



Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 39/2015

„Kolzenburg Kirchsteig“

Begründung

Satzung

September 2016



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371/ 61 02 71
Fax 03371/ 62 29 44

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	5
I. Planungsgegenstand	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1 Geltungsbereich.....	6
2.2 Bestand und Denkmalschutz.....	6
2.3 Erschließung.....	7
2.4 Eigentumsverhältnisse.....	7
2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen.....	8
2.6 Altlasten.....	8
2.7 Ökologie / Freiflächen.....	8
2.8 Planunterlage	8
3. Planerische Ausgangssituation	9
3.1 Landes- und Regionalplanung	9
3.2 Landschaftsrahmenplan	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Landschaftsplan.....	11
3.5 Schutzgebiete.....	12
4. Bebauungspläne	13
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	14
5. Planinhalt	14
5.1 Intention der Planung.....	14
6. Wesentlicher Planinhalt	14
6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	14
6.2 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes	14
6.3 Art der baulichen Nutzung.....	15
6.4 Maß der baulichen Nutzung	15
6.5 Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.6 Stellplätze	15
6.7 Verkehrsflächen	16
6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung	16
6.9 Gestaltungsregelungen.....	16
6.10 Maßnahmen zur forstrechtlichen Kompensation.....	16
6.11 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.12 Immissionsschutz.....	17
6.13 Nachrichtliche Übernahme	17
6.14 Textliche Hinweise	17
6.15 Flächenbilanz	17
III. Umweltbericht	18
7. Einleitung	18
7.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	18
7.2 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes.....	18
8. Bestandsaufnahme des Umweltzustands im Einwirkungsbereich des Vorhabens	19
8.1 Schutzgut Mensch.....	19
8.2 Schutzgut Boden	19

8.3	Schutzgut Wasser	20
8.4	Schutzgut Luft / Klima.....	20
8.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
8.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert.....	23
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	23
9.1	Schutzgut Mensch.....	24
9.2	Schutzgut Boden	24
9.3	Schutzgut Wasser	25
9.4	Schutzgut Luft / Klima.....	25
9.5	Schutzgut Arten und Biotope	26
9.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungswert.....	26
9.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
10.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen.....	27
10.2	Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen.....	28
10.3	Ausgleichsmaßnahmen	28
11.	Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten.....	31
12.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	31
13.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	31
14.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	31
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	32
15.	Stadtplanerische Auswirkungen	32
16.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	32
16.1	Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter.....	32
16.2	Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter.....	32
17.	Soziale Auswirkungen	32
18.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	32
V.	Verfahren	33
B.	Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis	34

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 39/2015 „Kolzenburg Kirchsteig“	17
Tab. 2:	Klimastatistik Kolzenburg	21
Tab. 3:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen	22
Tab. 4:	Flächenbilanz Bestand Versiegelung	24
Tab. 5:	Flächenbilanz Planung Versiegelung	25
Tab. 6:	Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	28
Tab. 7:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	30

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes im Ortsteil Kolzenburg	5
Abb. 2:	Nutzung des Gebietes (ohne Maßstab)	6
Abb. 3:	Abgrenzung der Waldflächen im Plangebiet	7
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	10
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde	11
Abb. 8:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde	11
Abb. 9:	Ausschnitt aus dem Hochwasserrückhaltebecken Luckenwalde/Kolzenburg	13

Anhang

1:	Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht	M 1:250
2:	Maßnahmenplan zum Umweltbericht	M 1:2000

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, über den das Grundstück erschlossen wird, ist gleichzeitig Teil der Flaeming-Skate, die auch als Rad- und Fußweg genutzt wird.

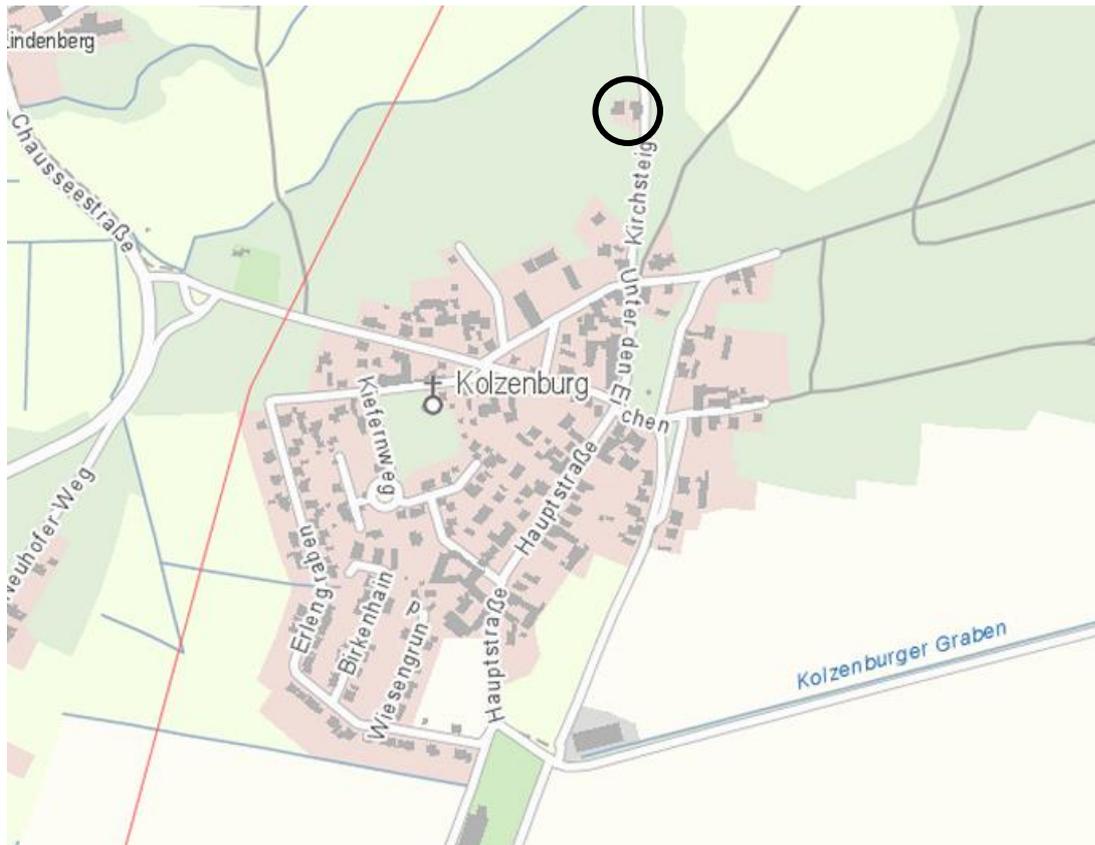


Abb. 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Kolzenburg
(entnommen aus der Topografischen Karte Maßstab 1 : 10.000)

Das Grundstück ist durch ein Wohnhaus, einen Stall sowie mehrere Anbauten geprägt und wird derzeit zum Wohnen genutzt. Der Grundstückseigentümer will im Gebäudebestand 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 „Kirchsteig“ gesichert. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Luckenwalde. Moderate Erweiterungen des vorhandenen Gebäudebestands sind vorgesehen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des in der Abrundungssatzung für den Ortsteil Kolzenburg festgelegten Innenbereich und 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 Hotels und Pensionen 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 Siedlungsbe-
reich 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 Flur-
stück stehen ein Wohnhaus und ein Stall sowie mehrere Anbauten (Abb. 2). Der einbezogene schma-
le Streifen des Flurstücks 128/2 im Geltungsbereich wird nach der vom Vermessungsgrundlage (Pla-
nunterlage) als Grünland aufgenommen, ist aber nach Auffassung des Landesbetriebes Forst Bran-
denburg Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. (siehe Abb. 3 und Abb. 4). Denkmalschutz Ge-
bäude oder sonstige Denkmale sind nicht bekannt. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet
sich ein Abwasserpumpwerk der NUWAB.



Abb. 2: Nutzung des Gebietes (ohne Maßstab)

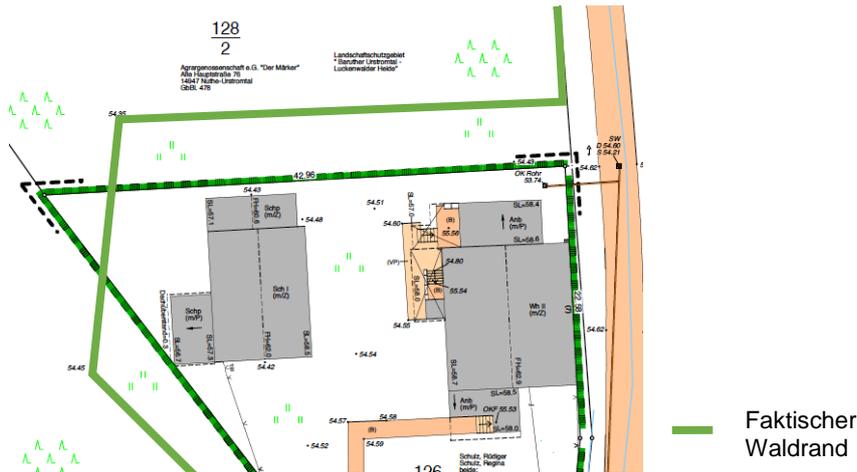


Abb. 3: Abgrenzung der Waldflächen im Plangebiet
(Vermessungsgrundlage aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster – Informationssystem ALKIS)



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

2.3 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den „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. 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. 150 m 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 einem Abstand von 5 m befindet sich ein Graben.

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 Plangebietes 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 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist durch erneute Verkündung am 2. Juni 2015 rückwirkend zum 15. Mai 2009 in Kraft getreten.

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) sowie 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)

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 Freiraumverbundes beeinträchtigen;
- 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.

Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde durch die Regionalversammlung der regionalen Planungsgemeinschaft 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 Biotop“ gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz – Stand 2001). Allerdings trifft diese 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.

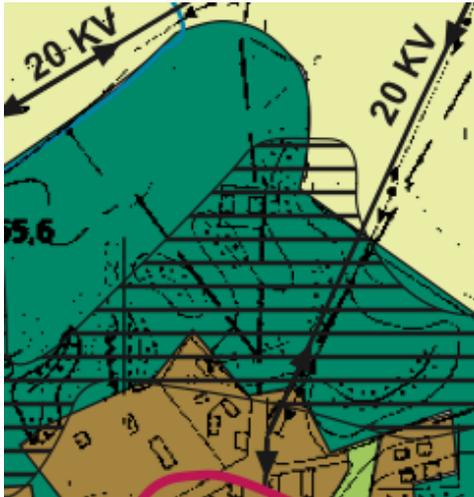


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde
(Quelle: Stadtverwaltung Luckenwalde)

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 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide“. Der Geltungsbereich selbst liegt, bis auf der Teilfläche des Flurstücks 128/2 und einer Teilfläche des Flurstücks 127, nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes sind

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 moorboodenreicher 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 Spät- und 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.

Das Schutzgebiet wurde am 19. Februar 2005 gem. § 26 BNatSchG unter Schutz gestellt (verkündet im Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming Nr. 3 vom 18.02.2005). 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. Seit der Bekanntmachung des Auslegungsverfahrens vom 16.07.2013 gem. § 22 Abs. 3 Satz 3 BNatSchG besteht eine Veränderungssperre. Diese Veränderungssperre wurde mit Bekanntmachung der Landrätin vom 09.06.2016 um ein weiteres Jahr bis zum 15.07.2017 entsprechend § 9 Abs. 2 BbgNatSchAG verlängert.

Eine Zersiedlung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes 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 Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes wird Rechnung getragen.

Insbesondere trägt der Bebauungsplan zur Entwicklung sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügiger 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). Zwischen Luckenwalde und Kolzenburg befindet sich ein festgelegtes Hochwasserrückhaltebecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt etwa 150 m entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Nuthe ist als hochwassergefährdetes Gewässer eingestuft. Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten (HWGK und HWRK) dargestellt. Gemäß der veröffentlichten Arbeitsstände der Hochwasserkarten liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht innerhalb des Risikobereichs.

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagement 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.

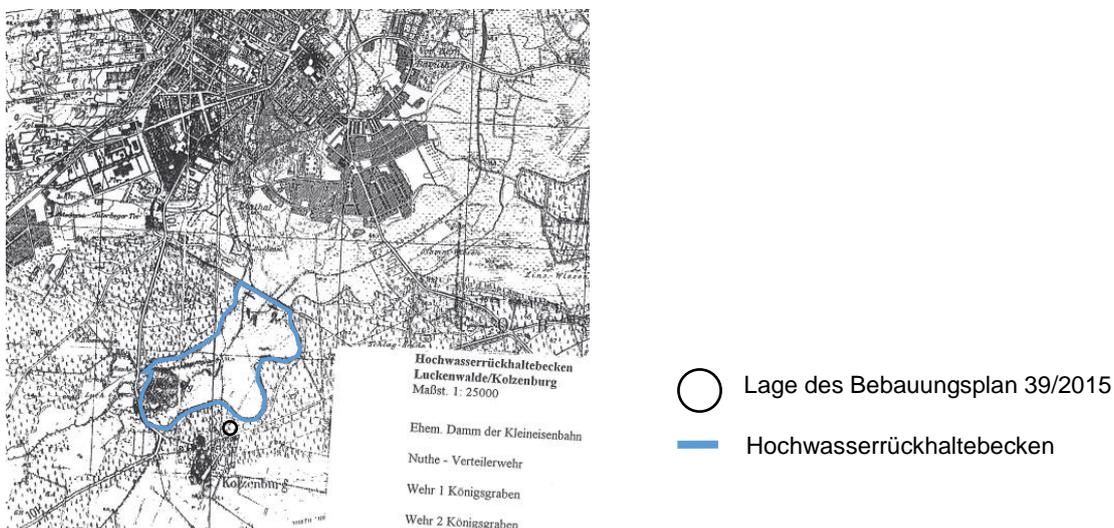


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Hochwasserrückhaltebecken Luckenwalde/Kolzenburg
(Quelle: Anlage, Beschluß zu Hochwassergebieten im Bezirk Potsdam, 1990)

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 Hotels und Pensionen 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 konflikträchtige 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.

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. Damit unterstützt der Bebauungsplan die Ziele des Landschaftsschutzgebietes, das Gebiet wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung, insbesondere als naturnaher Erholungsraum mit reizvollem Landschaftsbild und der Möglichkeit vielfältigen Landschaftserlebens, zu erhalten und zu entwickeln.

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.

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 Zahl der Vollgeschosse 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 Höhe baulicher Anlagen wird im Plangebiet eine Firsthöhe von max. 63 m über DHHN im westlichen durch Baugrenzen definierten Baufeld festgesetzt. Das östliche Baufeld 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 Geschossezahlen 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, 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 Stellplätze

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 Hauptschließung 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 Wasserhaushaltsgesetzes im Wesentlichen das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwässern. 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 Gestaltungsregelungen

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (gemäß § 9 BbgBO).

Neben der planungsrechtlichen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO) zur äußeren Gestaltung der baulichen 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.

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 (§ 87 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 (§ 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 BbgBO).

Die Errichtung und Änderung von nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 BbgBO genehmigungsfreien Werbeanlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Stadt Luckenwalde. Die Erlaubnis ist schriftlich bei der Stadt zu beantragen (§ 87 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO).

6.10 Maßnahmen zur forstrechtlichen Kompensation

Als Kompensation für die Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung auf einer Teilfläche von 327 m² innerhalb der der im Bescheid LFB-17-04-7020-6/07/14/Kolzenburg vom 22.01.2015 festgelegten Erstaufforstungsfläche durchzuführen.

Die Flächenverfügbarkeit und die unwiderrufliche Sicherung der Flächen sind im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen. Die Maßnahmenbeschreibung, die Zeitpunkte für Zwischen- und

Schlussabnahmen und die erforderliche Sicherheitsleistung (Fälligkeit, Höhe, Art der Sicherheit und Zeitraum) sind im Rahmen der Bauantragsstellung festzulegen. Die Maßnahme ist binnen eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung durchzuführen.

6.11 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Im Sondergebiet „Fremdenverkehr“ sind 3 Bäume a 12 - 14 cm Stammumfang als naturschutzrechtlicher Ausgleich zu pflanzen. Auch Obstbäume sind zulässig.
 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine zweimalige Mahd im Jahr (Mitte Juli und Ende September) durchzuführen, um eine artenreiche Frischwiese zu entwickeln.

6.12 Immissionsschutz

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

6.13 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

6.14 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.

6.15 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 Versiegelungsfläche	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. Bislang 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 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 Prüfmethode 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 zerschnittener Waldbereiche
Boden:	Nachhaltige Sicherung seltener und charakteristischer Bodenbildungen Brandenburgs; Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Moorböden
Wasser:	Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers 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 / bewaldet, 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 Einwirkungsbereich 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 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 im 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 (Landschaftsrahmenplan 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 degradiertter Moorböden dargestellt. Seltene sowie geowissenschaftlich 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 oberflächlich 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. Zudem 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:

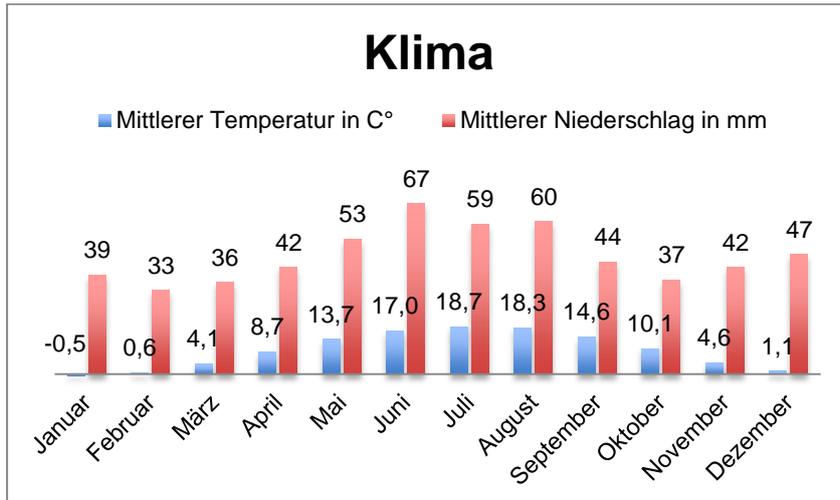
Die Grundwasserneubildung ist mit einer Neubildungsrate bis 50 mm/a als gering einzustufen (Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming). Trotz der durchlässigen Böden findet eine relativ ungehinderte Versickerung nur auf waldfreien und flach geneigten Flächen statt.

Das Grundwasservorkommen und die –qualität sind 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 dieses umwandeln. 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			Schutzstatus	
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung		Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	
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 westlich des Plangebietes	
	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-	nördliches Plangebiet	
gering	Regelmäßig gemähte Rasenfläche, neben Gräsern Achillea millefolium, Plantago major, Taraxacum officinales	05162	Zierrasen / Scherrasen		östlich und westlich des Plangebietes	
	auf Stock gesetzte Gehölzrabatte u.a. mit Forsythia, Philadelphus coronarius, Spiraea	10111	Gärten		südöstliches Plangebiet	
	geschotterte Zufahrt	12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		südliches Plangebiet	
	Wohn- und Stallgebäude mit umgebenen Rasen- und Ziergarten und Gehweg	12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten		Zentrales Plangebiet	
wertlos	Pumpstation	12500	Ver- und Entsorgungsanlagen		südliches Plangebiet	
	Kirchsteig (Rad-/Skaterweg) mit Asphalt befestigt	12654 (1)	Versiegelter Weg		östlich des Plangebietes	
	Grundstückszufahrt betoniert	12654 (2)	Versiegelter Weg		zentrales Plangebiet	
Schutzstatus:						
§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG						
§§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG						
() in bestimmten Ausbildungen geschützt						
davon versiegelte Fläche im Geltungsbereich insgesamt					416 m²	

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 m ²	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.

Hinweis:

Der aufgenommene Biotoptyp 03239 unterliegt der Nutzungsart „Wald“. Konkret betrifft das eine Fläche zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Flurstückes 126 und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 128/2 auf ca. 187 m².

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 mittlere Bedeutung.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Nach aktuellem Kenntnisstand sind dementsprechend keine Bodendenkmale sowie Gebäudedenkmal 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 bestehende Bausubstanz 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 Lärmbelastungen 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 der Bausubstanz 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
<i>davon bereits im Geltungsbereich versiegelt</i>		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 m² ($589\text{m}^2 - 416\text{m}^2$). Neuversiegelungen führen zum Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Ausschaltung der Bodenfunktionen. Insgesamt ergibt sich daraus ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut Boden in Höhe von **173 m²**.

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 Bebauungsplan 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 Geltungsbereiches 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 unbekanntes 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:

Konflikt-Nr.	Auswirkungsrichtung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
KV	Schutzgut Boden			
	anlagebedingte Auswirkungen	Beeinträchtigung durch die Entfernung und Versiegelung des Bodens	173 m ²	dauerhaft und erheblich
KB	Schutzgut Biotope			
	anlagebedingte Auswirkungen	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. Durch die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, mit dem Schreiben vom 19. August 2016 wurde darauf hingewiesen, dass Maßnahmen eingriffsnah vorzusehen sind und z. B. durch eine qualitative Gehölzpflanzungen außerhalb der Baugrenzen und sogar innerhalb des LSG möglich und sinnvoll sind. Demnach könnten 3 Bäume a 12 – 14 cm Stammumfang als Ersatz für die Neuversiegelung gepflanzt werden. Auch Obstbäume sind zulässig.

Diese Maßnahme soll innerhalb des Sondergebiets „Fremdenverkehr“ erfolgen.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass die in Anspruch genommenen Biotopflächen in Höhe von 33 m² auf Grund ihrer mittleren Biotopwertigkeit auszugleichen sind.

Durch zweimal jährliche Mahd (Mitte Juli und Ende September) und die dadurch einsetzende Entwicklung zu einer artenreichen Frischwiese der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches, die zum Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ gehört, kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Wald

Die betroffene Waldfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 128/2 auf einer Fläche von ca. 187 m². Da auf der betroffenen Waldfläche neben der Waldfunktion „Wirtschaftswald“ noch die Funktion „Erholungswald“ liegt, ergibt sich insgesamt ein Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/Ersatz von 1 zu 1,75, mithin eine Ersatzfläche von 327 m².

Gemäß § 8 (1) LWaldG bedarf die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Der Genehmigung steht gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (vgl. § 8 (2) LWaldG). Andernfalls steht für die Regelung der Waldumwandlung nur noch das Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung.

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.

Als Kompensation für die Waldumwandlung ist eine Erstaufforstung auf einer Teilfläche von 327 m² innerhalb der der im Bescheid LFB-17-04-7020-6/07/14/Kolzenburg vom 22.01.2015 festgelegten Erstaufforstungsfläche durchzuführen.

Die Flächenverfügbarkeit und die unwiderrufliche Sicherung der Flächen sind im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen. Die Maßnahmenbeschreibung, die Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen und die erforderliche Sicherheitsleistung (Fälligkeit, Höhe, Art der Sicherheit und Zeitraum) sind im Rahmen der Bauantragstellung festzulegen. Die Maßnahme ist binnen eines Jahres nach Erteilung der Baugenehmigung durchzuführen.

Durch die Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.

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 Biototypen mittlerer Gesamtbewertung von sonstigen einjährigen Ruderalfluren durch Versiegelung

untersucht und der Umfang ihrer erforderlichen Kompensation dargelegt.

Eingriff			Vermeidung	Kompensation			
Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktion (voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigung)	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl, etc.)	Weitere Angaben (z.B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung	Maßnahme-Nr. K= Kom-pensation	Beschreibung der Maßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl, etc.)	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit, Verbleibende Defizite
Boden Dauerhaft Verlust von Boden durch Versiegelung	173 m ²	Wertstufe gering, Totalverlust, dauerhaft, anlagenbedingte Versiegelung (KV)	Festsetzung einer geringen GRZ von 0,4	-	Ersatzpflanzungen a 50 m ² je Baum (12 – 14 cm Stammumfang) innerhalb des Sondergebietes „Fremdenverkehr“	173 m ² = 3 Bäume	ausgeglichen.
Vegetations- bzw. Bio-topflächen Dauerhaft Verlust von sonstigen einjährigen Ruderalfluren (03239) durch Versiegelung	33 m ²	Wertstufe mittel, Totalverlust, dauerhaft, anlagenbedingte Versiegelung (KB)		-	Pflege der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindlichem Landschaftsschutzgebiets, durchzweimalige Mahd im Jahr als artenreiche Frischwiese	zweimalige Mahd im Jahr (Mitte Juli, Ende September)	ausgeglichen.
Differenz in der Bilanz von ± 0 m ²							
Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass der durch die Bebauungsplanung mögliche Eingriff vollständig ausgeglichen wird.							

Tab. 7: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

11. Darstellung anderweitig geprüfter Planungsmöglichkeiten

Siehe Begründung zum Bebauungsplan.

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 Anpflanzen von 3 Bäumen mit einem Stammumfang von 12 -14 cm (auch Obstbäume sind zulässig) innerhalb des Sondergebietes „Fremdenverkehr“ und durch die Pflege der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs befindlichem Landschaftsschutzgebietes (zweimalige Mahd/Jahr).

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 unteren Naturschutzbehörde 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 wird Bedürfnissen 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, dass 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Mai 2016 bis 03. Juni 2016 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 06.07.2016. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 12.08.2016 ihre Stellungnahmen an die Stadt Luckenwalde einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2016 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 24.07.2017 im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde auf Seite 10-11 verkündet worden.

B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 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 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S. 226).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21.01.2013 (GVBl. 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 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04 August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

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 01. Juli 2013, auf Grund des § 22 Absatz 1 und 2 und des § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. 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 (GVBl. I Nr. 3) und § 4 Absatz 1 und 4 der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 27. Mai 2013 (GVBl. 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 (GVBl. 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 (GVBl. II S. 191).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 31. März 2009 (GVBl. 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 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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