichen Bereich befindet sich ein Pumpwerk des Abwasserkanalnetzes. Hier werden die Abwässer von Kolzenburg gesammelt und über eine Abwasserdruckleitung nach Luckenwalde gepumpt. Auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an das Abwassersystem angeschlossen.

Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind, unabhängig vom tatsächlichen Anschluss an des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung, im Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" der Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Bei Gebieten, die dem Fremdenverkehr dienen, ist der Löschwasserbedarf demnach – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h anzusetzen.

Gasversorgung, Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgungsnetze angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Netzbetreiber.

2.6 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten verzeichnet

Eine Altablagerung mit einer Fläche von ca. 1.200 m² befindet sich in einem Abstand von ca. 150m nordwestlich des Geltungsbereiches. Augenscheinlich wurde nach der Verfüllung der ehemaligen Kiesentnahmestelle mit ca. 3.600 m³ Hausmüll und Bauschutt noch keine ordnungsgemäße Abdeckung aufgebracht. Unebenheiten, eine typische Deponievegetation sowie vagabundierender Abfall (alte Glasflaschen u. ä.) weisen darauf hin. In 5 m – Abstand schließt ein Graben an.

Die Altablagerung beeinträchtigt den Bebauungsplan nicht.

2.7 Ökologie / Freiflächen

Siehe Umweltbericht.

2.8 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS, erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Holger Isecke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur vom Stand 05.05.2014 verwendet. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 250 erstellt.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der <u>LEP B-B</u> ist mit Urteil vom 16.06.2014 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt worden. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin uneingeschränkt Anwendung. Nach Auffassung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg durch erneute Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Kraft getreten. Diese Auffassung steht jedoch im Widerspruch zu Auffassung des Verwaltungsgerichts Cottbus, das in einer Entscheidung vom 5. März 2015 – VG 4 K 374/12 – die vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in seinem Urteil vom 16.06.2014 erkannte Auffassung wiederholt, dass der nichtige Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nicht durch Ergänzung der Ermächtigungsgrundlage geheilt werden kann. Insbesondere bestehe keine Möglichkeit einer auf der Grundlage eines ergänzenden Verfahrens erfolgenden rückwirkenden Inkraftsetzung gemäß § 13 Abs. 6 ROG für diesen Landesentwicklungsplan.

Freiraum:

Der in der Festlegungskarte 1 festgelegte Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen (Auszug Ziel 5.2.).

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1).

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die Planung des Bebauungsplanes 39/2015 "Kolzenburg Kirchsteig" der Stadt Luckenwalde ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVB. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GBVI. I S. 186) der Satzung des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014.

Ziele und Grundlagen zur Beurteilung der Raumordnung

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den Planbereich folgende zeichnerischen Festlegungen:

- Freiraumverbund 5.2 (Z)
- Risikobereich Hochwasser 5.3 (G)

Für die Beurteilung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 2.9 LEP B-B: die Stadt Luckenwalde ist Mittelzentrum;
- Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahmen für Gewerbe- und Industrieflächen;
- Ziel 4.3 LEP B-B: Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen;
- Ziel 5.2 LEP B-B: Freiraumverbund, Vermeidung raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die Funktion des Freiraumverbunds beeinträchtigen;
- Grundsatz 5.3 LEP B-B: Risikobereich Hochwasser, Belangen des Hochwasserschutzes ist besonderes Gewicht beizumessen;
- Grundsatz aus § 5 Abs. 1 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro 2007: Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Ein Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet der Ortslage Kolzenburg besteht nicht. Der Planbereich ist insofern als Splittersiedlung zu werten. Die Planung beinhaltet keine raumordnerisch relevante Erweiterung dieser Splittersiedlung, daher ist sie mit den Zielen 4.2 und 4.3 LEP B-B vereinbar.

Die Planungsabsicht ist mit dem Ziel 5.2 LEP B-B (Freiraumverbund) vereinbar, da raumbedeutsame Inanspruchnahmen des Freiraumverbundes (vgl. Festlegungskarte 1 des LEP B-B) -über den vorhandenen Bestand hinaus- nicht vorgesehen sind.

Die Planungsabsicht ist mit Grundsatz 5.3 LEP B-B (Risikobereich Hochwasser) vereinbar. Das Vorhaben des B-Plans Nr. 39/2015 liegt nach dem Beschluss des Rates des Bezirkes Potsdam zu den Hochwassergebieten außerhalb des Geltungsbereiches.

Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde durch die Regionalversammlung der RPG Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossen und durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) am 18.06.2015 genehmigt. Der Regionalplan ist im Amtsblatt für Brandenburg am 30. Oktober 2015 bekannt gemacht worden und ist damit in Kraft getreten. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG). Der Planbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes Freiraum 3.1.1 (Z). Die Planung ist mit (Z) 3.1.1 gemäß Satzung des Regionalplans vereinbar, da raumordnerische bedeutsame Inanspruchnahmen des Vorranggebietes nicht geplant sind.

Da durch den Bebauungsplan keine raumbedeutsamen Vorhaben vorbereitet werden und für das Vorhaben auch keine Infrastrukturtrassen erforderlich werden, werden die Ziele des Regionalplans zur Freiraumsicherung nicht beeinträchtigt.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (Quelle: http://www.havelland-flaeming.de/index.php?n=2&id=20500)

3.2 Landschaftsrahmenplan

An dieser Stelle wird auf den, Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming Bezug genommen. Der Landschaftsrahmenplan liegt mit Stand vom Juli 2010 vor und ist im Internet unter http://www.teltow-flaeming.de/ abrufbar. Ziel ist die nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern. Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung sollen gefördert werden.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan Karte 1 Teilblatt Südwest Entwicklungsziele (Quelle: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming – Entwicklungskarte)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde befindet sich der Geltungsbereich innerhalb von Flächen für die Forstwirtschaft (vgl. Abb. 5). Diese Darstellung überschneidet sich mit der nachrichtlichen Übernahme "Geschützte Biotope" gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz – Stand 2001). Allerdings trifft die Darstellung nicht mehr zu, da es sich bei dem geschützten Biotop um eine offene Binnendüne handelt, der Bereich um das Plangebiet aber inzwischen bewaldet ist.

In aktuelleren Biotopkarten (zum Beispiel Landschaftsrahmenplan, siehe oben) ist diese Fläche nicht mehr als Biotop gekennzeichnet.

Die vorgesehene Baufläche liegt mit einer Größe von ca. 1300 m² unterhalb der im Maßstab des Flächennutzungsplanes darstellbaren Flächengröße. Daher ist das Grundstück trotz der Wohnnutzung bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in die Fläche für Forstwirtschaft einbezogen worden. Eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist wegen der geringen Größe des Vorhabens nicht nötig und daher auch nicht erforderlich.

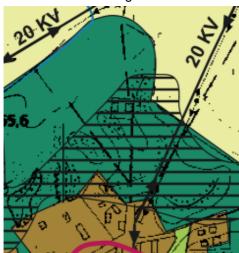


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde (Quelle: Stadtverwaltung Luckenwalde)

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Luckenwalde ist als landschaftspflegerischer Begleitplan mit dem Flächennutzungsplan abgestimmt, öffentlich ausgelegt und bestätigt worden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Landschaftsplan als Entwicklungsziel den Umbau von Kiefernforsten zu naturnahen Mischwäldern dar (grau in Abb. 8) sowie ein geschütztes Biotop gemäß § 18 BbgNatSchAG (schwarz gestreift).

Eine Anpassung an den Landschaftsplan ist nicht erforderlich, da zum einen Wohnbereich bereits vorhanden ist und sich durch die Nutzung als Anlage für Ferienwohnungen keine wesentlichen Änderungen ergeben. Zum anderen die Fläche zu klein ist, um sie im Landschaftsplan darzustellen.



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde (Quelle: Stadtverwaltung Luckenwalde)

3.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise inmitten des Landschaftsschutzgebietes "Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide", das am 14.02.2005 Rechtskraft erlangte. Derzeit läuft das Verfahren zur Neuaufstellung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet. Der Entwurf wurde vom 2. September 2013 bis zum 2. Oktober 2013 öffentlich ausgelegt. Der Geltungsbereich selbst liegt, bis auf der Teilfläche des Flurstücks 128/2 und einer Teilfläche des Flurstücks 127, nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Schutzzweck ist

- 1. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere
- a) der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushaltes, insbesondere Wasserqualität und Regenerationsfähigkeit der Oberflächengewässer und der oberflächennahen Grundwasserkörper;
- b) der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion der teilweise hoch empfindlichen Böden im Ökosystem;
- c) der Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes als Lebensraum seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten:
- d) der Vernetzungsfunktion der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Naturschutzgebiete und weitere isoliert liegende Biotopinseln.
- 2. die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit eiszeitlich geformten und durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsbildes mit ausgedehnten Wäldern, Forsten, Äckern und Grünlandflächen, kleinstrukturierten Ortsrändern, insbesondere
- a) der typischen Abfolge glazialer Landschaftselemente der Jungmoränen-Landschaft, wie moorbodenreicher Urstromtalzug, Sanderflächen, Flugsandbereiche und Dünen, Grundmoränenhochflächen, Endmoränenkuppen sowie wassergefüllte bzw. vermoorte Toteishohlformen und Rinnen;
- b) der charakteristischen Binnendünenlandschaft des mitteleuropäischen Tieflandes mit einer Vielzahl von Dünen und Dünenkomplexen, die erdgeschichtliche und kulturhistorische Zeugnisse des Spätund Postglazials bzw. Holozäns darstellen und darüber hinaus von hohem wissenschaftlichen, ökologischen und landschaftsbildenden Wert sind:
- c) des gipsbedeckten, oberflächennahen Zechstein-Salzstockes und dessen Umgebung bei Sperenberg als eine für das norddeutsche Tiefland einmalige geologische Besonderheit;

- d) einer über Jahrhunderte entstandenen bäuerlich-frühindustriellen Kulturlandschaft mit ihren typischen Grünlandflächen, Grabensystemen, Resten "baltischer Laubwiesen", Kopfweiden- und Baumalleen, Ackerstreifen und Obstbaumpflanzungen;
- 3. die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung, insbesondere als naturnaher Erholungsraum mit reizvollem Landschaftsbild und der Möglichkeit vielfältigen Landschaftserlebens;
- 4. die Bewahrung des Landschaftsraumes vor Zersiedlung und weiterer Zerschneidung durch Verkehrswege;
- 5. die Entwicklung einer naturverträglichen konventionellen und ökologisch orientierten Landnutzung, insbesondere die Förderung eines naturnahen und standortgerechten Waldbaus und die Standort angepasste Bewirtschaftung von Wiesen und Weiden auf den Niedermoorstandorten des Urstromtales.

Das Erreichen der genannten Schutzziele wird durch die im Bebauungsplan ermöglichte Nutzung nicht beeinträchtigt oder verhindert.

Eine Zersiedlung des Schutzweckes der LSG VO steht durch die geringe Beanspruchung und der geplanten Nutzung der Gebäude nicht entgegen. Darüber hinaus kann der vorhandene Verkehrsweg zum Grundstück über die Flaeming-Skate beansprucht werden. Somit ist eine Zerschneidung des Landschaftsraumes nicht gegeben und dem Schutzweck des LSG wird Rechnung getragen.

Ferner trägt der Bebauungsplan zur Entwicklung sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügender touristischer Infrastruktur bei und entspricht damit den Zielen, die naturnahe Erholung zu erhalten und zu entwickeln.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 39/2015 befindet sich in der Nähe der Nuthe (Gewässer I. Ordnung).

Die Nuthe ist als hochwassergefährdetes Gewässer eingestuft. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagmentrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahrenund Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen des § 100 BbgWG die berechneten Flächen in naher Zukunft als Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt werden. Dabei werden Neufestsetzungen der Anschlagslinien getroffen.

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagment ist davon auszugehen, dass das festgesetzte Hochwasserbecken durch Maßnahmen am Deich (also an der Flaeming-Skate, ehem. Kleinbahntrasse) und den Wehren reaktiviert. Daher ist die Festlegung des Rates des Bezirkes Potsdam maßgeblich, zumal die vorliegenden neuen Hochwassergebiete noch im Beteiligungsverfahren sind und daher nicht rechtsverbindlich sind.

Nach derzeit geltendem Recht liegt das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

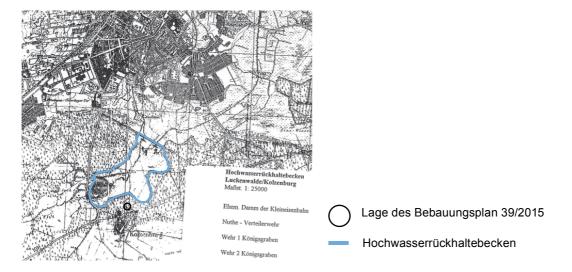


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Hochwasserrückhaltebecken Luckenwalde/Kolzenburg (Quelle: Anlage, Beschluß zu Hochwassergebieten im Bezirk Potsdam, 1990)

4. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im unbeplanten Bereich, außerhalb der Abrundungssatzung des Ortsteils Kolzenburg. Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne.

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

5. Planinhalt

5.1 Intention der Planung

Der Eigentümer des Vorhabengrundstücks beabsichtigt den Erhalt der vorhandenen Gebäudesubstanz und deren Umnutzung in ein Beherbergungsbetrieb sowie einer vertretbaren Erweiterung der Bestandsgebäude. Dies dient dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz und der Abrundung des touristischen Angebots bei.

Ziel des Bebauungsplanes sind

- die Sicherung einer nachhaltigen Nutzung für erhaltenswerte Bausubstanz
- Erweiterung des touristischen Angebots entlang der Flaeming-Skate durch die Schaffung zusätzlicher Übernachtungsmöglichkeiten für die Besucher der Flaeming-Skate als Abrundung des Angebots, das bislang hauptsächlich aus Hotel und Pension besteht.

6. Wesentlicher Planinhalt

6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan unterstützt ein Vorhaben im Außenbereich, außerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt bzw. der Ortsteile. Eine solche Entwicklung widerspricht im Regelfall den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, als auch den festgelegten Zielen der Stadt Luckenwalde. Dennoch wird in der planerischen Abwägung den Argumenten, die für das Vorhaben sprechen, mehr Gewicht zugeordnet, als den Argumenten, die dagegen sprechen.

Folgende Gründe sprechen für das Vorhaben:

Eine Beeinträchtigung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung ist nicht zu befürchten.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Das Vorhaben ist vollständig mit allen Medien erschlossen.

Das Vorhaben dient dem Erhalt vorhandener, intakter Bausubstanz. Eine Erweiterung der Bausubstanz kann vorgesehen werden.

Die Art des Beherbergungsbetriebes wird durch den Bebauungsplan so klar definiert, dass bestimmte, sehr publikumsintensive oder aufgrund von Lärmemissionen konfliktträchtige Unternehmen ausgeschlossen werden. So soll auf Gastronomie bzw. Ausschank verzichtet werden. Durch das zusätzliche Angebot "Ferienwohnungen" wird ein Übernachtungsangebot geschaffen, das in Luckenwalde und Umgebung noch fehlt. Den durch das Vorhaben entstehenden gastronomischen Bedarf werden die vorhandenen Gastronomiebetriebe decken. Dadurch entsteht keineswegs eine Konkurrenz, vielmehr werden die benachbarten Gastronomiebetriebe – wie auch sonstige touristische Einrichtungen – von dem Vorhaben profitieren.

Der Bebauungsplan steht den Zielen des LSG nicht entgegen, da eine Festsetzung getroffen wird, in dem Nebenanlagen im Sinne des 14 BauNVO sowie Wege, Zufahrten und wasserbindende Decken nach § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO auf der Fläche des LSG nicht zulässig sind.

Das Bauvorhaben erscheint ideal für eine Anlage von Ferienwohnungen. Aufgrund seiner Lage im Außenbereich und der Gebäudekonstellation an der Flaeming-Skate ist die Voraussetzung geschaffen die touristische Infrastruktur zu stärken.

Nachteilige Auswirkungen des Vorhabens entstehen vor allem durch den zusätzlichen Verkehr auf der Flaeming-Skate, dies gilt sowohl für die Bau-, als auch für die Nutzungsphase. Die allerdings unerheblich sind.

6.2 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sondergebiet der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" festgesetzt. Es dient der Beherbergung von Touristen in Ferienwohnungen. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie untergeordnete Nutzungen, die den Ferienhäusern bzw. –wohnungen dienen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Fremdenverkehrsbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 BauNVO.

Im Sondergebiet sind bis zu 8 Ferienwohnungen zulässig.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die Angabe von Vollgeschossen, Grundflächenzahl und Höhe festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse und der Höhe finden sich in jedem durch Baugrenzen definierten Baufeld.

Im Sondergebiet ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht zulässig. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 ist sichergestellt, dass die zukünftige Versiegelung nicht wesentlich über die vorhandene Versiegelung hinausgeht. Zudem wird mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen.

Die <u>Zahl der Vollgeschosse</u> ist als Höchstgrenze festgesetzt. Das Sondergebiet "Fremdenverkehr" wird mit einer Höchstgrenze von zwei Geschossen festgesetzt. Somit wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich berücksichtigt.

Für die <u>Höhe baulicher Anlagen</u> wird im Plangebiet eine Firsthöhe von max. 63 m über DHHN in der westlichen Baugrenze festgesetzt. Die östlich befindliche Baugrenze im Geltungsbereich erhält eine max. Firsthöhe von 64 m über DHHN. Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt nicht erforderlich. Somit wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich berücksichtigt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu einem Meter zulässig. Werbeanlagen sind keine technischen Aufbauten im Sinne dieser Festsetzung

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine hohe Versiegelung des Grundstückes vermieden wird. So sollen ausreichende Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, für Natur und Landschaft beibehalten werden. Darüber hinaus sind die festgesetzten Geschosszahlen dem Ortsbild und

dem Bestand angepasst. Die Baugrenzen reichen über den vorhandenen Bestand hinaus, damit wird eine gewisse Flexibilität bezüglich der baulichen Entwicklung gewährleistet.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird ein Angebot geschaffen um eine vertretbare Erweiterung der Bestandsgebäude zu entwickeln.

Innerhalb der Fläche ADEFA sind befestigte Zufahrten, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung von Gebäuden oder Tiefgaragen, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig (nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

Durch die Festsetzung trägt der Bebauungsplan dem Schutzzweck der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet "Baruther Urstromtal - Luckenwalder Heide", für die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung, insbesondere als naturnaher Erholungsraum mit reizvollem Landschaftsbild und der Möglichkeit vielfältigen Landschaftserlebens, Rechnung.

Darüber hinaus entsteht eine Pufferzone zum nördlich angrenzenden Wald.

6.6 Nebenanlagen

Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sparsam und schonend umgegangen wird. Darüber hinaus würde eine Vollversiegelung der Stellplätze eine Beeinträchtigung auf das Ortsbild und deren Umgebung auf die Natur ergeben.

6.7 Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Sondergebietes "Fremdenverkehr" erfolgt über den Weg "Kirchsteig", der an der Geltungsbereichsgrenze anliegt. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten AB sowie zwischen den Punkten BC gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie.

6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung umfasst gemäß § 54 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetztes im Wesentlichen das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwassern. Zu den Anlagen für die Abwasserbeseitigung gehören zum Beispiel Klärwerke, Abwasserpumpwerke und –hebeanlagen und auch Rückhaltebecken für Schmutz-, Misch und Regenwasser.

Die für das vorhandene Abwasserpumpwerk benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Ver- und Entsorgung zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers festgesetzt. Aus dieser Festsetzung leitet sich ein Anspruch des privaten Grundeigentümers auf Übernahme der Fläche ab.

6.9 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahme "Umwandlung von Ackerfläche von Acker in Extensivgrünland auf einer Fläche von 800 m² auf Teilflächen der Flurstücke 63, 64, 65 und 136 der Flur 1 der Gemarkung Kolzenburg" werden der Fläche des Sondergebiets Fremdenverkehr vollständig zugeordnet.

6.10 Gestaltungsregelungen

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Ortsund Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (gemäß § 8 Abs. 2 BbgBO).

Neben der planungsrechtlichen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO) zur äußeren Gestaltung der bau-

lichen Anlagen getroffen. Dies geschieht zur Förderung einer positiven Gestaltung des Ortsbildes und zur besseren Einbindung der Neubauten in die Struktur der Umgebungsbebauung.

So sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 50 Grad auszuführen. Somit wird die bestehende Bebauung im Geltungsbereich berücksichtigt.

Dachflächen der Satteldächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachsteinen, Naturschiefer oder Kunstschiefer einzudecken. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.

Grundstückseinfriedungen längs der Straßenbegrenzungslinie dürfen eine Höhe von 150 cm nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind Hecken sowie transparente Holz-, Draht oder Stabgitterzäune zulässig.

An die Baugrenzen im Sondergebiet darf, bezogen auf die generell zulässige Höhe baulicher Anlagen, unter Einschränkung der Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung herangebaut werden (§ 81 Abs. 2 BbgBO).

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von maximal 10% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Mehrere Anlagen an einer Wand sind vertikal gleichmäßig (in der Höhe) anzuordnen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von hinterleuchteten Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 60 cm zulässig (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbqBO).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO).

Die Errichtung und Änderung von nach § 55 Abs. 8 BbgBO genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Stadt Luckenwalde. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Stadt zu beantragen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO).

6.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Emissionen aus Verkehrswegen bzw. gewerblichen Anlagen, die die geplante Nutzung erheblich belästigen bzw. beeinträchtigen könnten.

6.12 Nachrichtliche Übernahme

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10. März 2006 (Abl. Nr. 05/07 S. 2 - 4) Anwendung

6.13 Textliche Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Artenschutz

Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebäudebrüter und Fledermäuse durchzuführen. Um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Sicherung der Durchführung der in der Textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.14 Flächenbilanz

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Sondergebiet	1473 m²
- davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ von 0,4)	589 m ²
- bereits versiegelte Fläche	416 m ²
- noch mögliche Versieglungsfläche	173 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	1473 m²

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 39/2015 "Kolzenburg Kirchsteig"

III. Umweltbericht

7. Einleitung

7.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Grundstück ist durch ein Wohnhaus und einen Stall mit Anbauten geprägt. Derzeit wird das Grundstück zum Wohnen genutzt. Der Grundstückseigentümer will auf dem Grundstück eine Anlage für Ferienwohnungen einrichten. Die Zielgruppe sind Urlaubsgäste, die in der Region ihre Ferien verbringen oder die "Flaeming-Skate" nutzen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Anlage. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 1.473 m². Die Erschließung wird durch den Weg "Kirchsteig" gesichert. Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungsbereichs der Stadt Luckenwalde.

Die vorhandenen Gebäude sollen genutzt und eine vertretbare Erweiterung der baulichen Substanz Angeboten werden.

7.2 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umgang mit dem Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. "Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden."

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2000 aufgestellt und enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Der Erhalt und die Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder ist ein wesentliches Entwicklungsziel in den Freiräumen des Berliner Umlands.

Folgende schutzbezogene Ziele werden formuliert:

Arten und Biotope: Erhalt großer, zusammenhängender, gering durch Verkehrswege zer-

schnittener Waldbereiche

Boden: Nachhaltige Sicherung seltener und charakteristischer Bodenbildun-

gen Brandenburgs; Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration

degradierter Moorböden

Wasser: Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwas-

sers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen; Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen

Decksichten; Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz. Vorranggebiete der Wasserwirtschaft – Trinkwasservorbehaltsgebiet (rechtlich festgesetzt)

Klima/Luft: Waldflächen

Landschaftsbild: Schutz, Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigencharakters / be-

waldet, schwach reliefiertes Platten- und Hügelland; Mischung von Grünland- und Ackernutzung ist zu sichern; Fließgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln; Starke räumliche Strukturierung / Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern; Raum ist von Siedlung, Gewerbe und

Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen vordringlich freizuhalten

Erholung: Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft

Landschaftsrahmenplan

Siehe Kapitel 3.2.

Landschaftsplan

Siehe Kapitel 3.4.

8. Bestandsaufnahme des Umweltzustands im Einwirkbereich des Vorhabens

In der Folge wird das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter

- Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Biotope und Arten (Tiere, Pflanzen), Landschaftsbild

beschrieben und bewertet.

8.1 Schutzgut Mensch

Auf Grund der Bedürfnisse des Menschen, wie dem wohnen oder sich erholen (Daseinsgrundfunktionen), hat er an den von ihm besiedelten Gebieten Nutzungsansprüche. Es werden die Aspekte Gesundheitsvorsorge, Luftschadstoffe, Gerüche, Licht- und Lärmimmissionen betrachtet, die die Wohnqualität beeinträchtigen oder fördern können.

Zur Naherholung des Menschen dient der angrenzende "Flaeming-Skate". Die Flaeming-Skate verläuft abseits vom Straßenverkehr durch Wälder, Wiesen und Felder vorbei an Dörfern und Städten im Niederen Fläming und Baruther Urstromtal.

Bewertung:

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der Bedeutung als Erholungsgebiet. Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Kolzenburg, umgeben von Wäldern und angrenzend an die Flaeming-Skate besitzt das Wohnumfeld eine besondere Bedeutung für die naturnahe Erholung.

8.2 Schutzgut Boden

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf einer Jungmoränenlandschaft. Die Bodenbildung stammt aus der Weichsel – Kaltzeit durch den Einfluss des Wassers. Nach der geologischen Übersichtskarte - Oberflächengeologie bildeten sich Sande der Urstromtäler und Niederterrassen der Flüsse sowie deren deluvial-fluviatile Äquivalente aus (LBGR, 2010). Das Ausgangsmaterial stellen Sande, die schwach kiesig bis kiesig geprägt sind (Landschaftsrahmplan Teltow-Fläming).

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden die Böden als nachhaltige Sicherung seltener und charakteristischer Bodenbildungen Brandenburgs eingestuft. Dementsprechend sind sie als Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Moorböden dargestellt. Seltene sowie geowis-

senschaftlich bedeutsame Böden (LAPRO Karte. 3.2) sind nicht ausgewiesen und es sind keine Bodendenkmale bekannt.

Generell besteht bei allen natürlich gewachsenen Böden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Versiegelung, da hier die natürlichen Schichtungen und Strukturen und die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher und Lebensraum (Mikroorganismen und Bodentiere) zerstört werden. Die Böden innerhalb des Plangebietes sind gekennzeichnet durch Überbauung mit Gebäuden und Wegen, Rasen und Ziergärten. Aufgrund der bestehenden Nutzung unterliegen die Böden innerhalb des Plangebietes einer stark anthropogenen Prägung.

Bewertung:

Das Plangebiet ist mit 416 m² überbaut. Auf diesen Flächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Die anderen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch ihre Nutzung anthropogen geprägt. Aufgrund dessen, sind die Böden innerhalb des Geltungsbereiches als vorbelastet zu bewerten.

8.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 400 m nördlich des geplanten Bauvorhabens fließt die "Nuthe". Die Nuthe ist ein Nebenfluss der Havel.

Grundwasser

Im Bezug zur natürlichen Oberfläche beträgt der Grundwasserflurabstand < 10m (LBGR 2010, Karte 39). Der Gesamtgrundwasserleiterkomplex (GWLK 2) in Niederungen und Urstromtälern für das Plangebiet liegt bei > $3-10\,$ m (LBGR, HYK 50-2). Der GWLK 2 stellt den oberflächig anstehenden Deckstauer- (Geringleiter) Komplex, der oberhalb auftritt, dar.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg befindet sich das Plangebiet in einem Trinkwasservorbehaltsgebiet. Zu dem wird das Wasser als Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen eingestuft. Demnach wird das Gebiet in der Karte LAPRO 3.3 als Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit/Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz dargestellt.

Bewertung:

Die Grundwasserneubildung ist mit einer Neubildungsrate bis 50 mm/a als gering einzustufen (Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming). Trotz der durchlässigen Böden findet eine relativ ungehinderte Versickerung nur auf waldfreien und flach geneigten Flächen statt.

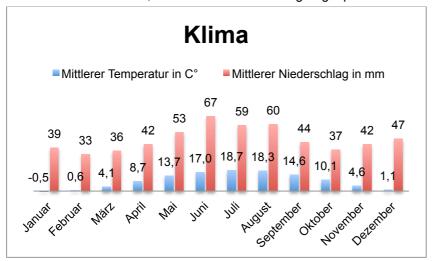
Das Grundwasservorkommen und die –qualität ist von mittlerer Bedeutung. Der natürliche Standort weist eine weitgehende Schutzfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen auf. Den Waldflächen auf den ungestörten Standorten kommt eine Funktion als Schutzwald zu, wo Niederschlagswasser und somit auch mögliche Schadstoffe zurückgehalten werden.

8.4 Schutzgut Luft / Klima

Das Plangebiet liegt im ostdeutschen Binnenlandklima und unterliegt einer hohen Witterungsveränderlichkeit. Die Gegebenheiten des Klimas entsprechen dem Brandenburgischen Großklima (subkontinental). Der jährlich-mittlere Niederschlag liegt bei etwa **559 mm**. Die mittleren jährlichen Temperaturen sind bei ca. **9,3 Grad Celsius**.

Die Leistungsfähigkeit eines Landschaftsraumes bezüglich seiner Wirkungen auf das Klima wird als klimatisches Regenerationspotenzial bezeichnet. Wenn lufthygienische und klimatische Bedingungen im betroffenen Raum vorhanden sind und als Ausgleichsraum positiven Einfluss auf die Landschaftsteile hat, ist das Klima für das Gebiet hoch einzuschätzen. Maßgebliche Funktionen sind die Kaltluftbildung, die Frischluftentstehung und die Austauschbedingungen. Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Waldflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Frischluftproduktion möglich. Den Waldflächen kommt eine große klimatische Ausgleichsfunktion zu, in dem sie die Aufnahme von CO₂ benötigen und die um-

wandeln. Darüber hinaus bremst sie die Luftbewegung ab und Schwebstoffe sinken zu Boden oder bleiben an den Bäumen, bis sie vom Niederschlag abgespült werden.



Tab. 2: Klimastatistik Kolzenburg

Waldklimatope

Waldklimatope sind durch ein kühleres Stammraumklima und höherer Luftfeuchte gegenüber dem Offenland geprägt. Die nächtliche Abkühlung ist geringer, so dass die Temperaturen nachts milder sind. Aufgrund der raueren Oberflächenstruktur werden Windgeschwindigkeiten deutlich herabgesetzt. Durch die Filtereigenschaften der Bäume dienen Waldflächen der Frischluftproduktion. Aufgrund seiner geringen Bebauung (Splittersiedlung) und der randlich angrenzenden geschlossenen Waldflächen ist das Plangebiet dem Waldklimatop zuzuordnen.

Bewertung:

Durch die Waldfläche im Plangebiet ist überwiegend ein Frischluftentstehungsgebiet vorzufinden.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nutzung und seiner lokalklimatische Wirkung in seinem Ausgangszustand eine hohe Bedeutung für die klimatischen Ausgleichsfunktionen.

8.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotope

Im September 2015 erfolgte eine Feldaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung¹. Die Klassifizierung der Biotoptypen richtet sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg². Die Darstellung der Biotoptypen und Landnutzung liegt als Bestands- und Konfliktplan in einem Maßstab von M 1:250 vor (s. Anlage). Eine Übersicht der vorkommenden Biotoptypen gibt die folgende Tabelle (Tab. 3).

¹ Flächendeckende Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLN) im Land Brandenburg – CIR Biotoptypen 2009,

² Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2011

Naturschutzfachliche Bedeutung			Biotoptyp	Schutz- status	
Stufe	Wesentliche Merkmale	Wesentliche Merkmale Zahlen- Bezeichnung code		Lokalisierung (soweit zweckmä- ßig)	
mittel	Bestand aus Kiefern Ø 10 – 30 cm mit Unterholz aus Sträuchern (Faulbaum, Traubenkirsche, Brombeere) und lockerem Waldrand (u.a. Spitzahorn, Birke, Stieleiche, Eberesche, Traubenkirsche)	08480	Kiefernforst	Nördlich und west- lich des Plangebie- tes	
	Brachfläche zwischen Wald und Bebauung, überwiegend geprägt durch Agropyron repens, Setaria viridis, Galinsorga parviflora, Malva neglecta, Conyza canadensis, Artemisia vulgaris, Linaria vulgaris, Berteroa incana, Euphorbia cyparissias, Silene pratensis, Plantago major	03239	sonstige einjährige Rude- ralfluren	nördliches Plange- biet	
gering	Regelmäßig gemähte Rasen- fläche, neben Gräsern Achil- lea millefolium, Plantago ma- jor, Taraxacum officinales	05162	Zierrasen / Scherrasen	östlich und westlich des Plangebietes	
	auf Stock gesetzte Gehölzra- batte u.a. mit Forsythia, Phi- ladelphus coronarius, Spiraea	10111	Gärten	südöstliches Plan- gebiet	
	geschotterte Zufahrt	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	südliches Plange- biet	
	Wohn- und Stallgebäude mit umgebenen Rasen- und Zier- garten und Gehweg	12261	Einzel- und Reihenhausbebau- ung mit Ziergärten	Zentrales Plange- biet	
wertlos	Pumpstation	12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	südliches Plange- biet	
	Kirchsteig (Rad-/Skaterweg) mit Asphalt befestigt	12654 (1)	Versiegelter Weg	östlich des Plan- gebietes	
	Grundstückszufahrt betoniert	12654 (2)	Versiegelter Weg	zentrales Plange- biet	
Schutzs § §§ ()	tatus: Geschützter Biotop nach § 18 geschützt nach § 17 BbgNats in bestimmten Ausbildungen s versiegelte Fläche im Geltung	SchAG geschützt		416 m²	

davon versiegelte Fläche im Geltungsbereich insgesamt
Tab. 3: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen

Bewertung:

Aus der Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen und der Landnutzung ergibt sich folgende Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches. Anteilig stehen die Biotope mit einer geringen Wertigkeit an erster Stelle.

Naturschutzfachliche Bewertung	Fläche in m²	Anteil in %
mittel	267	18
gering	1163	79
wertlos	43	3
Summe im B-Plangebiet	1.473	100

Geschützte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der überwiegend geringwertigen Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes und der damit im Zusammenhang stehenden geringen Artenausstattung kommt dem Schutzgut nur eine geringe Bedeutung für das Plangebiet zu.

Pflanzen und Arten

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind zu berücksichtigen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Im Ergebnis einer Vorortbegehung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) fanden sich keine Anzeichen für geschützte Nist- und Lebensstätten (Gebäudebrüter, Fledermäuse).

Bewertung:

Aufgrund nicht vorhandener geschützter Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet liegt keine Bedeutung zur Bewertung vor.

8.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert

Das Landschaftsbild ist von der heutigen Waldstruktur geprägt. Die waldgeprägten Räume sind strukturreich und schwach reliefiert. Die Erlebniswirksamkeit um den Geltungsbereich wird auf hoch eingestuft. Erholungssuchenden bieten die Waldflächen und die am Plangebiet vorbeiführende Flaeming-Skate sehr gute Erlebnis- und Aufenthaltsqualitäten.

Bewertung:

Den zusammenhängenden Waldflächen kommt eine mittel Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Bewertungskriterien	Bewertung		
Eigenart	mittel		
Vielfalt	mittel		
Schönheit	mittel		
Erlebnis- und Aufenthaltsqualität	mittel		

Aufgrund der getroffenen Einschätzung erlangt die Fläche des Plangebietes für das Landschaftsbild und der Naherholung eine mittel Bedeutung.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Nach aktuellem Kenntnisstand sind dementsprechend keine Bodendenkmale sowie Gebäudedenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzufinden.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die bestehenden Bausubstanzen bestehen bleiben. Bei nicht Errichtung des Vorhabens sind für die Schutzgüter keine Auswirkungen zu erwarten. Allerdings ergibt sich keine Erweiterung des touristischen Angebots entlang der Flaeming-Skate. Dem nach bleiben, bei Nichtdurchführung der Planung, die Gegebenheiten des Ortes unverändert.

9.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen bestehen für den Menschen während der Bauphase. Es sind erhöhte Lärmbelästigungen durch Baustellenfahrzeuge zu verzeichnen, die der Umgebung vorübergehend stören. Da allerdings das geplante Bauvorhaben nicht weiter von Wohn- und Wohnumfeldfunktionen umgeben ist, ist während der Bauphase keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Durch das Bauvorhaben werden die Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion, Rechnung getragen. Durch die Erweiterung von Bausubstanzen wird die touristische Infrastruktur gestärkt und die naturnahe Erholung für den Menschen weiter entwickelt. Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht von betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Inbetriebnahme den Bedürfnissen der Menschen nach Erholung und Möglichkeiten zum vielfältigen Landschaftserleben Rechnung getragen wird.

9.2 Schutzgut Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Unter Beachtung des Standes der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden aus.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Das Schutzgut Boden wird durch die durch den B-Plan ermöglichte Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 173 m² erheblich beeinträchtigt.

Aus den nachfolgenden Tabellen wird die Berechnung der maximal möglichen Neuversiegelung näher ersichtlich gemacht.

Art der Fläche	Versiegelung in %	Fläche in m ²
Sondergebiet "Fremdenverkehr"		1473
davon bereits im Geltungsbereich versiegelt		416
- Versiegelung Bestandsgebäude	100	328
- Versiegelter Weg	100	32
- Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	50	102 (51)
- Pumpstation	100	5
Gesamtfläche Plangebiet		1473
davon versiegelte Fläche insgesamt		416

Tab. 4: Flächenbilanz Bestand Versiegelung

Art der Fläche	Fläche in m ²		
	(gerundet)		
Sondergebiet "Fremdenverkehr"	1473		
davon Bebauung mit GRZ 0,4	589		
Gesamtfläche Plangebiet	1473		
davon max. mögliche versiegelte Fläche insgesamt	589		

Tab. 5: Flächenbilanz Planung Versiegelung

Aus der Differenz der bestehenden Versiegelung und der maximal möglichen Versiegelung ergibt sich eine potenziell maximal mögliche Neuversiegelung von rund 173 m 2 (589 m^2 – 416 m^2). Neuversiegelungen führen zum Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Ausschaltung der Bodenfunktionen. Insgesamt ergibt sich daraus ein auszugleichender Eingriff in das Schutzgut Boden in Höhe von 173 m^2 .

Betriebsbedingte Beeinträchtigung

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch die geringfügige Erweiterung nicht.

9.3 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Unter Beachtung des Stands der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser aus.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Durch die Neuversiegelung von maximal 173 m² Boden kommt es zu einer Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Aufgrund der geringen Versiegelung und der Möglichkeit die anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche zu versickern, wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser als unerheblich bewertet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch den Betrieb von Übernachtungsmöglichkeiten entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

9.4 Schutzgut Luft / Klima

Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch die baulichen Maßnahmen können die Immissionen von luftgetragenen Schadstoffen sowie eine Staubbelastung nicht ausgeschlossen werden. Die Baumaßnahme verursacht somit über einen kurzen Zeitraum Luftschadstoffemissionen. Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und –maschinen werden Stickoxid-, Benzol-, Ruß- und Feinstaubemissionen verursacht. Der Bau von Übernachtungsmöglichkeiten ist von Waldflächen umgrenzt. Die vorhandenen Vegetationsbestände filtern die Luftschadstoffe. Die zeitlich auf die Bauphase begrenzten Emissionen werden als unerhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Die Neuversiegelung ist so gering, dass auf das Lokalklima durch Reduzierung von Frischluftentstehungsgebiete mit Schadstofffiltereigenschaften nicht beeinträchtigt wird.

Den Waldgebieten kommt eine wichtige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion zu. Da durch das geplante Vorhaben keine Wald- und Gehölzverluste entstehen, sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Inbetriebnahme des Bauvorhabens sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft vorhanden.

9.5 Schutzgut Arten und Biotope

Baubedingte Beeinträchtigungen

Für die Ablagerung von Baumaterial werden temporär Flächen beansprucht, die über die eigentlichen Bauflächen hinausgehen. Diese Flächen werden wiederhergestellt.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Biotope

Im Wesentlichen bereitet der B-Plan Eingriffe in die Biotope Sonstige einjährige Ruderalfluren (03239) und Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (12261) vor. Die bereits bebauten und anthropogen vorgeprägten Flächen (12261) stellen, aufgrund ihrer Artenausstattung Biotope mit geringer Wertigkeit dar, deren Verlust nicht erheblich ist und daher nicht in der E/A-Bilanzierung berücksichtigt wird. Innerhalb des Baufensters befindet sich als ausgleichsrelevantes Biotop Sonstige einjährige Ruderalfluren (03239) mit einer mittleren Biotopwertigkeit. Da die Erschließung und die Bautätigkeit über den vorhandenen Weg erfolgen wird, ist davon auszugehen, dass keine weiteren wertvollen Biotope durch die Planung in Anspruch genommen werden.

Insgesamt entstehen innerhalb des Plangebietes durch anlagebedingte Eingriffe Biotopverluste in Höhe von 33 m² mit mittlerer Biotopwertigkeit.

Arten

Aus der Biotopkartierung und der Auswertung relevanter Informationen (insbesondere Landschaftsrahmenplan) ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Betrachtung des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. Darüber hinaus hat die UNB bei einer Vorortbegehung keine Anzeichen für geschützte Nist- und Lebensstätten vorgefunden. Somit liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch die geringfügige Erweiterung nicht.

9.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt hervorgerufene optische Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft gehen insbesondere vom Baustellenverkehr sowie den Dimensionen der Baustelle aus. Die beeinträchtigende Wirkung der Baustelle ist räumlich und zeitlich begrenzt und wird durch die Lage im Wald sowie die damit verbundene geringe Einsehbarkeit der Baustelle eingedämmt.

Die zeitlich und räumlich begrenzte baubedingte visuelle Veränderung der Landschaft wird als unerhebliche Beeinträchtigung bewertet.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung stehen im engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch, da die Erholungsfunktion die Merkmale eines Raumes erfasst, die einen Raum als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen auszeichnen. Dauerhafte optische Veränderungen sowie Zerschneidungswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Es werden keine Sichtbeziehungen unterbrochen. Aufgrund dessen ist nicht von Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es gehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft von den betriebsbedingten Lärmemissionen aus.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Vorausgesetzt, dass im Plangebiet keine bisher unbekannten Bodendenkmale gefunden werden, ist eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes nicht zu erwarten.

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Für erhebliche Beeinträchtigungen müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Für die eben dargestellten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen jedes Schutzgutes wird nach der Dauer und Schwere des Eingriffes die Art und Umfang von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und evtl. Ausgleichsabgaben ermittelt. Grundsätzlich soll jede vermeidbare Beeinträchtigung unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Ein Eingriff darf nach naturschutzfachlicher Sicht nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Sind auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die durch den Bebauungsplan neu zugelassene maximale Versiegelung von 173 m² wird ein Ausgleich stattfinden.

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase

V/M₁: Innerhalb der Fläche ADEFA sind befestigte Zufahrten, Rampen, Treppen oder andere Anlagen zur Erschließung von Gebäuden, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Durch die Festsetzung trägt der Bebauungsplan dem Schutzzweck der LSG VO zum LSG "Baruther Urstromtal - Luckenwalder Heide" Rechnung.

Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V/M₂: Es ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine ökologische Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme auf Gebäudebrüter und Fledermäuse durchzuführen. Um die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG einzuhalten.

Da bis zur Baurealisierung mitunter lange Zeiträume verstreichen und eine Besiedlung durch Gebäudebrüter und Fledermäuse generell nicht auszuschließen ist, wird die Artenschutzkontrolle als Vermeidungsmaßnahme unter den textlichen Hinweisen aufgeführt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für anlagenbedingte Auswirkungen

V/M₃: Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

10.2 Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen

Aus der schutzgutbezogenen Konfliktanalyse ergeben sich in folgender Tabelle aufgeführte, verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen, für die Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden:

Kon- flikt- Nr.	kt-		Umfang	Dauer und Intensität
KV	Schutzgut Boden			
	anlagebedingte Auswir- kungen	Beeinträchtigung durch die Ent- fernung und Versiegelung des Bodens	173 m ²	dauerhaft und erheblich
KB	Schutzgut Biotope			
	anlagebedingte Auswir- kungen	Zerstörung von Biotopen durch mögliche Versiegelung	33 m ²	dauerhaft und erheblich

Tab. 6: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Da keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden. Dies kann gemäß HVE^3 u.a. durch Umwandlung von Acker in Extensivgrünland im Verhältnis 1 : 2 geschehen. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von rund **346 m²**.

Diese Maßnahme soll auf Teilflächen der Flurstücke 63, 64, 65 und 136 der Flur 1 Gemarkung Kolzenburg erfolgen.

³ HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

Durch den Vorhabenträger wurde im Frühjahr 2015 auf Teilflächen der Flurstücke 63, 64, 65 und 136 der Flur 1 Gemarkung Kolzenburg eine Erstaufforstung vorgenommen. Da eine Restfläche von 800 m² nicht durch die Erstaufforstung beansprucht wurde, steht diese Fläche zur Umwandlung von Acker in Extensivgrünland zur Verfügung. Bei der Fläche handelt es sich um eine vormals als Acker intensiv genutzte Fläche.

Durch die Pflege und Aushagerung der Ackerfläche ist eine arten- und strukturreiche Frischwiese auf einer Fläche von 800 m² zu entwickeln. Aufkommende Gehölzsukzessionen sind dabei zu entfernen. Zur Sicherung der Entwicklung der arten- und strukturreichen Frischwiese (**A 1**) ist diese über einen Zeitraum von 20 Jahren zu mähen.

In den ersten drei Jahren ist die Maßnahmenfläche mittels zweischüriger Mahd mit Balkenmäher oder Freischneider (kein Kreiselmäher) (1 x Anfang Juli, 1 x September/Oktober) zu pflegen. Danach ist die Fläche nur noch 1 x jährlich im September/Oktober zu mähen. Es ist dabei eine Mindestschnitthöhe von 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist dabei von der Fläche abzuräumen.



Abb. 10: Ausgleichsmaßnahmenfläche auf den TF der Flurstücke 63, 64, 65 und 136

Durch die die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (A 1) kann der Verlust von Bodenfunktionen ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass die in Anspruch genommenen Biotopflächen in Höhe von 33 m^2 , auf Grund ihrer mittleren Biotopwertigkeit, im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen sind. Insgesamt entsteht daraus ein Ausgleichsbedarf von **66 \text{m}^2**.

Als Ausgleich für den Verlust von 66 m² mittelwertigen Biotopflächen soll ebenfalls die geplante Maßnahmen **A 1** (Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) herangezogen werden.

Durch die Umsetzung der Maßnahme A 1 kann der Verlust von Ruderalfluren mittlerer Biotopwertigkeit kompensiert werden.

Der Verlust von Strauchpflanzungen außerhalb des Plangebietes in Höhe von 69 m² ist durch Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Durch die geplante 3-reihige Heckenpflanzung (A 1) innerhalb des Plangebietes kann der Verlust der Strauchpflanzung kompensiert werden.

Nach Realisierung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan, ist der Eingriff in seiner Gesamtheit kompensiert.

In der nachfolgenden Tabelle 7 wird die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Der Nachweis wird differenziert für die einzelnen Schutzgüter und Funktionsbeziehungen des Planungsraumes vorgenommen. Dabei werden die jeweiligen Konflikte

- Verlust von Boden durch Versiegelung
- Verlust von Biotoptypen mittlerer Gesamtbewertung von sonstigen einjährigen Ruderalfluren durch Versiegelung

untersucht und der Umfang ihrer erforderlichen Kompensation dargelegt.

Eingriff			Vermei- dung	Kompensation			
Beschreibung des Eingriffs bzw. der be- troffenen Funktion (voraussichtli- che erhebliche Beeinträchti- gung)	Um- fang des Ver- lustes (Flä- che, An- zahl, etc.)	Weitere Angaben (z.B. Wert- stufe, Be- einträchti- gungsinten- sität, Dauer, Art des Ein- griffs, Kom- pensations- faktor	Beschrei- schrei- bung der Vermei- dung	Maßnah- me-Nr. K= Kom- pensation	Beschrei- bung der Maßnahme	Umfang der Maß- nahme (Fläche, Anzahl, etc.)	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit, Verbleibende De- fizite
Boden Dauerhaft Ver- lust von Boden durch Versie- gelung	173 m²	Wertstufe gering, Totalverlust, dauerhaft, anlagenbe- dingte Ver- siegelung 1:2 (KV)	Festset- zung einer geringen GRZ von 0,4	A 1	Umwand- lung von Acker in Ex- tensivgrün- land Gemarkung Kolzenburg, Flur 1 TF der Flurstü- cke 63, 64, 65 und 136 (800 m²)	173 m ² x 2 = 346 m ²	ausgeglichen. Überhang: 454 m²
Vegetations- bzw. Bio- topflächen Dauerhaft Ver- lust von sons- tigen einjähri- gen Ruderal- fluren (03239) durch Versie- gelung	33 m ²	Wertstufe mittel, Totalverlust, dauerhaft, anlagenbe- dingte Ver- siegelung 1:2 (KB)		A 1	Umwand- lung von Acker in Ex- tensivgrün- land Gemarkung Kolzenburg, Flur 1 TF der Flurstü- cke 63, 64, 65 und 136 (454 m²)	33 m ² x 2 =66 m ²	ausgeglichen. Überhang: 338 m²

Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass der durch die Bebauungsplanung mögliche Eingriff vollständig ausgeglichen

wird.
Tab. 7: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

11. Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Siehe Begründung B-Plan.

12. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vorliegende Umweltprüfung kommt ohne technische Verfahren aus. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

13. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die wesentliche erhebliche Umweltauswirkung, die die Planung vermuten lässt, ist die Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Biotopen.

Die Überwachungsanforderung liegt auch bei den Behörden. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans sollen die Behörden die Gemeinde unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

14. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung des Bebauungsplanes "Kolzenburg Kirchsteig" werden die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope infolge von Versiegelung und Verlust von Vegetations- bzw. Biotopflächen beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigungen werden durch folgende Kompensationsmaßnahme ausgeglichen:

Durch die Pflege und Aushagerung der Ackerfläche ist eine arten- und strukturreiche Frischwiese auf einer Fläche von 800 m² zu entwickeln. Aufkommende Gehölzsukzessionen sind dabei zu entfernen. Zur Sicherung der Entwicklung der arten- und strukturreichen Frischwiese (**A 1**) ist diese über einen Zeitraum von 20 Jahren zu mähen.

In den ersten drei Jahren ist die Maßnahmenfläche mittels zweischüriger Mahd mit Balkenmäher oder Freischneider (kein Kreiselmäher) (1 x Anfang Juli, 1 x September/Oktober) zu pflegen. Danach ist die Fläche nur noch 1 x jährlich im September/Oktober zu mähen. Es ist dabei eine Mindestschnitthöhe von 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist dabei von der Fläche abzuräumen.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes

15. Stadtplanerische Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude sollen genutzt und eine vertretbare Erweiterung der baulichen Substanz Angeboten werden.

Da die Ferienwohnungen sich innerhalb der Gebäudesubstanzen befinden und daher von außen nicht einsehbar sind, bestehen keine Auswirkungen auf das Ortsbild sowie der Umgebung.

Somit sind stadtplanerische Auswirkungen nicht gegeben.

16. Auswirkungen auf die Umwelt

16.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umwelt. Die Festsetzungen lassen nur eine geringe Bebauung über den jetzigen Bestand zu. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind gering, da das Sondergebiet "Fremdenverkehr" von den möglichen Gästen / Nutzern nur temporär genutzt werden.

16.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter

Nach einer Vorortbegehung der UNB gab es keine Anzeichen für geschützte Nist- und Lebensstätten. Somit liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt.

17. Soziale Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion, Rechnung getragen. Durch den ständigen Wechsel von Urlaubsgästen kann der Erholungswert der Flaeming-Skate weiterführend genutzt werden. Die angrenzenden Wälder, Wiesen und Feldern dienen dem Menschen zur Naherholung.

18. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

V. Verfahren

Scopingtermin

Im Vorlauf des Verfahrens stellten Vorhabenträger und Stadtplanungsamt den betroffenen Behörden und Trägern Öffentlicher Belange das Vorhaben im Rahmen eines Scoping-Termins am 29.10.2014 vor und diskutierten betroffene Belange und das erforderliche Verfahren. Seitens der Naturschutzbehörde wurden keine unüberwindbaren Konflikte benannt. Auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet wurde hingewiesen.

Insgesamt wurde festgestellt, das ein Bebauungsplanverfahren nicht unbedingt erforderlich ist, da eine Beeinträchtigung der in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange nicht vorliegt, und daher eine Genehmigung im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB möglich wäre. Im Sinne der Planungssicherheit für den Vorhabenträger hat man sich im Nachgang dennoch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes geeinigt.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde wurde – schriftlich vorab – lediglich Regelungsbedarf während der Bauphase benannt.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.03.2015 im Amtsblatt für die Stadt Luckenwalde Nr. 587 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung – Zusammenfassung der Ergebnisse

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 26. März 2015 in Gemeindehaus Kolzenburg sowie einer öffentlichen Auslegung der Unterlagen vom 27. März 2015 bis zum 27. April 2015 im Rathaus Luckenwalde. Die Auswertung erfolgt gemeinsam mit der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Rahmen des Entwurfs- und Offenlegungsbeschlusses.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.07.2015. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 31.08.2015 ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gen	näß § 3 Abs.	2 BauGB	in der Ze	eit vom .	b	is	
öffentlich ausgelegt.							

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Veröffentlichung

Die Satzung ist am im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite ... verkündet worden.

B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. I S.1722).

Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg "BÜK 300" (2000): herausgegeben vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBI. I/08, Nr. 14, S. 226), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBI. I/10, Nr. 39).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21.01.2013 (GVBI. I Nr.3 vom 01.02.2013; ber. 16.052013 Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBI. I/16, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBI. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

Hydrogeologische Karte Brandenburg "HYK 50" (2001): vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR).

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Satzung der Stadt Luckenwalde über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10. März 2006 (Abl. Nr. 05/06 S. 2-4).

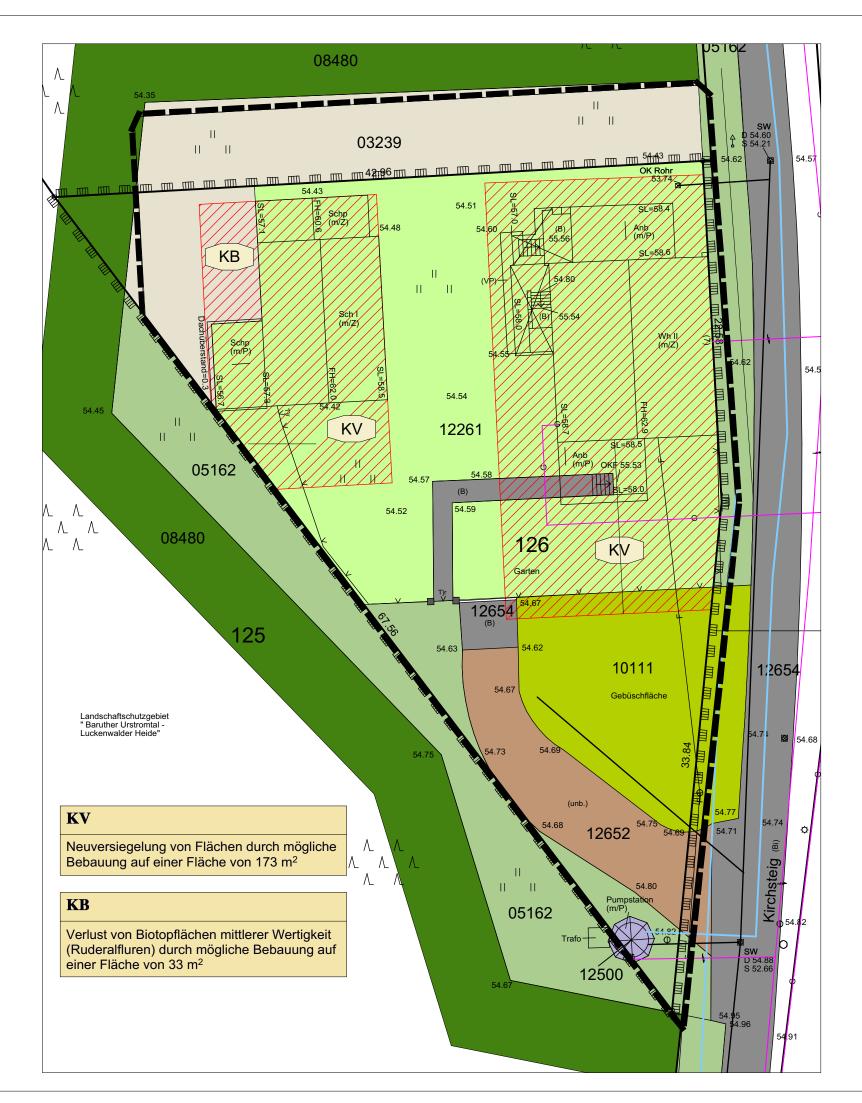
Scholz, **E.** (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide", vom vom 01. Juli 2013, auf Grund des § 22 Absatz 1 und 2 und des § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542) in Verbindung mit § 8 Absatz 1 und 3, sowie § 42 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 Satz 3 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBI. I Nr. 3) und § 4 Absatz 1 und 4 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 27. Mai 2013 (GVBI. II Nr. 43) in Verbindung mit § 1 Absatz 1 Nummer 2 der Vierten Verordnung zur Übertragung der Befugnis für den Erlass von Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten vom 15. September 1999 (GVBI. II S. 514) sowie § 1 Absatz 2 Nummer 1 der Fünften Verordnung zur Übertragung der Befugnis für den Erlass von Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten und Landschaftsschutzgebieten vom 25. März 2002 (GVBI. II S. 191).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31. März 2009 (GVBI. II/09, Nr. 13, S. 186).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 1990) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548).



Legende Biotoptypen (Bestandsplan)

	Biotopcode*		Biotopbezeichnung*	Schutz	Gesamtbewertung
Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren					
	RSSV	03239	Sonstige einjährige Ruderalfluren		mittel
Gras- und Staudenfluren					
	GZR	05161	Zierrasen/Scherrasen		gering
Wälder und Forste					
	WNK	08480	Kiefernforst		mittel
Gärten und Gartenbrachen					
	PGE	10111	Gärten		gering
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen					
	ОТ	12500	Ver- und Entsorgungsanlagen		wertlos
	OVWW	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		gering
	OVWV	12654	versiegelter Weg		wertlos
	OSRZ	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten		gering

^{*} Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung Landesumweltamt 1995, überarbeitet 2004, Stand 03/2011

Konflikte

Versiegelung von Flächen

Sonstiges

Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplan 39/2015 "Kolzenburg Kirchsteig"

LSG-Grenze "Baruther Urstromtal- Luckenwalder Heide (nachrichtliche Übernahme)



Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 39/2015 "Kolzenburg Kirchsteig"

Umweltbericht Bestands- und Konfliktplan Stand: Februar 2016

Anhang 1

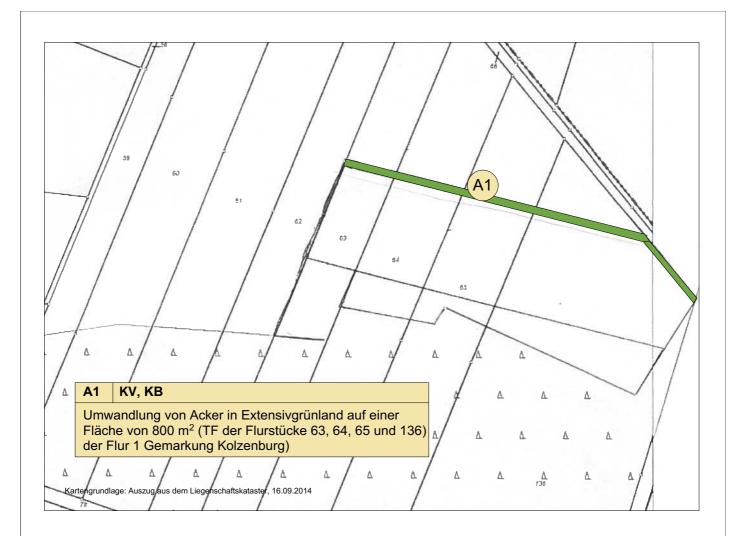
Maßstab 1: 250





Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde Tel: 03371-610271

Fax: 03371-622944 e-mail: idasgmbh@gmx.de



Legende Maßnahmen



Maßnahme A1



Stadt Luckenwalde

100 m

Bebauungsplan Nr. 39/2015 "Kolzenburg Kirchsteig"

Umweltbericht Maßnahmenplan Stand: Februar 2016

Anhang 2

Maßstab 1: 2000

0 50



IDAS Planungsgesellschaft mbH

Goethestr. 18 • 14943 Luckenwalde

Tel: 03371-610271 Fax: 03371-622944

e-mail: idasgmbh@gmx.de