

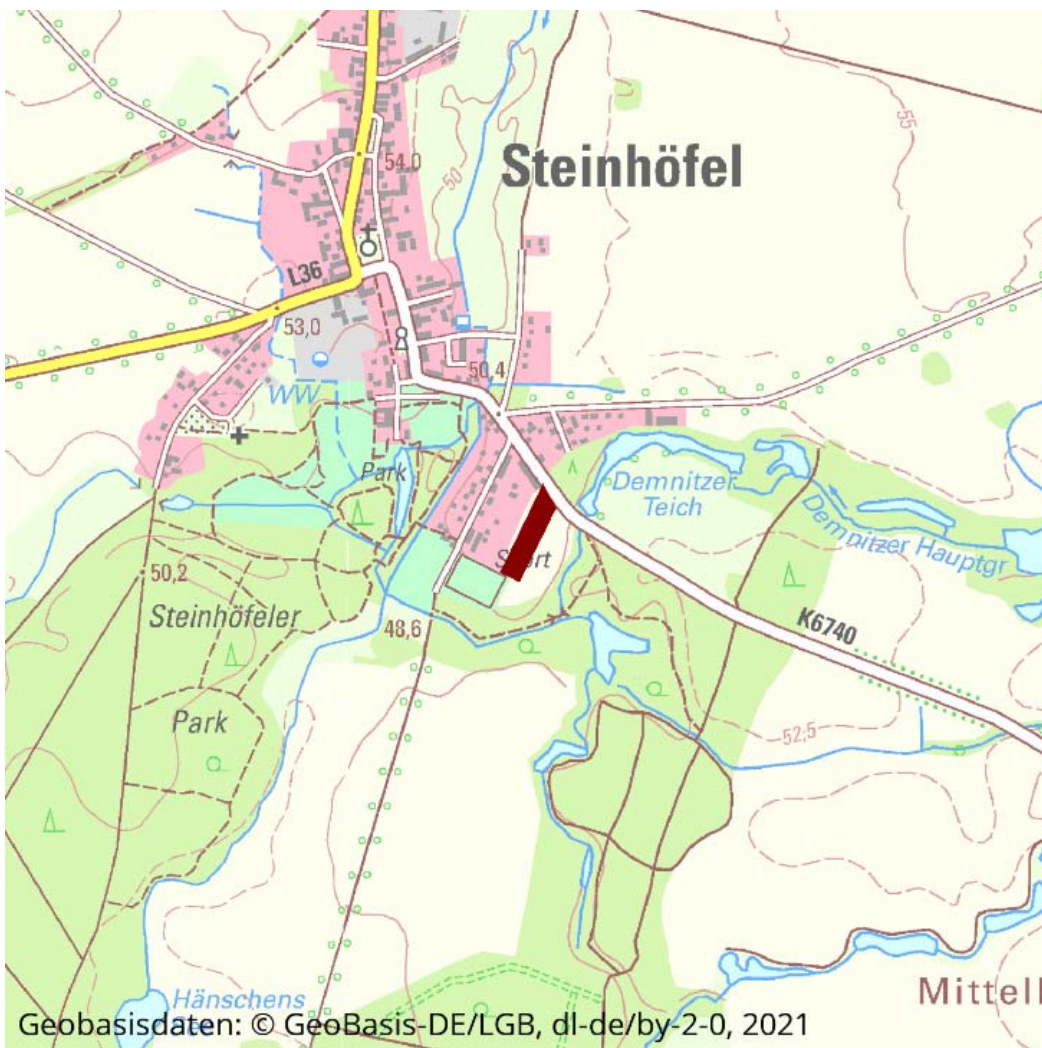
Gemeinde

# Steinhöfel

Begründung

Bebauungsplan

„KITA und Rettungswache Demnitzer Straße“



Satzung April 2023

# Impressum

<i>Plangeber</i>	Gemeinde Steinhöfel vertreten durch Amt Odervorland Bahnhofstraße 3-4 Briesen (Mark)
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan KITA und Rettungswache Demnitzer Straße
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Satzung Stand April 2023
<i>Planverfasser</i>	<b>Planungsbüro Wolff GbR</b> Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam 0331 / 979 30 510 info@planungsbuero-wolff.de
<i>Plangrundlage</i>	<b>Vermessungsassessor Falko Marr (ÖbVI)</b> Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus 0355 / 58 443 200
<i>Umweltplanung</i>	<b>LUTRA Büro für Umweltplanung</b> Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Verfahren	4
1.2 Plangebiet	4
1.3 Kartengrundlagen	4
1.4 Planungsgegenstand	4
<b>2 Planerische Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	7
2.3 Formelle Planungen	7
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	8
<b>3 Städtebauliche Randbedingungen</b>	<b>9</b>
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	9
3.2 Umweltbedingungen	9
3.3 Erschließung	10
3.4 Nutzung	10
3.5 Sonstige Randbedingungen	10
<b>4 Planungskonzept</b>	<b>10</b>
4.1 Umweltkonzept	12
<b>5 Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
5.1 Geltungsbereich	13
5.2 Flächennutzung	14
5.4 Flächen für den Gemeinbedarf	14
5.4.1 Zweckbestimmung / Zulässigkeit von Vorhaben	15
5.4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.4.3 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	18
5.5 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.1 Sonstige Festsetzungen	20
5.2 Sonstige Planinhalte	20
5.2.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	20
5.2.2 Vermerke / Hinweise	20
<b>6 Planrechtfertigung / Auswirkungen</b>	<b>22</b>
6.1 Entwicklung aus dem FNP	22
6.2 Landesplanung	22
6.3 Alternativprüfung	22
6.4 Umweltbelange	22
6.4.1 Umweltprüfung	22
6.4.2 Besonderer Artenschutz	23
6.4.3 Europäische Schutzgebiete	23
6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange	23
6.4.5 Biotopschutz	23
<b>7 Umweltbericht</b>	<b>25</b>
7.1 Einleitung	25
7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	25
7.1.2 Auswirkungen und Merkmale der geplanten Vorhaben	26
7.1.3 Ziele des Umweltschutzes	26
7.2 Bestandssituation / Umweltwirkungen	30
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	30
7.2.2 Prognose	35
7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung	37
7.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung	37
7.2.5 Maßnahmen	39
7.2.6 Alternativprüfung	40
7.3.1 Technische Verfahren	40
7.3.3 Zusammenfassung	41
7.3.4 Überwachungsmaßnahmen	41
<b>8 Anhang</b>	<b>43</b>
8.1 Flächenbilanz	43
8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung	43
8.3 Pflanzliste	44
8.4 Rechtsgrundlagen	45

# 1 Einführung

## 1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Gemeindevertreterversammlung als zuständiges Gremium hat am 24.03.21 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kita Demnitzer Straße“ gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 3 Der Aufstellungsbeschluss ist am 01.05.21 im Amtsblatt für das Amt Odervorland Nr. 328 ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 4 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines B-Planes. *Erstaufstellung*
- 5 In der Gemeindevertreterversammlung vom 22.06.2022 wurde die Integration einer Rettungswache als zusätzliches Planungsziel für den Standort beschlossen. Der Titel des Bebauungsplanes wird wie folgt geändert: „Kita und Rettungswache Demnitzer Straße“. *Titeländerung*
- 6 Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Regelverfahren*
- 7 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 8 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

## 1.2 Plangebiet

- 9 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Plangebiet*
- 10 Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Steinhöfel. Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8500 m<sup>2</sup> (entspricht 0,85 ha) und betrifft Teilbereiche der Grundstücke in der Gemarkung Steinhöfel, Flur 5, Flurstücke 68/3, 73, 74, 75 und 76.

## 1.3 Kartengrundlagen

- 11 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor. *Plangrundlage*
- 12 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 13 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 14 Die Katasterangaben und örtliche Aufnahme entsprechenden dem Stand Juni 2021. *Stand der Vermessung*
- 15 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 16 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 17 Für die Planung werden zusätzlich aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen.

## 1.4 Planungsgegenstand

- 18 In der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach wohnortnahen Betreuungsplätzen für Kinder. Die bisher in der Gemeinde bestehenden Kita-Standorte können den Bedarf nicht ausreichend decken. Kurzfristig besteht ein Bedarf für eine Kindertageseinrichtung. *Anlass*
- 19 Als Standort für den notwendigen Neubau einer Einrichtung ist durch die Gemeindevertreterversammlung der Ortsteil Steinhöfel gewählt worden.



- 20 Zusätzlich dazu soll die Möglichkeit der Errichtung einer Rettungswache geschaffen werden.  
Beide Nutzungen sollen an einem gemeinsamen Standort auf einem Grundstück der Gemeinde untergebracht werden.
- 21 Mit dem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Kindertageseinrichtung zum einen und einer Rettungswache zum anderen geschaffen werden. *Ziel und Zweck*  
Die Erschließung wird über die *Demnitzer Straße* erfolgen. Die voraussichtlich notwendigen Umweltschutzmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen sollen, soweit möglich im Plangebiet oder im Umfeld umgesetzt werden.
- 22 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Erfordernis*
- 23 Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet im sogenannten „Außenbereich“ liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist. Ein Bauantrag für beide Vorhaben würde abgelehnt werden.
- 24 Die Gemeinde beabsichtigt einen an den Standort angepassten und qualitativ hochwertigen Gebäudeentwurf umzusetzen.
- 25 Das geplante Vorhaben, insbesondere die Kita soll zeitnah realisiert werden, da bereits kurzfristige ein Bedarf an zusätzlichen Kita-Plätzen in der Gemeinde besteht.
- 26 Durch den Bebauungsplan wird gewährleistet, dass insbesondere Familien mit Kindern, durch die Sicherung einer wohnnahen Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen, in der Gemeinde gehalten werden und nicht in besser ausgestattete Kommunen im Umfeld abwandern. Die Mantelbevölkerung wird erhalten und entwickelt, wodurch auch zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde gesichert und gestärkt werden können. *Öffentliches Interesse*  
Der B-Plan dient der Erhaltung und Sicherung einer stabilen Bevölkerungsstruktur, soziale Bedürfnisse der Bürger der Gemeinde werden befriedigt.  
Gleichzeitig wird die öffentliche Sicherheit im Gemeindegebiet durch den geplanten Standort einer Rettungswache sichergestellt.  
Die Planungsabsicht steht im Einklang mit dem Gemeinwohl und liegt damit im öffentlichen Interesse.
- 27 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des BauGB ergeben sich umweltbezogene Belange, die bei der B-Planung zu berücksichtigen sind.
- 28 Ferner sind bei der Planung ggf. weitere Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.
- 29 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Erforderlichkeit*
- 30 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden.

## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

- 31 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*  
Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
  - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 32 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- 33 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Oderland-Spree  
Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ Oderland-Spree, durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 41 in Kraft getreten mit Wirkung vom 16. Oktober 2018
- 34 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben sind im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

#### 2.1.1 Ziele

- 35 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 36 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 37 Das Plangebiet ist keinem Zentralen Ort gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig. *Zentrale Orte*
- 38 Das Plangebiet liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“ und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.
- 39 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 40 Aus Sicht des Plangebers sind folgende Ziele zu beachten:
- 41 Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR*
- 42 Von den regionalplanerischen Grundlagen der Planungsregion Oder-Spree gehen keine Wirkungen in Form von weiteren Zielen auf das Planvorhaben aus.
- 43 Die auf die Umwelt bezogenen Zielestellungen die sich aus den zu beachtenden Planungen der Raumordnung und Regionalplanung ergeben, sind im Umweltbericht dargestellt. *Umweltbezogene Ziele*

#### 2.1.2 Grundsätze

- 44 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 45 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP-ro 2007 sowie des LEP HR relevant: *Grundsätze Raumordnung*
- 46 Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden. *Grundsatz 3.2 LEP HR*
- 47 Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. *Grundsatz 4.3 LEP HR*
- 48 Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparend Siedlungsstrukturen angestrebt werden. *Grundsatz § 5 (3) LEPro 2007*
- 49 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *LEP HR*
- 50 Von den regionalplanerischen Grundlagen der Planungsregion Oder-Spree gehen keine Wirkungen in Form von weiteren Grundsätzen auf das Planvorhaben aus.

- 51 Die auf die Umwelt bezogenen Grundsätze die sich aus den zu beachtenden Planungen der Raumordnung und Regionalplanung ergeben, sind im Umweltbericht dargestellt. *Umweltbezogene Grundsätze*

## 2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

### 2.2.1 Umweltrecht

- 53 Westlich des Plangebiets befindet sich ein unter der Nummer 0224671221 im Altlastenkataster eingetragene Altstandort einer Tankstelle (heute Wohnblock Demnitzer Str. 25a-26a). Auswirkungen daraus sind bisher nicht bekannt. *Altlasten*
- 54 Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bau- und Gartendenkmal Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park Steinhöfel (Midas-Nr. 09115316). Zusätzlich wird das Bodendenkmal unter der Nummer 91306 berührt. *Denkmalschutz*
- 55 Die für das Plangebiet zu beachtenden (weiteren) Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Verweis auf Umweltbericht*

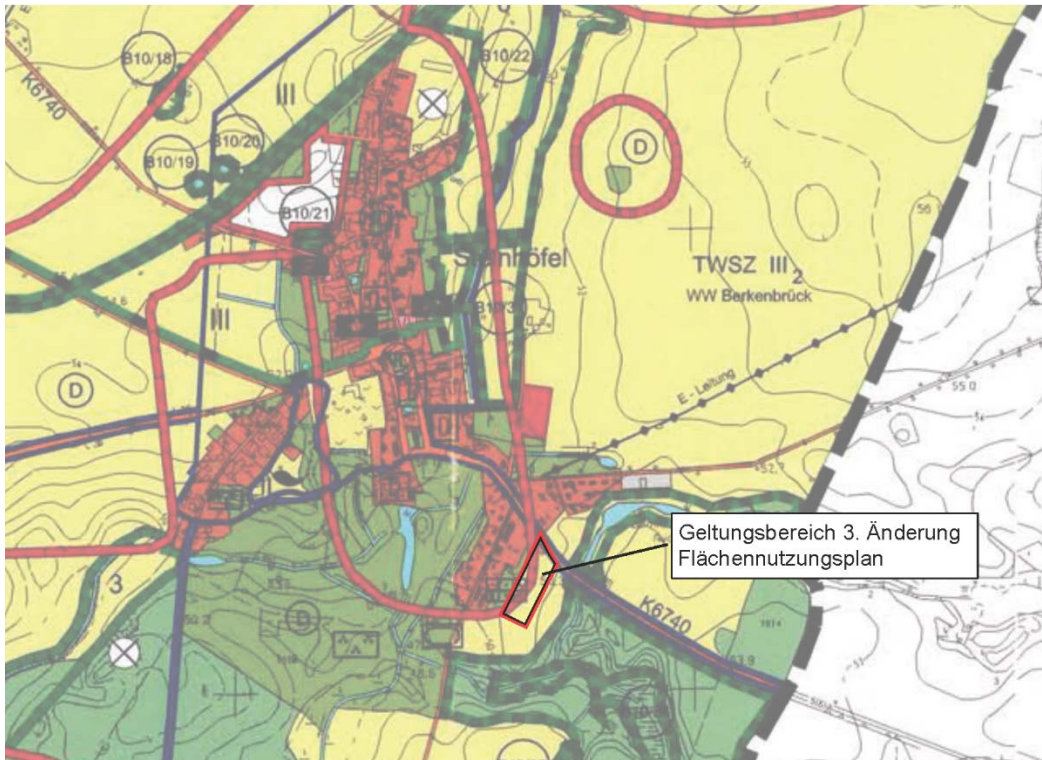
### 2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 56 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:
- 57 Das Plangebiet grenzt direkt an das Straßengrundstück der Kreisstraße K 6740. Das Brandenburgische Straßengesetz (BbgStrG) ist zu beachten, insbesondere § 24 BbgStrG. *Kreisstraßen*
- Die Vorgaben für Bundesstraßen hinsichtlich der Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art im Bereich von 20 m sowie der Zustimmungspflicht im Abstand von 40 m gelten in Brandenburg auch für Landes- und Kreisstraßen.

## 2.3 Formelle Planungen

- 58 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*
- 59 Für die Gemeinde besteht ein rechtsverbindlicher FNP, genehmigt am 23.10.2000.
- 60 Der Flächennutzungsplan stellt gegenwärtig Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten, gemischte Baufläche und Waldflächen dargestellt. Dargestellt ist auch die Lage im Bereich eines Denkmals.
- 61 Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (3. Änderung).

62



Ausschnitt FNP Ortslage Steinhöfel mit Kennzeichnung des Plangebiets B-Plan und 3. Änderung FNP

63 Das Plangebiet grenzt an die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Steinhöfel mit Stand vom September 2002 an.

*B-Pläne  
sonstige städtebauliche  
Satzungen*

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

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

## 2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

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

*Informelle Planungen*

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

*Planungen  
Nachbargemeinden*

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

*Relevante Vorhaben*

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



## 3 Städtebauliche Randbedingungen

- 70 Die nachfolgenden Informationen basieren auf der Auswertung von Luftbildern und Informationen die öffentlich in Geoportalen der Fachbehörden und sonstigen Stellen bereitgestellt werden. Ferner sind Stellungnahmen beachtet.

### 3.1 Natürliche Standorteigenschaften

71



Standort

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2021

- 72 Das Untersuchungsgebiet besitzt kein erkennbares Relief. Die Fläche steigt leicht in Richtung Süden an. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 51,4 m (im Norden) und rund 51,9 m ü. NHN (im Süden).

*Natürliche  
Geländeeigenschaften*

### 3.2 Umweltbedingungen

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

*Umweltbedingungen*

- 74 Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene auf die Umwelt bezogene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

*Vorbelastungen*

Nördlich des Plangebiets ist eine Altlastenverdachtsfläche bekannt.

- 75 Aufgrund der Aussagen im Umweltbericht kann zusammenfassend im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Ortslage, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen.

*Bewertung  
Umweltzustand*

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

### 3.3 Erschließung

- 76 Der Geltungsbereich wird über die nördlich angrenzende *Demnitzer Straße* (K 6740) erschlossen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. *Motorisierter Verkehr*
- 77 Fürstenwalde / Spree und Briesen (Mark) können in ca. 15 Minuten Fahrzeit und Heinersdorf in ca. 10 Minuten Fahrzeit erreicht werden.
- 78 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über die ca. 200 m nordwestlich gelegenen Bushaltestelle *Steinhöfel, Neubau*. *ÖPNV*
- 79 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die *Demnitzer Str.* erreichbar. Ein separater Fuß- oder Radweg besteht hier jedoch nicht. *Radverkehr*  
*Fußgänger*
- 80 Der ausgewiesene Radwanderweg *Märkische Schlössertour (MST)* führt über die Kreisstraße vorbei am Plangebiet durch die Ortslage. *Radwanderweg*
- 81 Zum Vorhandensein von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und deren Leistungsfähigkeit kann zum gegenwärtigen Planstand keine Auskunft gegeben werden. *Stadttechnik*

### 3.4 Nutzung

- 82 Innerhalb des Plangebietes existieren, neben der Landwirtschaftsnutzung, keine weiteren Nutzungen. *Plangebiet*
- 83 Baulichen Anlagen sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Wege sind nicht versiegelt oder befestigt. *Maß der baulichen Nutzung*
- 84 Nordwestlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um einen Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen. *Umfeld*  
Im Umfeld des Wohnblocks sind Nebenanlagen wie Vorgärten und ein Parkplatz vorhanden.
- 85 Westlich des Plangebiets befindet sich eine Gartenanlage die Zugänge zum Plangebiet gerichtet hat. Die Kleingärtner nutzen einen Randstreifen entlang des Zauns der Gartenanlage für die Erschließung der Gartenparzellen. Die Gartenlauben sind niedrig (eingeschossig).
- 86 Im Süden situiert sich in einer Entfernung von ca. 15 m der örtliche Sportplatz. Der Sportplatz ist umlaufend eingezäunt und mit einer Belichtungsanlage ausgestattet.
- 87 Im Osten schließen Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an.

### 3.5 Sonstige Randbedingungen

- 88 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen nicht. *Baugrund*
- 89 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige und historische Nutzung als Landwirtschaftsflächen wider. *Grundstückssituation*

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Vorhabenbeschreibung

- 90 Innerhalb der Gemeinde Steinhöfel besteht nach der Kitabedarfsplanung ein Bedarf an *Kita* Betreuungsplätzen, der durch einen Neubau zu decken ist.
- 91 Da dieser Bedarf bereits kurzfristig besteht ist eine rasche Umsetzung dieses Neubaus nötig.
- 92 Folglich soll im Zuge des Vorhabens eine Kindertagesstätte (Kita) zur Deckung des *Art der Nutzung* *Kita* Betreuungsbedarfs in der Gemeinde errichtet werden. Geplant ist eine Kita mit ca. 65 Betreuungsplätzen. Folgende Nutzungen sind im Gebäude denkbar:
- verschiedene Gruppenräume für die Altersgruppen
  - Foyer und Empfang, Garderobe
  - Sanitärräume für die Kinder, Personal und Gäste
  - Personal-, Büro- und Besprechungsräume, Umkleiden
  - Küche und Lagerräume, Hautechnik, Flur und sonstige Nebenflächen
- 93 Im Land Brandenburg gibt es keine gesetzlich konkret geregelten Flächenvorgaben, die *Maß der baulichen* *Nutzung* bei der Planung von Kindertagesstätten eingehalten werden müssen. Gemäß § 13 Kita-

- Gesetz müssen die Lage, das Gebäude, die Räumlichkeiten, die Außenanlagen und die Ausstattung der Kindertagesstätten den Aufgaben gemäß § 3 Kita-Gesetz genügen. Sie müssen ausreichend und kindgemäß sein. Die erforderlichen Mindeststandards sind in den „Grundsätzen des Verwaltungshandelns – Grundsätze bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten“ beschrieben. Die Rechtsvorschriften anderer Aufsicht führender Behörden (z. B. untere Bauaufsichtsbehörde, Gesundheitsamt, Lebensmittelüberwachung, Arbeitsschutz) sind bei den jeweiligen Bauplanungen zu berücksichtigen. Zudem sollen die Unfallverhütungsvorschriften für Kindertageseinrichtungen der Unfallkasse des Landes Brandenburgs Beachtung finden. Kita
- 94 Gemäß den *Grundsätzen des Verwaltungshandelns – Grundsätze bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten* muss für jedes regelmäßig betreutes Kind eine Mindestspielflächengröße von 3,5 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. Dabei handelt es sich um die Netto-Spielfläche. Stellflächen für Kinderbetten, Tische, Schränke sowie die Flächen von Sanitäranlagen, Flure, Lager- und Wirtschaftsräume sind keine Spielfläche. Bei der Betreuung in Gruppe sollen nicht mehr als 18 Kinder betreut werden. Bei einer Betreuung von Kindern bis zum vollendeten 3 Lebensjahr sind höchstens 10 Kinder in einem Raum zulässig. Flächenbedarf
- 95 Es ist erkennbar, dass neben den Spielflächen ein erheblicher Flächenbedarf für die Nebennutzungen erforderlich ist. Ohne eine konkrete Vorplanung kann hier nur ein Planwert angesetzt werden. Grundfläche
- Zuzüglich der Nettospielfläche wird davon ausgegangen, dass zusätzlich ca. 50 % der Nettospielfläche erforderlich sind, um die erforderlichen Nebennutzungen unterbringen zu können. In Summe ergibt sich damit eine Gesamtnutzfläche von ca. 350m<sup>2</sup> (5,25 m<sup>2</sup>/ Kind, 65 Kinder geplant). Zur Gesamtnutzfläche ist noch die Konstruktionsfläche von ca. 20 % zu addieren, um die Grundfläche bei einem eingeschossigen Bauwerk zu ermitteln. Die rechnerische Planwertgrundfläche für den Kitaneubau beträgt damit ca. 420 m<sup>2</sup>. Für den Bebauungsplan berücksichtigt die Gemeinde, zur Wahrung der Flexibilität, eine Grundfläche von 600 m<sup>2</sup>, um insbesondere auch auf besondere Betreiberkonzepte flexibel reagieren zu können.
- 96 Gemäß den *Grundsätzen des Verwaltungshandelns – Grundsätze bei der Prüfung der räumlichen Bedingungen von Kindertagesstätten* ist für jedes Kind ein ausreichender Flächenanteil an unüberbauter Freifläche in der Größenordnung von wenigstens 10 m<sup>2</sup> vorzuhalten. Aus den Grundsätzen geht nicht hervor, ob ein Spielplatz oder Sportplatz eingerechnet wird. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Freifläche die tatsächliche Freifläche ohne Spielplatzflächen und ähnliches umfasst. Freiflächen
- 97 Als typische Nebenanlagen zu einer Kita gehören natürlich die Sport- und Spielplätze sowie Fahrradabstellanlagen, Müllabstellplätze etc. Unter Nutzung des § 19 Abs. 4 BauNVO können die Nebenanlagen realisiert werden. Nebenanlagen
- Denkbar ist auch die Nutzung und Bewirtschaftung der Freiflächen im Rahmen eines besonderen pädagogischen Konzeptes.
- 98 Die Ausarbeitung des Spitzenverbands Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung der Unfallkassen (DGUV) Regel 102-002 Kindertageseinrichtungen enthält keine konkreten Flächenvorgaben, sondern Hinweise zur Objektplanung.
- 99 Gleichzeitig soll der Bedarf an einer neuen Rettungswache im Gemeindegebiet am Standort gedeckt werden. Rettungswache
- 100 Durch den Neubau einer Rettungswache soll langfristig die öffentliche Sicherheit und die Versorgung der Bevölkerung mit einem Rettungsdienst sichergestellt und verbessert werden. Art der Nutzung  
Rettungswache
- 101 Geplant ist gegenwärtig die Errichtung eines Hauptgebäudes gemäß DIN 13049 Rettungswachen – Bemessungs- und Planungsgrundlage, bestehend aus
- Fahrzeughalle für ein Einsatzfahrzeug
  - ein weiterer Hallenstellplatz
  - Aufenthaltsräume mit Küchenbereich und Sanitäranlagen, Umkleidebereich
  - Büro- und Lagerräume (Apotheken und Bekleidungslager)
  - 3 Ruheräume, Desinfektionsstrecke
  - Nebenräume wie Trocknungsraum, Haustechnik, Logistik und Belieferung
  - zusätzliche Parkplatzflächen. Als Nebengebäude wären Abstellräume z.B. als Sauerstofflager denkbar.
- 102 Dazu soll eine geeignete Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. ein konkretes Standortkonzept oder eine Vorplanung gibt es derzeit nicht.

- 103 Der Betrieb durch einen privaten Träger im Sinne der öffentlichen Ausrichtung ist für beide Einrichtungen denkbar.
- 104 Bei der Planung maßgeblich ist die DIN 13049 Rettungswachen – Bemessungs- und Planungsgrundlage. *Maß der baulichen Nutzung Rettungswache*  
 Vom Rettungsdienst im Landkreis Oder-Spree GmbH liegt eine Flächenermittlung mit Planungswerten vor.  
 Nur für das Hautgebäude der Rettungswache wird eine Bruttogeschosfläche von mindestens ca. 380 m<sup>2</sup> - ca. 445 m<sup>2</sup> angegeben. Damit ergibt sich eine ebensolche Grundfläche bei einer eingeschossigen Bauweise.  
 Unter Berücksichtigung der erforderlichen Nebenanlagen, wie Zufahrt, Parkplatz, Lagergebäude und Hauptgebäude wird insgesamt eine Grundfläche von ca. 1000 m<sup>2</sup> - 1100 m<sup>2</sup> als notwendig erachtet.
- 105 Für den Bebauungsplan wird eine GR für die Rettungswache von 750 m<sup>2</sup> rechnerisch berücksichtigt.
- 106 In Summe ergibt sich eine mögliche Überbauung für die Hauptgebäude von 1350 m<sup>2</sup>. *Grundfläche*  
 Bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,2.  
 Die GRZ berücksichtigt nur die Hauptgebäude. Für die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsfläche sind weitere Überbauungen, insbesondere für die untergeordneten Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze erforderlich, die hier eine nicht unerhebliche Größenordnung annehmen werden. Um deren Zulässigkeit zu ermöglichen ist eine zusätzliche Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erforderlich.
- 107 Bisher liegen keine konkreten Planungen vor. Im Zuge der nachfolgenden Planungsebene muss der Vermesser die Festsetzungen beachten und ausreichend große Grundstücke bilden, damit letztlich beide Nutzungen untergebracht werden können. *Grundstücksbildung.*
- 108 Die verkehrliche Erschließung wird über die nördlich angrenzende *Demnitzer Straße* erfolgen. *Verkehrliche Erschließung des Standorts*  
 Die genaue Ausgestaltung der notwendigen Zufahrt findet auf nachfolgender Ebene unter Beachtung der Allee entlang der Straße statt.  
 Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Zufahrtsbereich, außerhalb der Kronendurchmesser der Alleeebäume festgesetzt. Das ist erforderlich, da das Grundstück an Verkehrsflächen anschließt, die sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden.  
 Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Ortsdurchfahrt verlegt wird, damit die künftige Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.
- 109 Stellplätze werden auf den Grundstücken untergebracht. Die Fläche wird im B-Plan nicht näher bestimmt und der nachfolgenden Planungsebene überlassen. *Stellplätze*
- 110 Durch die Lage des Plangebiets am Rand der bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Steinhöfel ist davon auszugehen, dass die relevanten Medien zur stadttechnischen Erschließung in unmittelbarer Entfernung vorliegen. Diese bestehenden Netze sollen für die Planungen genutzt und ggf. erweitert werden. *Stadttechnische Erschließung*
- 111 Das anfallende Niederschlagswasser soll weiterhin vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht und so die Grundwasserneubildung begünstigt werden.

## 4.2 Umweltkonzept

- 112 Der für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter notwendige Ausgleich soll vor Ort erfolgen. Denkbar ist die Anlage einer „Pufferfläche“ zur Gartenanlage. Diese kann als Strauchgehölz- oder Baumpflanzung angelegt werden.
- 113 Darüber hinaus ist von einer „grünen“ Gestaltung der Freianlagen der Kita auszugehen.
- 114 Im Sinne des Ortsbildes soll neben einem verträglichen Einfügen der Bebauung in den heterogenen Bestand auch für einen entsprechenden Umgang mit Ortseingangssituation am gewählten Standort gesorgt werden. *Ortsbild*

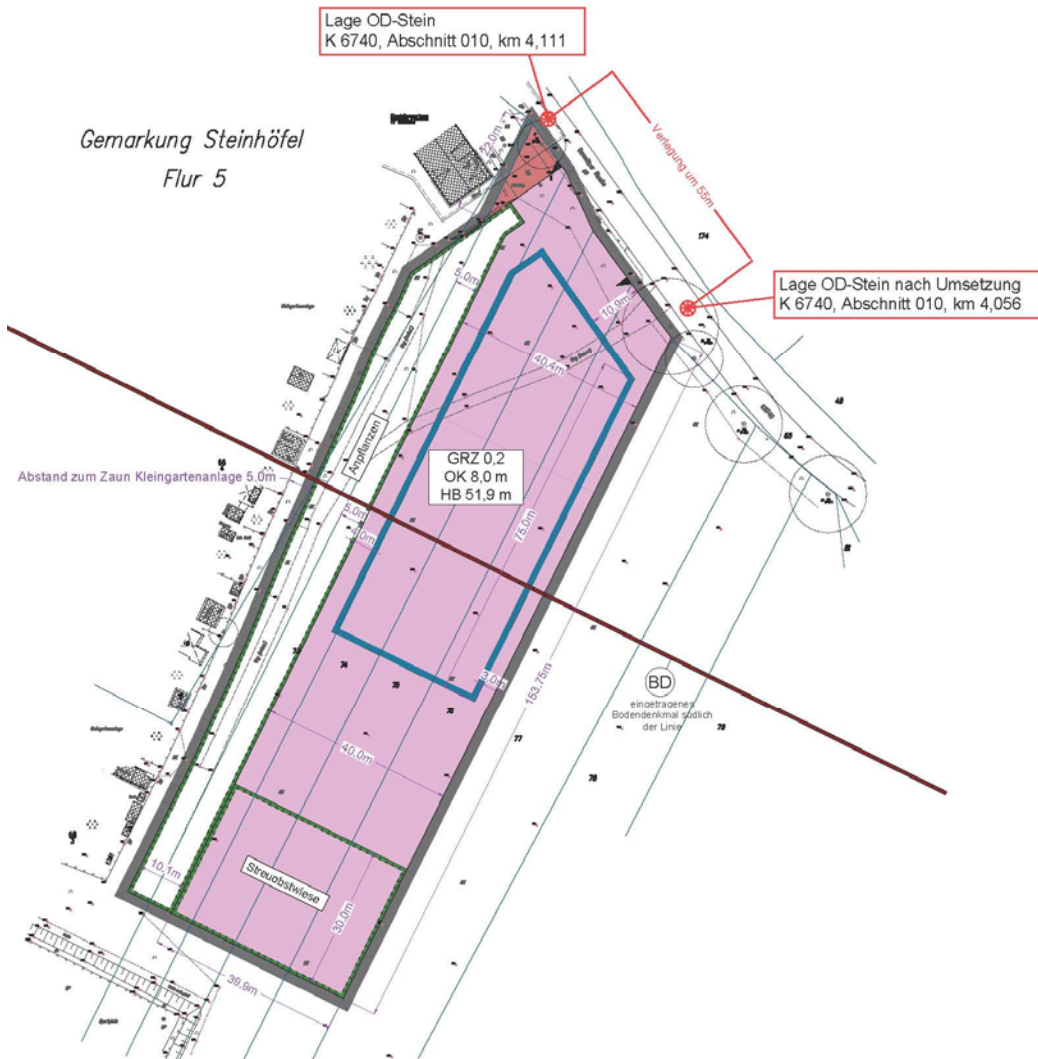
# 5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

115 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können.

Weitere vorgenommene Regelungen sind unter „Sonstige Festsetzungen“ zu finden.

116

Planzeichnung



## 5.1 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich

118 Im Norden berücksichtigt der Geltungsbereich die Abgrenzung der rechtkräftigen Klarstellungssatzung der Ortslage.

119 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden/Nordosten durch die *Demnitzer Str.*,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Anlagen des örtlichen Sportplatzes und
- im Westen/Nordwesten durch eine Kleingartenanlage und bestehende Wohnbebauung entlang der *Demnitzer Str.*,

120 Die nördliche und östliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist deckungsgleich mit den vorliegenden Flurstücksgrenzen.

121 Im Vermessungsplan ist die Lage der Einfriedung der westlich angesiedelten **Gartenanlage** eingezeichnet. Von dieser **Einfriedung** hält der Geltungsbereich einen **Abstand von 5,0 m** ein.

Im Nordosten führt der Geltungsbereich von Norden nach Süden auf einer **Strecke von 22,0 m entlang der Flurstücksgrenze 73 – 68/3** bis dieser nach Westen abknickt und auf die 5,0 m Abgrenzung stößt.

Die südliche Abgrenzung verläuft **lotrecht auf die Flurstücksgrenze Flurstück 76 – 77**. Der **Abstand vom Straßengrundstück** im Norden beträgt **153,75 m**. Die südliche Abgrenzung liegt damit ungefähr auf der Höhe des letzten Gartengrundstücks der Gartenanlage.

- 122 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasset** *Masse*

## 5.2 Flächennutzung

- 123 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*
- Gemeinbedarfsflächen (unterteilt in Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“ und „Rettungswache“)
  - Maßnahmenflächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
  - Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA)

## 5.3 Verkehrsflächen

- 124 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. *Ermächtigung*
- 125 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ermächtigt zur Festlegung der Regelung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Die Gemeinde sieht die Notwendigkeit die **Zufahrt zur Gemeinbedarfsfläche** festzusetzen. *Zufahrten*
- Der Zufahrtbereich, in welchem die neu zu schaffende Zufahrt hergestellt werden muss, wird **zeichnerisch festgesetzt**.
- Die Zufahrt liegt außerhalb des Kronenbereichs der Alleebäume, die im Vermessungsplan eingezeichnet sind.
- 126 Die Notwendigkeit der Festsetzung des Zufahrtbereichs besteht in der direkten Auswirkung auf die Nutzung der Straßenverkehrsflächen. Die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verläuft auf der Straßenbegrenzungslinie der Kreisstraße.
- Die Zufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.
- 127 Gemäß § 24 Abs. 8 BbgStrG gelten die Absätze 1 bis 4 des § 24 BbgStrG nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. *§ 24 BbgStrG*
- 128 Die Absätze 1 bis 4 des § 24 BbgStrG regeln das Anbauverbot und die Genehmigungspflicht von baulichen Anlagen außerhalb von Ortsdurchfahrten.
- 129 Gemäß § 22 (1) BbgStrG gelten Zufahrten oder Zugänge zu Kreisstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten als Sondernutzung im Sinne des § 18, wenn sie neu angelegt oder geändert werden. *Sondernutzung § 18*
- Gemäß § 22 (3) BbgStrG bedarf die Zufahrt oder Zugang keiner Erlaubnis nach § 18 BbgStrG, wenn eine Zustimmung nach § 24 Abs. 2 erteilt oder eine Ausnahme nach § 24 Abs. 9 zugelassen wurde. Da § 24 Abs. 2 BbgStrG nicht für bauliche Anlagen gilt, die im Rahmen eines Bebauungsplanes realisiert werden, bedarf die Zufahrt keiner Erlaubnis nach § 18 BbgStrG.

## 5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

- 130 Die Flächen für den Gemeinbedarf werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. *Vorbemerkung*
- 131 Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.
- 132 Die Zweckbestimmung ist im B-Plan hinreichend genau zu definieren. *Zweckbestimmung*
- 133 Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebiete im Sinn der BauNVO. *Weitere Festsetzungen*
- Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

## 5.4.1 Zweckbestimmung / Zulässigkeit von Vorhaben

- 134 Im Plangebiet werden die Flächen als **Gemeinbedarfsfläche zeichnerisch** festgesetzt, *Gemeinbedarfsfläche* auf der die beiden Einrichtungen errichtet werden soll.  
Dazu gehören die Flächen des Kita-Gebäudes, der Rettungswache und der zugeordneten Freiflächen (Spielplatz, Wiese ...).
- 135 Die Gemeinbedarfsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert. Die Flächenausdehnung beträgt im Mittel ca. 40 m x 155 m. Die Gemeinbedarfsfläche ist nicht durchlaufend 40,0 m breit.
- 136 Die exakte Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan zu definieren. Die Definition der Zweckbestimmung ist hinreichend genau zu gestalten, sodass sich die zulässigen Nutzungen sinngemäß ergeben. Die Festsetzung von Nutzungsalternativen oder z.B. Doppelnutzungen sind zulässig. *Zweckbestimmung*
- 137 Entsprechend den Planungszielen der Gemeinde zum einen Kindertagesstätte und zum anderen eine Rettungswache errichtet werden.
- 138 Die Zweckbestimmung soll so gewählt werden, dass sie hinreichend genau ist und die Entwicklung für jedermann erkennbar ist. Um die Kindertagesstätte zu ermöglichen wird folgende Zweckbestimmung festgesetzt: **Versorgung, Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen.** *Kita*
- 139 Die Festsetzung erlaubt weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten indem der Nutzungszweck auch für andere sonstige soziale Einrichtungen und Nutzungen geöffnet wird, die als Nutzerkreis Kinder und Jugendliche umfasst. Denkbar sind neben dem Kindergarten beispielsweise Nutzungen als Jugendfreizeitreffpunkt und Hort.  
Eine Konkretisierung des Nutzungskatalogs ist nicht erforderlich. *Konkretisierung des Nutzungskatalogs*
- 140 Neben der Kindertagesstätte soll möglicherweise eine Rettungswache zur Sicherstellung und Verbesserung der öffentlichen gesundheitlichen Versorgung und der Sicherheit (Brandschutz) errichtet werden. *Zweck  
Gesundheit & Sicherheit*  
Um das Planungsziel zu sichern wird eine weitere Zweckbestimmung festgesetzt: **Rettungswache.**
- 141 Mit dieser sehr konkreten Zweckbestimmung können nur Vorhaben und Nutzungen zugelassen werden, die im Zusammenhang mit Feuerwehr- und Rettungswachen stehen. Eine Konkretisierung des Nutzungskatalogs ist nicht erforderlich.
- 142 Die Festsetzung dieser beiden Zweckbestimmungen „Versorgung, Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen“ & „Rettungswache“, widersprechen nicht in Konkurrenz zueinander. Die Fläche ist ausreichend groß, um beide Nutzungen unterbringen zu können. Die Nutzungen stören sich auch nicht untereinander. *Doppelnutzung*
- 143 Einrichtungen und Nutzungen, die den beiden Zweckbestimmung zuzuordnen sind, sind in der Regel auch innerhalb von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässig. Eine Ausnahmeregelung ist nach der BauNVO für Gewerbegebiet vorgesehen. *Störgrad  
Störempfindlichkeit*
- 144 Es ist davon auszugehen, dass von einer Kinderbetreuungseinrichtung in der Regel nur Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Eine Kinderbetreuungseinrichtung stört eine Wohnnutzung nicht grundsätzlich. Eine Intensivierung der Störung auf die Wohnnutzung ist ggf. aufgrund der ergänzenden außerbetrieblichen Aktivitäten zu erwarten. Der Störgrad ist hier dem eines Mischgebietes gleichgesetzt.
- 145 Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse und unter Berücksichtigung der Betreuung von Kindern ist ebenfalls mindestens von einer Störempfindlichkeit eines Mischgebietes auszugehen.  
Die für das Vorhaben konkret erforderlichen Vorsorgemaßnahmen, insbesondere die Anforderungen zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse für die ggf. im Einwirkungsbereich der Kreisstraße lokalisierten Betreuungs- und Arbeitsräume sind im Rahmen der konkreten Bauausführung (Baugenehmigungsverfahren) detailliert zu prüfen und zu sichern.  
Zur Vermeidung erhöhter Aufwendungen für bautechnischen Schallschutz wäre eine geeignete Anordnung der jeweiligen Teilnutzungen, beispielsweise der Nebenräume als Abschirmung gegenüber der Kreisstraße möglich.
- 146 Bei Rettungswachen handelt es sich grundsätzlich um Einrichtungen, die dem Allgemeinwohl dienen. Derartige Geräusche sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in der Regel sozialadäquat, d.h. die durch die Nutzung dieser Einrichtungen hervorgerufenen Immissionen können sich für den Einzelnen durchaus nachteilig auswirken, werden je-

doch von der Bevölkerung insgesamt hingenommen, weil sich damit verbundene Geräusche für die Rettung von Menschenleben oder Sachgütern in den Grenzen des als sozial Üblichen und Tolerierbaren bewegen.

- 147 Eine Festlegung, auf welchen Flächen der Gemeinbedarfsfläche welche Nutzung untergebracht werden soll, wird auf die nachfolgende Planungsebene, bei Vorliegen konkreter Objektplanungen übertragen. *Keine Differenzierung*
- 148 Planungsziel der Gemeinde ist, dass die Rettungswache / Feuerwache straßenbegleitend angeordnet wird. Damit würde diese gleichzeitig als Abschirmung von möglichen Verkehrsimmissionen gegenüber der Kita fungieren. *Rettungswache straßenbegleitend*
- Die Kindertagesstätte soll im „rückwärtigen“ Teil der Gemeinbedarfsfläche verortet werden. Sie ist damit von der Straße eher abgewandt. Die Freiflächen orientieren sich in Richtung der angrenzenden südlichen Landwirtschaftsflächen
- 149 Die Regelungen der Baunutzungsverordnung beziehen sich nur auf die Baugebiete nach § 2 - § 11 BauNVO. Bei einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich dagegen nicht um ein Baugebiet. Daher sind ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen notwendig. *Nebenanlagen*
- 150 Die Festsetzung orientiert sich am § 14 BauNVO. Zulässig sollen untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sein, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und notwendig sind und der Eigenart bzw. Zweckbestimmung nicht widersprechen. Ausdrücklich zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zur Versorgung.
- 151 **1. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (Nebenanlagen) zulässig, die dem Nutzungszweck oder der Ver- und Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche dienen, für den Betrieb notwendig sind und der Eigenart bzw. Zweckbestimmung nicht widersprechen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).** *Textfestsetzung*
- 152 Denkbar sind z.B.: Wege und Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder (auch Überdacht) und E-Bikes, Versorgungsanlagen für die Gemeinbedarfsfläche mit Elektrizität, Gas., Wasser, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Anlagen zur Nutzung von Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplung zum Eigenverbrauch, Sport und Spielplätze, Schulungsgarten .... *Auflistung von exemplarischen Nebenanlagen und untergeordnete Anlagen*

## 5.5 Allgemeines Wohngebiet

- 153 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 1.1.3 PlanZV. *Rechtsgrundlage*
- 154 Entsprechend dem Planungskonzept, werden die Fläche nördlich angrenzend an das Wohngrundstück als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine Planungslücke zwischen Innenbereichsgrenze der Klarstellungssatzung und dem Bebauungsplan geschlossen. *Allgemeines Wohngebiet*
- 155 Die Wohngebietsfläche ist Teilfläche des nördlich angrenzenden Wohngebiets. Eine Modifizierung des Nutzungskatalogs ist nicht erforderlich. Hauptnutzungen können nicht errichtet werden. Innerhalb der Wohngebietsfläche sind Stellplätze vorhanden, die teilweise vormals in den Außenbereich reichten.

### 5.5.1 Maß der baulichen Nutzung

- 156 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 157 Gemäß Planungskonzept, soll die Nutzungsintensität auf das nur unbedingt notwendige Maß reduziert / begrenzt werden.
- 158 Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen gelten nur für die Baugebiete gemäß § 2-§11 BauNVO. *Obergrenzen*
- Für Gemeinbedarfsflächen sieht die Gesetzgebung keine Obergrenzen vor, die im Zuge der Bauleitplanung eingehalten werden müssen. Dennoch sind die Planungsziele zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung von Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung zu beachten.
- Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- 159 Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert gesteuert. *GRZ*



Mit einer **GRZ von 0,2** können die geplanten Hauptgebäude realisiert werden. Nähere Ausführungen dazu sind in Pkt. 4.1 enthalten.

- 160 Die GRZ 1 ist Bestandteil der **Nutzungsschablone** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*
- 161 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,
- eingerechnet.
- 162 Der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO lässt ohne spezielle Regelungen im B-Plan ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu. *Gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten*
- Die planende Gemeinde hat ohne besondere Voraussetzungen das Recht, die vorgegebenen Kappungsgrenzen zu erhöhen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden.
- 163 Für die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsfläche sind weitere Überbauungen, insbesondere für die untergeordneten Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze erforderlich. Der konkrete Umfang ist gegenwärtig allerdings nicht bekannt. Anzunehmen ist, dass der Überbauungsgrad höher ausfallen wird als für die Hauptnutzung. Für die Kita sind Erschließungsanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereich sowie zusätzlich Stellplätze für Personal und Gäste erforderlich. Spielplätze und sonstige gestaltete Freianlagen werden ebenfalls als Nebenanlage angerechnet.
- Für die Rettungswache sind ebenfalls Erschließungsanlagen wie Zufahrten und Stellplätze herzustellen. Zusätzlich sind Lager und Abstellgebäude denkbar. Um die Zulässigkeit zu ermöglichen und nicht an Planwerten zu scheitern, wird die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der festgesetzten Grundfläche auf das gesetzliche Höchstmaß (GRZ 0,8) erhöht. Das bedeutet nicht zwangsläufig, dass 80 % der Grundstücke überbaut werden, sollen, vielmehr dient die Festsetzung der Wahrung der Flexibilität.
- 164 **2. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die Grundflächen von** *Textfestsetzung*
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen,
  - Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- sind bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).**
- 165 Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Anzahl der Vollgeschosse*
- Im Wohnungsbau herrschen relativ einheitliche Geschosshöhen vor, die wirtschaftlich in der Realisierung sind. Die Geschosshöhe wird beim Wohnungsbau regelmäßig zwischen 3,0 m und 3,5 m liegen.
- Entsprechend der Arbeitsstättenverordnung sind lichte Raumhöhen von mindestens 2,5 m erforderlich. Die Raumhöhen einer Kita und einer Rettungswache werden daher nicht deutlich von den üblichen Geschosshöhen abweichen. Bei einer Fahrzeughalle sieht das schon anders aus.
- Für die Fahrzeughalle der Rettungsstelle ist eine Regelung über die Anzahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig, da für Fahrzeughallen höhere Geschosshöhen notwendig sind, um die Fahrzeuge unterstellen zu können.
- 166 Aufgrund der verschiedenen Nutzungen wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die geplanten Gebäude eine Gesamthöhe von 8,0 m über Gelände nicht überschreiten, sodass sie sich der angrenzenden dreigeschossigen Wohnbebauung unterordnen.
- 167 Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Oberkante (**OK**) geregelt. Eine Höhe von **8,0 m** über dem Höhenbezugspunkt (**HB**) von **51,9 m** wird als ausreichend bewertet.
- 168 Die Festsetzung der maximalen Höhe der Gebäude bezieht sich auf die oberste Kante der Gebäude oder der jeweils als maßgeblich bezeichneten Objekte, allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension (wie Lüfter, Abgasanlagen, Solaranlagen, Parabolspiegel aber auch Schallschutzwände, ...).



Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen.  
Eine separate Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich.

## 5.5.2 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 169 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 170 Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.  
Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).
- 171 Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche **zeichnerisch mit Baugrenzen** festgesetzt.
- 172 Die Baugrenze sichert, dass die Hauptbaukörper nicht zu nah an der Straße errichtet werden können und auch nicht zu weit in den rückwärtigen Grundstücksbereich ragen. Von den Flächen für Maßnahmen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird ebenfalls ein Abstand eingehalten..
- 173 Die Baugrenze umschließt eine Fläche von ca. 2780 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der GRZ könnte eine Fläche von ca. 1320 m<sup>2</sup> durch Hauptnutzungen überbaut werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstückefläche ist ausreichend und bietet eine Flexibilität in der Positionierung der Hauptbaukörper.
- 174 Außerhalb der Baugrenzen sowie auch innerhalb der Baugrenzen können die übrigen baulichen Anlagen, wie Spielplatz, Parkplatz ... und die Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Um die Zulässigkeit solcher untergeordneten baulichen Anlagen in Gemeinbedarfsflächen zu sichern ist eine gesonderte Festsetzung erforderlich. *Nebenanlagen*
- 175 **3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig.** *Textfestsetzung*

## 5.6 Grünordnerische Festsetzungen

- 176 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.
- 177 Folgende Minderungsmaßnahmen werden umgesetzt, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu reduzieren. Die Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. *Minderungsmaßnahmen*
- 178 Zur Reduzierung der Versiegelung und um sicherzustellen, dass die verbleibenden Freiflächen begrünt werden ist eine Festsetzung erforderlich. Ohne ein solche Festsetzung könnten die Freiflächen auch großflächig mit Geotextil ausgelegt und geschottert oder gemulcht werden.
- 179 Stellplätze müssen nicht zwangsweise versiegelt werden. Es sind Konstruktionen gängig, die eine Vollversiegelung unnötig machen (Rasengitterstein ...), sodass z.B. das anfallenden Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann.
- 180 **4. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion ohne Vollversiegelung zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 181 Unter einer gärtnerischen Nutzung versteht der Plangeber z.B. die Anpflanzung von Zierpflanzen und Nutzpflanzen, die Anlage von Rasen- und Gehölzflächen zur Gestaltung. *gärtnerische Nutzung*
- 182 Die Regelung zur Minderung der Versiegelung ist nicht ausreichend, um das Versickern des Niederschlagswassers auf dem Grundstück im vollen Umfang abzusichern. *Versickerung Niederschlagswasser*
- 183 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung

des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

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

**5. Im Geltungsbereich ist das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser, z. B. auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation oder über Mulden, Rigolen bzw. über sonstige Sickeranlagen, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Textfestsetzung*

185 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als solche im B-Plan gerechtfertigt.

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

187 Durch den B-Plan werden Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Diese Eingriffe sind, wenn die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, auszugleichen. Grundlage für Ausgleichsmaßnahmen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

*Ausgleichsmaßnahmen*

Die Maßnahmen ergeben sich aus der Eingriffsbewältigung nach dem BauGB. Die Ermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

188 Durch das Vorhaben erfolgen Eingriffe überwiegend in das Schutzgut Boden. Detailliertere Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

189 Flächen nach Nr. 20 werden im B-Plan mit dem **Planzeichen 13.1 der PlanZV** zeichnerisch festgesetzt.

190 Die entsprechenden Gebote werden, soweit erforderlich, durch Text bestimmt. Die Maßnahmen wurden so konzipiert, dass durch die Artenauswahl an Pflanzen und die Art der Ausgleichsmaßnahmen ein erheblicher Beitrag für den Erhalt und die Entwicklung der Artenvielfalt der Fauna im Geltungsbereich wie im Naturraum geleistet wird.

191 Folgende Maßnahmen, die insbesondere dem Schutzgut Boden sowie dem Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt dienen, werden als Festsetzungen in den B-Plan übernommen.

*Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen*

**6. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung "Anpflanzung" ist eine mit Bäumen strukturierte freiwachsende Gehölzpflanzung mit einer maximalen Gesamtgröße von 1873 m<sup>2</sup> anzulegen. Pro angefangen 50 m<sup>2</sup> Versiegelung sind 100 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 St./m<sup>2</sup>. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten der in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Versiegelung ist ein 1 St. Baum zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume untereinander beträgt mindestens 10 m. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Textfestsetzung*

192 Die Gehölzpflanzung sollte einer extensiven Pflege unterliegen, sodass lediglich der 5,0 m breite Bereich zwischen Gehölzstruktur und Gartenanlage durch Schnitt freigehalten wird.

193 Die Ausgleichsmaßnahme ist nur in dem Umfang umzusetzen, wie die festgesetzte Fläche das erlaubt. Ist die Fläche im Umfang der zeichnerische festgesetzten Flächengröße (1873 m<sup>2</sup>) realisiert, sind keine weiteren Pflanzmaßnahmen zur Kompensation erforderlich.

**7. Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung „Streuobstwiese“ ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Auf der Fläche sind 15 Obstbäume als Hochstamm heimischer robuster Sorten entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand sollte zwischen 8 m – 10 m betragen. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Textfestsetzung*

194 Streuobstwiese dienen unter anderem als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten. Darüber hinaus sind sie für Insekten von besonderer Bedeutung.

*Streuobstwiese*

195 Im Zuge der Kitaarbeit könnten die Früchte verwendet werden.

196 Die Pflege und Entwicklung einer Streuobstwiese ist langwierig. Alle 2 - 3 Jahre sind Entwicklungspflegeschnitte mit anschließendem Erziehungschnitt erforderlich. Die Erhaltung / Unterhaltung der Obstbäume erfolgt durch Kulturschnitt alle 3 - 5 Jahre. Die Freiflächen unterhalb sind 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut kann als Heu oder Silage verwendet werden. Alternativ kann eine einmalige Mahd im August erfolgen mit Abtransport des Mäh- und Schnittgutes.



- 197 Mit der Anlage der Streuwiese geht eine Aufwertung des Landschaftsbildes und damit auch für das Bau- und Gartendenkmal Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park Steinhöfel einher. Die Streuobstwiese dient als Strukturobjekt und dient der „Abdeckung“ von baulichen Anlagen im Landschaftsbild.
- 198 Bei der Gestaltung Geländes können in der Realisierungsplanung weitere Pflanzmaßnahmen zur Sicherung einer qualitativen Anlagengestaltung umgesetzt werden, die nicht Gegenstand des B-Plans sind. *Sonstige Maßnahmen*
- Denkbar ist die Gestaltung der Freibereiche mit entsprechenden Bepflanzungen wie Baumstrauchgruppen, Pflanzungen von Kleinsträuchern, Gräsern und Zwiebelgewächsen auf Rabatten zur Gestaltung der Wege etc. oder die Anlage von Nutzbeeten.
- 199 Bei der Ansaat von Gebrauchsrasen im Plangebiet sollte nur gebietsheimisches zertifiziertes Saatgut zur Anwendung kommen.
- 200 Fassadenbegrünungen sind ebenfalls denkbar, insbesondere für die östlichen dem landschaftsraum zugewandten Fassadenseiten der Gebäude. Gründächer sollten umgesetzt werden, falls auf eine Belegung mit PV-Modulen nicht vorgenommen wird. *Fassadenbegrünung*

## 5.1 Sonstige Festsetzungen

- 201 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO erlassen.
- 202 Das Kita-Gelände muss zur Sicherung der Betretung Unbefugter eingefriedet werden. Die Maßnahmenflächen sollen nicht eingezäunt werden. Eine sichernde Festsetzung ist erforderlich.
- 203 **8. Eine Einfriedung ist nur für die Gemeinbedarfsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO)** *Textfestsetzung*

## 5.2 Sonstige Planinhalte

### 5.2.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 204 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 205 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.
- 206 Teile des Geltungsbereichs berühren das geschützte Bodendenkmal mit der Nummer 91306. Zusätzlich liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Bau- und Gartendenkmal Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park Steinhöfel (Midas-Nr. 09115316), hier innerhalb des Teils des Denkmals, welches als Gartendenkmal eingestuft wird.
- 207 **Der Geltungsbereich berührt das Bodendenkmal Nr. 91306 sowie den Gartendenkmalbereich des Bau- und Gartendenkmals Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park Steinhöfel (Midas-Nr. 09115316).** *Nachrichtl. Übernahme Denkmale*
- 208 Weitere nachrichtliche Übernahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 5.2.2 Vermerke / Hinweise

- 209 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten. *Hinweise Vermerke*
- 210 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*
- 211 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

- 212 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.
- 213 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Hinweise*
- 214 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** und der **Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*
- 215 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 216 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- 217 Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.
- 218 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- 219 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und das Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis Artenschutz*  
**Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.**
- 220 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- 221 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
- 222 Die Lage in einem Bodendenkmal-Gebiet bringt eine erhöhte Wahrscheinlichkeit mit sich, dass im Zuge der Bauarbeiten Funde auftreten. *Bodendenkmal*
- 223 Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden. Aus diesem Grunde hat der Abtrag der oberen Bodenschichten unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung zu erfolgen. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn zu bergen.
- 224 Für den Bereich innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bodendenkmals gilt daher folgender Hinweis:
- 225 Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.  
Die Realisierung von Bodeneingriffen im betroffenen Bereich ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig.  
Eine denkmalrechtliche Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren (denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG bzw. denkmalrechtliche Erlaubnis i. R. eines erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens gem. § 9 Abs. 1 BbgDSchG i. V. m. § 20 Abs. 1 BbgDSchG;) erforderlich.  
Im Vorgriff von erdbewegenden Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 226 Aus diesem Grunde hat der Abtrag der oberen Bodenschichten ggf. unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung zu erfolgen. Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn zu bergen.

## 6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

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

### 6.1 Entwicklung aus dem FNP

- 228 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 229 Die Ziele und Inhalte des B-Planes stehen in einem deutlichen Widerspruch zu den Grundzügen des FNP. Der B-Plan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.  
Der Plan kann dennoch aufgestellt werden, da der Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird.

### 6.2 Landesplanung

- 230 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*  
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.  
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.
- 231 Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erkennbar, dass die Planung nicht mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist. Die Grundsätze sind beachtet.

### 6.3 Alternativprüfung

- 232 Die Gemeinde hat eine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen und eine Machbarkeitsstudie (Kita) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass ein Um- und Erweiterungsbau der bestehenden Kita in Neuendorf im Sande nicht empfehlenswert ist. Die Studie empfiehlt einen Ersatzneubau auf einem anderen Grundstück. *Kita*
- 233 In die Prüfung wurde ein Grundstück in Buchholz, in Neuendorf im Sande und in Steinhöfel im B-Plangebiet „Bahnhofstraße“ sowie der Standort an der *Demnitzer Straße* in Steinhöfel eingestellt.
- 234 Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich die Gemeindevertretung für den Standort an der *Demnitzer Straße* in Steinhöfel entschieden.

### 6.4 Umweltbelange

#### 6.4.1 Umweltprüfung

- 235 Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).
- 236 Im vorliegenden Verfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich.
- 237 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.
- 238 Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind. *Umweltbelange  
Gegenstand der  
Abwägung*
- 239 Im Umweltbericht (UB) sind die Ausgangssituation, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt. *Umweltbericht*
- 240 Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.
- 241 Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist immer abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen. *Erheblichkeit*  
Man wird erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erwarten müssen, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz-

oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

242 Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann.

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

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.

244 Die Gemeinde sieht es als erforderlich an, folgende Untersuchungen / Fachbeiträge erarbeiten zu lassen.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Eingriffsbewältigung nach dem BauGB mit Strukturkartierung

*Umweltrelevante  
Fachbeiträge  
Gutachten*

Die im Rahmen der Umweltprüfung erstellten Fachbeiträge oder Gutachten sind im Umweltbericht aufgeführt.

245 Beachtet werden weiterhin die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt.

*Umweltrelevante  
Stellungnahmen*

## 6.4.2 Besonderer Artenschutz

246 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.

*Vorbemerkungen  
Artenschutz*

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

247 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.

248 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.

249 Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Artenschutzfachbeitrag (ASB) erstellt.

## 6.4.3 Europäische Schutzgebiete

250 Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt.

*Habitatschutz*

Diese Kategorien sind nicht betroffen.

## 6.4.4 Sonstige bindende Umweltbelange

251 Sonstige Bindungen nach den Naturschutzgesetzen, die im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können, sind nicht betroffen.

252 Das betrifft sinngemäß auch auf umweltrelevante sonstige Fachgesetze zu.

253 Pläne mit umweltrelevanten Inhalten sind nicht betroffen.

254 Bäume oder Gehölze, die unter die entsprechende Satzung fallen, sind durch die Planung nicht betroffen.

*Baumschutzsatzung*

## 6.4.5 Biotopschutz

255 Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der in § 30 Abs. 2 Nr. 1-6 BNatSchG aufgeführten Biotope führen können, verboten. Auf Antrag kann allerdings eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

*Biotopschutz*

256 Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

### 6.4.5.1 Maßnahmen

257 Im Rahmen der Umweltprüfung (UB) wird ein Umwelt- und Naturschutzbezogener Fachbeitrag (Eingriffsbewältigung nach dem BauGB) erarbeitet, dieser **liegt noch nicht vor**.

258 Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden Informationen **umfangreiche** Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen **herausgearbeitet worden**. *Maßnahmenvorschläge*

Diese betreffen den Artenschutz bzw. die Abarbeitung der Eingriffsregelung.



## 7 Umweltbericht

- 1 Gemäß § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden voraussichtliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Planes beschrieben und bewertet.  
Die UP ist die Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
- 2 Die vorliegende Planfassung ist erst ein Satzung. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes sind weitgehend vollständig. *Entwurf*
- 3 Der Umweltbericht hat die Aufgabe, die Umweltauswirkungen, die durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes (B-Plan) hinreichend absehbar sind, konzentriert darzustellen. Es sind nur die nach Lage der Dinge abwägungserheblichen Umweltauswirkungen darzustellen und zu bewerten. Auf dieser Ebene nicht absehbare zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens sind auf der nachfolgenden Zulassungsebene zu prüfen. *Grundsätze*

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

- 4 Mit dem Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung geschaffen werden. *Ziele der Bauleitplanung*
- 5 Die Erschließung wird über die Demnitzer Straße erfolgen. Die erforderlichen Parkplätze, Fahrradstellplätze und sonstigen verkehrsberuhigten Bereiche (Drop-off-Zone „Elterntaxi“) werden im Norden untergebracht. Eine Fläche wird im B-Plan nicht gesichert. *Erschließung*
- 6 Die voraussichtlich notwendigen Umweltschutzmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen sollen soweit möglich im Plangebiet oder im Umfeld umgesetzt werden. *Ausgleichsflächen*  
Perspektivisch werden diese im Randbereich des B-Plans zur Gartenanlage als „Puffer“ geplant. Eine weitere Fläche könnte außerhalb des Plangebiets im Süden in Nachbarschaft des Sportplatzes gesichert werden.
- 7 Folgende Festsetzungen sind im B-Plan getroffen worden: *Festsetzungen B-Plan*
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche
  - Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Norden des Plangebietes zum angrenzenden Wohnblock (Parkplatzflächen des Wohnblocks)
  - Festsetzung einer Fläche für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen mit einer Breite von mindestens 5,0m entlang des Geltungsbereichs im Osten des B-Plans
  - Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung zur Freiflächenbegrünung
  - Festsetzung zur Sicherung der Niederschlagwasserversickerung im Plangebiet
  - Einhaltung eines Abstands von der Gartenanlage von 5,0 m.
  - Festsetzung einer Baugrenze für die Hauptnutzung in der nördlichen Hälfte des Plangebietes
- 8 Der B-Plan übernimmt, soweit das auf der Grundlage des BauGB möglich ist, die im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- 9 Die Flächen- und Überbauungsbilanz ist im Anhang beigefügt. Konkret festgesetzt ist eine GR von 2900 m<sup>2</sup> für die Hauptnutzung. Bezogen auf das Grundstück (Gemeinbedarfsfläche) ergibt sich eine mögliche Überbauung von ca. 45 %. *Maß der baulichen Nutzung*
- 10 Die Festsetzungen erlauben die Errichtung von max. 2-geschossigen Bauwerken. Ausgehend von einer Geschosshöhe von ca. 4,0 m ergibt sich eine voraussichtliche Gebäudehöhe von ca. 8,0 m - 9,0 m.
- 11 Infolge des möglichen Einsatzes von Düngemitteln und Pestiziden zur Verbesserung des Ertragswertes des Bodens geht von der derzeitigen Nutzung eine Gefährdung für den Boden und das Grundwasser aus.
- 12 Besonderheiten hinsichtlich eingesetzter Stoffe oder Techniken sind nicht zu beachten. *Umweltwirkungen*
- 13 Besondere Risiken für Katastrophen, Unfälle oder Havarien sind nicht erkennbar. *Unfall, Katastrophen*
- 14 Die Immissionssituation wird insbesondere durch den Lärm der durch die Kreisstraße

sowie durch den Parkverkehr verursacht wird, bestimmt. Auch können Geräusche durch technische Anlagen (Lüfter, Klimaanlage, ...) auftreten. Andere Emissionen (Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, ...) sind bei Einzelhandelseinrichtungen in der Regel nicht relevant.

- 15 Überwachungspflichtige Abfälle fallen bei der vorgesehenen Nutzung nicht an.
- 16 Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert bzw. ergänzt wird. Gegenwärtig stellt er für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. *Darstellungen im FNP*

## 7.1.2 Auswirkungen und Merkmale der geplanten Vorhaben

- 17 Durch die Bauphase kommt es zu folgenden temporären Auswirkungen: *Baubedingte Auswirkungen / Merkmale*
- Verdichtung von Boden durch Befahrung mit Baumaschinen und Ablagerung von Bodenmaterial und Baumaterialien
  - Lärm durch Bautätigkeit
- 18 Durch die Anlage kommt es zu folgenden dauerhaften Auswirkungen: *Anlagenbedingte Auswirkungen / Merkmale*
- Entzug von Boden und Bodenfunktionen
  - Entzug von Lebensraum
- 19 Durch den Betrieb sind folgende Auswirkungen zu erwarten: *Betriebsbedingte Auswirkungen / Merkmale*
- Anwesenheit des Menschen
  - Erhöhung des Verkehrs
- 20 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht. *Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben*
- 21 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. *Kumulationseffekte*

## 7.1.3 Ziele des Umweltschutzes

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

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

## Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

- 24 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die biologische Vielfalt
  - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.
- BNatSchG*

- 25 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*  
 Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.  
 Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.
- 26 Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.
- 27 Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. *Habitat- und Artenschutz*
- 28 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Besonderer Artenschutz*
- 29 Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.  
 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung wegen unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.  
 Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.  
 Ein Plan darf allerdings keine bauliche Nutzung zulassen, deren Verwirklichung zwangsläufig an artenschutzrechtlichen den Verboten scheitern müsste. Ein solcher Plan wäre nicht umsetzbar und deshalb im Sinn des § 1 Abs. 3 BauGB nicht wirksam.
- 30 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*
- 31 Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
- 32 Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ist eine Arbeitshilfe. Sie richtet sich vor allem an die für die Eingriffsregelung zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros. *HVE*  
 Sie bietet in kompakter Form Verfahrenshinweise zur Vermeidung, Minderung sowie Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.  
 Sie sind als Empfehlung konzipiert. Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen bleiben natürlich möglich.
- 33 Hinsichtlich des Gehölzschutzes ist die Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011 zu beachten. *Gehölzschutz*
- 34 Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden. *Erlass Sicherung gebietsheimischer Herkunft*
- 35 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*  
 Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.  
 Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.
- 36 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den *Schutzgut Wasser*

Hochwasserschutz.

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

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

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

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

40 Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. *DIN 180051*

Orientierungswerte DIN 18005-1

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	45 / 40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

Im konkreten Fall sind nur WA-Gebiete, Gartenanlagen und Gemeinbedarfsflächen (Kinderbetreuung) betroffen.

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

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

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

### Schutzobjekte Naturschutzrecht

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

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

44 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Natura-2000-System*

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

46 **Für die Planung wird eine entsprechende Untersuchung noch ausgearbeitet. Der Fachbeitrag liegt noch nicht vor.**

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

48 Sonstige Schutzobjekte (FFH-Lebensraumtypen / geschützter Biotope) nach dem Naturschutzrecht liegen nicht im Geltungsbereich der Planaufgabe. *sonstige Schutzobjekte*

Im Umfeld (des Plangebiets) sind FFH-Lebensraumtypen / geschützter Biotope vorhanden:

- 08110 Erlen-Eschen-Wälder, nicht gestört (nördlich der Kreisstraße)
- 02122 perennierende Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhe etc. < 1 ha), naturnah, beschattet, gering gestört (nördlich der Kreisstraße)
- 08182 Eichen-Hainbuchenwälder mittlerer bis trockener Standorte (östlich und südlich)

49 Das Planvorhaben berührt keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. *Sonstige Schutzgebiete*

- 50 In einer Entfernung von ca. 370 m befindet sich die Trinkwasserschutzzone III b der Trinkwasserfassung Fürstenwalde / Spree. *Wasser  
Trinkwasserschutz*
- 51 Belange des Denkmalschutzrechts sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. *Denkmalschutz*
- 52 Geschützte Bodenarten sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorzufinden. Über das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nichts bekannt. Das Landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist eher gering. Die Bodenwertzahlen liegen bei < 30. *Boden*
- 53 Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes keine Gehölze, die einer Gehölz- oder Baumschutzsatzung unterliegen. *Gehölzschutz  
Baumschutz*
- 54 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *Umweltschutzziele*

### Übergerondete Umweltplanungen und –konzepte

- 55 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.
- 56 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). *Landesplanung*
- 57 Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Festlegungskarte  
LEP HR*
- 58 Auch sonstige landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt bestehen für das Plangebiet nicht.
- 59 Folgende Grundsätze der Landesplanung sind im vorliegenden Fall umweltrelevant und zu beachten.
- 60 Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerations-fähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. *Grundsatz  
§ 6 (1) LEPro 2007*
- 61 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraum-schutzes besonderes Gewicht beizumessen. *Grundsatz G 6.1 (1)  
LEP HR*
- 62 Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. *Grundsatz G 6.1 (2)  
LEP HR*
- 63 Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. *Grundsatz G 8.1 (1)  
LEP HR*
- 64 Aus den Regionalplänen ergeben sich keine für die Umwelt relevanten Zielstellungen, die im Rahmen der Planung zu beachten sind. *Regionalplan*
- 65 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung den Handlungsschwerpunkt „Erhalt großräumig störungsarmer Landschaftsräume“. *Landschaftsprogramm  
Brandenburg*
- 66 Folgende schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele daraus sind im Rahmen der Planung relevant:
- 67 Schutz wenig beeinträchtigter und Regeneration degradierter Moorböden *Boden*
- 68 Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zur Verminderung der Grundwasserneubildung führen. *Wasser*
- Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Flächennutzung am Grundwasserschutz
- 69 Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen *Klima / Luft*
- 70 Verbesserung des vorhandenen Potentials *Landschaftsbild*
- 71 Verbindungsflächen für Arten der Klein-, Still- und Fließgewässer: Verbundsystem Klein- und Stillgewässer *Biotope*
- 72 Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree sind für den Untersuchungsraum folgende Ziele für den Schutz, die Sicherung und für die Entwicklung von Natur und Landschaft konkretisiert. *Landschaftsrahmenplan  
LOS*
- 73 Im Landschaftsrahmenplan ist Steinhöfel und das Umfeld Fläche für den Erhalt und für die Entwicklung von Landschaften und Orte mit besonders hohem Erlebniswert gekenn-

- zeichnet. Die Siedlungsflächen sind für die Erhaltung für wohnungsnaher Erholung dargestellt.
- 74 Vermeidung von Stoffeinträgen in Gebieten mit erhöhter Grundwassergefährdung. *Boden / Wasser*  
Der Grundwasserflurabstand beträgt nach dem Landschaftsrahmenplan voraussichtlich weniger als 1,0 m.
- 75 Im Bereich der Kreisstraße sind Allees / Baumreihen vorhanden. Die Fläche ist als Ackerfläche dargestellt. *Tiere und Pflanzen*  
Für das Untersuchungsgebiet wird das Vorkommen von Amphibien prognostiziert.
- 76 Folgende Maßnahmen sieht das Landschaftsprogramm für Steinhöfel vor:  
  - Verbindungsfläche, Prüfung auf Vereinbarkeit der Nutzung, ggf. Nutzungsumwandlung/Aufnahme von Pflegemaßnahmen
  - Verbindungsfläche Kleingewässer, Beachtung des Amphibienschutzes besonders in Wanderungszeiten, Maßnahmen zur Extensivierung und Strukturaneicherung
- 77 Aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhöfel sind für die Umwelt relevante Darstellungen und Zielstellungen zu entnehmen. *Flächennutzungsplan*  
Die Plangebietsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.  
Im Umfeld des Vorhabens ist ein geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.  
Für die Ortslage ist ein Bodendenkmal nachrichtlich dargestellt. Dieses ist allerdings nicht mehr in der Denkmalliste für Steinhöfel verzeichnet.
- 78 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant. *Sonstige Umweltpläne*

## 7.2 Bestandssituation / Umweltwirkungen

- 79 Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. *naturräumliche Einordnung*  
Die naturräumliche Gliederung nach SCHOLZ (1962) verortet das Gebiet innerhalb der naturräumlichen Gliederung „Lebusplatte“ im Hauptgebiet der „Ostbrandenburger Platte“ in der naturräumlichen Region Barnim und Lebus.
- 80 Als wertgebende Merkmale (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) sind folgende Aussagen zur „Lebusplatte“ treffen. *Lebusplatte*  
  - Steile, jahrhundertlang beweidete Odertalhänge der Lebuser Platte mit kontinentalen Niederschlagsverhältnissen und kalkhaltigen Böden und daher kleinräumig steppenartigen Bedingungen („pontische Hänge“ mit spezifischer Flora); Burgwälle der Bronzezeit und des Frühmittelalters, Reste zahlloser Schützengräben/Stellungen, geschichtsträchtige Kleinstadt Lebus; Ausblicke in das Oderbruch.
- 81 Vorhanden ist eine Landschaft mit hoher Bedeutung für das natürliche und kulturelle Erbe als historisch gewachsene Kulturlandschaft und naturnahe Kulturlandschaft ohne wesentliche Prägung durch technische Infrastruktur.
- 82 Das Plangebiet ist relativ eben. Im Norden an der Kreisstraße betragen die vorgefundenen Geländehöhen 51,5 m und im Süden liegen sie bei ca. 51,9 m über DHHN 2016. *Landschaftsmorphologie*  
Lokale Senken oder Geländeerhebungen sind nicht vorhanden.
- 83 Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt. *Vorbemerkungen*
- 84 Zunächst erfolgen die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes. Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.
- 85 Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich. *Umweltwirkungen*  
Die Angaben zu den Auswirkungen müssen ebenfalls entsprechend relativ unscharf bleiben.

### 7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

#### 7.2.1.1 Naturgüter

- 86 Zunächst die Ausgangssituation für die nach dem Naturschutzrecht zu betrachtenden „Naturgüter“ beschrieben.

## Fläche / Boden

- 87 Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die *Boden*  
 Naturnähe sowie die Qualität seiner
- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
  - Speicher- und Pufferfunktion sowie
  - Archivfunktion
- mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.
- 88 Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. *Boden*
- Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).
- Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die
- Naturnähe / Bodenart
  - Qualität ihrer Regelungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion) Nutzungs- und Produktionsfunktion
  - Lebensraumfunktion
  - Kulturfunktion / Archivfunktion siehe Kulturgüter
  - Grundwasserschutzfunktion siehe Wasser
  - Abflussregulationsfunktion siehe Wasser
- jeweils mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen von Bedeutung.
- 89 Im Plangebiet vorhanden sind überwiegend Böden aus Fluss- und Seesedimenten. Sand über flachem Torf sowie Gleye und Humus sind vorherrschend. *Lebensraum- und Ertragsfunktion*
- Das im Untersuchungsgebiet anstehende Substrat ist wegen der geringen Wasser- und Nährstoffversorgung bedingt keine gute Grundlage für Ackerkultur. Die Bodenwertzahlen liegen vorwiegend < 30.
- 90 Die Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung beträgt zwischen 0 und 3 m. Das Rückhaltevermögen gegenüber Fremdstoffen wird als daher unter Hinzunahme des vorherrschenden Bodentyps als ohne bis gering beurteilt. *Speicher- und Pufferfunktion*
- Die sandigen Substrate weisen eine eher geringe Speicher- und Pufferkapazität auf. Eingetragene Schad- sowie Nährstoffe werden nur zu einem geringen Anteil gebunden und zeitlich verzögert wieder freigesetzt.
- Die Gleyböden weisen dagegen höheres Retentionspotenzial auf.
- 91 Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung und dem damit möglicherweise verbundene Eintrag von Düngemittel und Pestiziden in den Boden sowie durch die Befahrung der Fläche mit Landwirtschaftsfahrzeugen. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Tankstelle der LPG Steinhöfel, Nummer 0224671221 im Altlastenkataster. Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke sind nicht bekannt. *Vorbelastungen*
- 92 Naturnahe unveränderte Böden oder geschützte Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- 93 Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*
- In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden. Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.
- Im Bearbeitungsgebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) Vorbelastungen in Form Altlasten oder Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. *Vorbelastungen*
- Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt.
- 94 Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. *Bewertung*
- Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von durchschnittlicher Bedeutung für die Umwelt.

## Lebensraum, Pflanzen, Tiere

- 95 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.  
Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.  
Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*
- 96 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer landwirtschaftlichen Nutzfläche angrenzend an eine Gartenanlage. Es dominieren Gräser und Ruderalvegetation. Die in dem Gebiet vorkommenden Tiere und Pflanzen spiegeln insgesamt die biologische Vielfalt wider.  
Das Plangebiet bietet typischen Tierarten der Offenlandfläche ohne nennenswerte Feldflur (Kleinsäuger, Vogelarten, ggf. Amphibien) Lebensraum, die sich nicht durch die Anwesenheit des Menschen gestört fühlen. *Tiere und Pflanzen*
- 97 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatschG sind nicht vorhanden. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Demnitzer Straße, die mit geschützten Alleebäumen bestanden ist. *Geschützte Biotope*
- 98 Das Plangebiet bietet nur Lebensraum für Brutvögel der Offenlandfläche z.B. Feldlerche. Für Reptilien wie die Zauneidechse ist das Plangebiet augenscheinlich ungeeignet. Es fehlen Sonnenplätze und sandige Flächen, die zur Eiablage genutzt werden können. Aufgrund der Entfernung zu Gewässern (>50 m) besteht die Möglichkeit des Vorkommens von Amphibien. *Artenschutz*
- 99 Bisher gibt es keine Kartierungsergebnisse aus Begehungen des Plangebiets.
- 100 Vorbelastungen bestehen durch die Nähe zum Menschen. Angrenzend ist eine Gartenanlage vorhanden. Die Fläche wird regelmäßig durch Menschen und Tiere (Hunde) begangen. Es handelt sich nicht um einen störungsfreien Raum. *Vorbelastungen*
- 101 Das Plangebiet ist aufgrund seiner Naturausstattung und der Anwesenheit des Menschen von untergeordneter Bedeutung für die Umwelt. *Bewertung*  
Eine Biotopkartierung und Artenerfassung stehen noch aus.

## Biologische Vielfalt

- 102 Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden der Reichtum an unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren innerartlicher Variation sowie die Verschiedenheit an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen verstanden. Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst. *Vorbemerkungen*  
Zur Gewährleistung der biologischen Vielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) der natürlichen / naturnahen Ökosysteme bzw. der Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.
- 103 Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar. *Ausgangslage*
- 104 Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen
- 105 Für die biologische Vielfalt ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

## Wasser

- 106 Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen.
- 107 Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Wasser*  
Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.





- 108 Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.  
Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.
- 109 Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadloße Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.
- 110 Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In einer Entfernung von > 50 m verläuft östlich des Plangebiets der Demnitzer Hauptgraben. Im Norden, gegenüber der Kreisstraße liegt der Demnitzer Teich.
- 111 Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist das wahrscheinlich ausgeschlossen. *Grundwasserstand*  
Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Es ist aber davon auszugehen, dass für ein Großteil des Plangebietes mit vorherrschend hohem Grundwasserstand mit geringen - mittleren Nässeinfluss zu rechnen ist.
- 112 Die Grundwasserneubildung hängt stark von klimatischen sowie von Boden- und Nutzungsfaktoren ab. *Grundwasserdargebot*  
Bei der Bildung von Grundwasser versickert Niederschlagswasser über durchlässige Bodenschichten, um sich in mehr oder weniger großer Tiefe über einer undurchlässigen Schicht zu stauen.  
Aufgrund der überwiegend sandigen Bodenarten des Urstromtals ist die Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung hoch.
- 113 In einer Entfernung von ca. 370 m befindet sich die Trinkwasserschutzzone III b der Trinkwasserfassung Fürstenwalde/Spree. *Trinkwasserschutzgebiet*
- 114 Auf Grund der vorhandenen und auch in Zukunft zu erwartenden Grundwasser-Flurabstände ist von einer durchschnittlichen Bedeutung des Schutzgutes für die Umwelt auszugehen. Beachtet ist die relative Nähe zu den Oberflächengewässern und dem Trinkwasserschutzgebiet. *Bewertung*

## Landschaft

- 115 Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen.  
Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung dar.
- 116 In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.  
Ein weiterer hier zu betrachtender Aspekt ist die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft.  
Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum ändern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.  
Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.  
Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.
- 117 Das Plangebiet liegt am Ortsausgang von Steinhöfel. Eine Vielfalt und Natürlichkeit des Landschaftsraums sind nicht vorhanden. Es handelt sich um eine große Fläche, die frei ist von Strukturelementen wie Alleen, Solitäräumen oder Gehölzflächen.  
Das Landschaftsbild weist ebenfalls keine besondere Eigenart oder Alleinstellungsmerkmal auf. Gemessen am Umfeld (Gemarkung Steinhöfel) bietet sich nichts Besonderes.
- 118 Für das Landschaftsbild ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. *Bewertung*

## Klima / Luft

- 119 Die Lufthygiene ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen.  
Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima zu nachhaltig reduzieren.



120 Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss einerseits den Ursachen entgegengewirkt; andererseits den zu erwartenden Auswirkungen vorgebeugt werden. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima nachhaltig zu reduzieren. *Klimawandel*

Ursächlich ist hier der Ausstoß klimabelastender Stoffe, deren Vermeidung und Verringerung durch sparsame und effiziente Nutzung von - idealerweise - erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind.

Die prognostizierte Erhöhung der Winterniederschläge in Kombination mit einer erwarteten Erhöhung von Extremwetterereignissen zählt zu den Auswirkungen. Das Hochwasserrisiko an Flüssen und das Risiko von Überflutungen außerhalb der Gewässer wird sich infolge des Klimawandels voraussichtlich erhöhen.

121 Das Untersuchungsgebiet liegt klimatisch im Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima und wird in nordwestlicher Richtung zunehmend vom Küstenklima beeinflusst, während es in südöstlicher Richtung unter kontinentalem Einfluss steht. Der maritime Einfluss führt zu mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern, während der kontinentale Einfluss auch tiefe Wintertemperaturen und hohe Sommertemperaturen zulässt. Das UG gehört zu den niederschlagärmeren Gebieten in Deutschland. *Ausgangslage*

122 Die Waldflächen und Wasserflächen im Umfeld (Norden und Osten) besitzen eine kühlende und puffernde Funktion, filtern Luft und bremsen Wind; wohingegen die offenen Flächen der Entstehung von Kaltluft zuträglich sind. Dies hängt wesentlich von der potentiellen Feuchtigkeit in Bodennähe ab.

123 Neben den bioklimatischen Belastungen sind Emissionen von Luftschadstoffen als weitere wesentliche Beeinträchtigung im Schutzgutkomplex Klima/Luft zu nennen, hier Kreisstraße.

124 Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer Bedeutung.

### 7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

125 Nachfolgen der Bestandsbeschreibung der sonstigen Schutzgüter, die nicht nach den Naturschutzgesetzen zu beurteilen sind

#### Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

126 Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen. *Mensch*

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung von Bedeutung.

127 Das Plangebiet und sein Umfeld dient Erholungszwecken (Gartenanlage, Waldflächen). Das Plangebiet dient der Produktionszwecken der Erzeugung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen. *Ausgangssituation*

128 Vorbelastungen sind ggf. durch den Straßenverkehrslärm und den Schadstoffausstoß des selbigen vorhanden. *Vorbelastungen*

129 Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch von untergeordneter Bedeutung. Es sind keine Nutzungen vorhanden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. *Bewertung*

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

130 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert. *Vorbemerkungen*

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

131 Das Plangebiet betrifft ein geschütztes Bodendenkmal „91306“ und liegt auch innerhalb des Bau- und Gartendenkmals Schloss und Schlosspark mit Bibliotheksgebäude im Park Steinhöfel (Midas-Nr.09115316). *Ausgangssituation*

132 Für das Schutzgut ist der Standort mittlerer Bedeutung. *Bewertung*



### 7.2.1.3 Wechselwirkungen

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

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

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

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

134 Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

*Bestandsbeschreibung*

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

*Bewertung*

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

### 7.2.2 Prognose

136 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

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

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

139

- Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und -Bauarbeiten)
- Ggf. Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung während der Erdarbeiten

*baubedingt*

140

- Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten hierdurch Bodenversiegelung und Verlust der Bodenfunktionen, Bodeninanspruchnahme von (potenziellen) Lebensräumen von Pflanzen und Tieren dadurch dauerhafter Verlust von Lebensraum,
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung,
- Veränderung des Ortsbildes

*betriebsbedingt*

141

- Errichtung von Zäunen u.a. Grundstücksabgrenzungen
- Entstehung von zusätzlichem Verkehr
- kinderbetreuungstypische Nutzungen und Geräusche
- Gärtnerische Nutzung der nicht bebaubaren Flächen
- Entstehung siedlungstypischer Abfälle.

*anlagenbedingt*

142 Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.

*Umweltwirkungen*

## 7.2.2.1 Betroffenheit von Schutzgütern

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

- 143 In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind. Dazu wird das potenzielle Arteninventar im Wirkungsraum des Vorhabens unter Beachtung der bestehenden Lebensraumtypen ermittelt.
- 144 Die Lebensraumtypen sowie die ermittelten relevanten Arten sind in der Bestandsaufnahme der Schutzgüter bereits abgehandelt.
- 145 Nachfolgend werden diese unter Beachtung der Ergebnisse der Bestandserfassung abgearbeitet. Die schließt potenziell vorkommende Arten mit ein.
- 146 Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bzw. Arten, die nachfolgend einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben zunächst folgende: *Relevante Arten*
- Brutvögel
  - Reptilien
- 147 Die in der Bestandsaufnahme angetroffenen und potenziellen Nahrungsgäste werden nicht weiter betrachtet, da diese von den Verbotstatbeständen des BNatschG nicht betroffen sind.
- 148 Gleiches gilt für die überfliegenden Arten. Vom Vorhaben sind keine Auswirkungen in dieser Höhe anzunehmen.
- 149 Bei den am Standort nachgewiesenen bzw. zu erwartenden Vogelarten handelt es sich größtenteils um so genannte "Ubiquisten" oder "Allerweltsarten", mit einem günstigen Erhaltungszustand, also überwiegend nicht im Bestand bedroht, und die an den Siedlungsbereich angepasst sind. *Allerweltsarten*
- 150 Verstöße gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot können für diese Arten mit Sicherheit ausgeschlossen bzw. bei der Vorhabenrealisierung (Stichwort: Bauzeitenregelung) abgewendet werden.  
Geeignete Strukturen im Umfeld des Vorhabens sind in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass von Revierverlusten bzw. erheblichen Störungen insgesamt nicht auszugehen ist.
- 151 Die „Allerweltsarten“ wechseln jährlich ihre Niststandorte und bauen neue Nester. Veränderungen in den Strukturen werden von den Arten üblicherweise toleriert. Einige Arten sind auch auf Sekundärhabitats spezialisiert (z. B. Star, Blaumeise).  
Sie sind in Brandenburg noch weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. Im Rahmen des B-Planes sind eventuelle Lebensraumverluste nicht relevant. Die Verbotstatbestände in Hinblick auf Tötung (und Störung?) sind jedoch zu beachten.
- 152 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden für die relevanten Vogelarten nicht berührt, da die Vermeidungsmaßnahmen etwaige Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß reduzieren. *Keine Betroffenheit*
- 153 Grundsätzlich lassen sich Tötungen und Störungen durch entsprechende Maßnahmen bei der Realisierung von Vorhaben vermeiden. *Verbotstatbestände  
Tötungen und Störungen*
- 154 Der Schutz von Fortpflanzungsstätten der Avifauna (ein Nest oder ein System aus abwechselnd genutzten Nestern) der Brutvogelarten erlischt nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. führt eine Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit i. d. R. nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte. *Wechselnde  
Fortpflanzungsstätten*
- 155 Der Verbotstatbestand greift jedoch (auch außerhalb der Brutzeit) grundsätzlich immer, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. *Dauerhaft geschützte  
Lebensstätten*  
Ein solcher Sachverhalt liegt für das Plangebiet nicht vor.  
Mit der Realisierung von Vorhaben ist unweigerlich die Veränderung bzw. der Verlust des bestehenden Lebensraumes verbunden. Das lässt sich nicht vermeiden. *Lebensraumverlust*  
Die Veränderungen des Lebensraumes führen allgemein nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population. *Keine Auswirkungen  
Lebensraumverlust*  
Im Umfeld des Plangebietes stehen gleichartige Lebensräume zur Verfügung.

## Habitatschutz

- 167 Natura-2000-Gebiete werden von der Planung nicht berührt.

## Auswirkungen auf sonstige Schutzobjekte

- 168 Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind oben bereits aufgeführt. Schutzgebiete
- 169 Im vorliegenden Fall sind nachteilige Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht erkennbar. Keine Auswirkungen

## 7.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 170 Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben.

## 7.2.4 Prognose bei Durchführung der Planung

### 7.2.4.1 Naturgüter

#### Fläche

- 171 Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung fast vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung geht verloren. Die Außenbereichsfläche wird als Ganzes Teil der Siedlungsfläche der Gemeinde. Einzelheiten können dem Anhang entnommen werden. Auswirkungen
- 172 Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen können nicht vermieden aber gemindert werden. Der Eingriff in das Schutzgut ist wegen seines Umfangs **erheblich**. Bewertung

#### Boden

- 173 Die Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden im Wesentlichen durch die zusätzliche Überbauung von Flächen verursacht. Auswirkungen  
Es werden nahezu alle Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen beeinträchtigt. Lediglich dadurch, dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickern kann, geht die Grundwasserbildungsfunktion nicht verloren.
- 174 Auf Grund des Umfangs der zulässigen Überbauung sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden erheblich. Minderungsmaßnahmen sind möglich, indem die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der Überbauung begrenzt werden. Eingriff erheblich

#### Lebensraum, Pflanzen, Tiere

- 175 Auswirkungen entstehen durch den Verlust an Lebensräumen und die Überprägung des selbigen. Betroffen ist das Biotop Intensivacker. Andere Biotope sind nicht betroffen. Auswirkungen auf die im Umfeld befindlichen Gewässer und gewässernahen Biotope ist ausgeschlossen. Auswirkungen
- 176 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind positive Effekte auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten wie ebenfalls durch die Anlage der Freiflächen im Kita-Standort. Es wird ein kleinteiliges Nutzungsmosaik mit Gehölzen, Staudenfluren und Bäumen entstehen, wie es bisher nicht im Plangebiet vorkommt. Eingriff nicht erheblich

### 7.2.4.1.1 Biologische Vielfalt

- 177 Auf die Biologische Vielfalt kann die Umnutzung bereichernd wirken, wenn zusätzlich Lebensräume entstehen, die bisher am Standort nicht vorhanden waren. Das ist der Fall. Durch die Freiflächengestaltung entsteht ein kleinteiligeres Nutzungsmosaik aus Staudenfluren, Gehölzen und Bäumen welches artenreicher sein wird als der Bestand.
- 178 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eingriff nicht erheblich

### 7.2.4.1.2 Wasser

- 179 Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind ausgeschlossen. Auswirkungen  
Auf das Niederschlagswasser und das Grundwasser sind keine Auswirkungen zu erwarten, da das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht wird.



180 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

#### **7.2.4.1.3 Landschaft**

181 Auf das Schutzgut Landschaft sind Wirkungen durch neue Baukörper zu erwarten, die visuell prägen. Der Ortseingang wird neugestaltet. Durch Minderungsmaßnahmen (Festsetzung der baulichen Höhe) kann verhindert werden, dass zu hohe in die Landschaft wirkender Baukörper entstehen können. *Auswirkungen*

182 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es ist kein schützenswerter Landschaftsbestandteil betroffen. *Eingriff nicht erheblich*

#### **7.2.4.1.4 Klima / Luft**

183 Durch die Umsetzung kommt es zu Flächenversiegelungen im Plangebiet. Die Flächen stehen potenziell nicht mehr für die Entlastung (Kaltluftentstehung) zur Verfügung. Die Flächenversiegelungen heizen sich im Sommer mehr auf, wodurch sich das Mikroklima verändert. *Auswirkungen*

Durch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen steigert sich das Schadstoffaufkommen durch den Verkehr.

184 Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen. Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die den Baumbestand im Umfeld aber auch bauliche Anlagen betreffen können.

185 Die Auswirkungen des Projektes auf das Schutzgut sind hinsichtlich des Klimas gering und in Bezug auf die Luft durchschnittlich.

186 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

#### **7.2.4.2 Sonstige Schutzgüter**

##### **Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

187 Es wird ein Standort für die Kinderbetreuung errichtet. Für die Wohnbevölkerung kommt es dadurch zu einer Verbesserung des Lebensumfelds. Neue Arbeitsplätze können geschaffen werden. *Auswirkungen*

Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Die Erholungsflächen im Umfeld werden nicht beeinträchtigt.

188 Bei der Ansiedlung der Rettungswache handelt es sich grundsätzlich um eine Einrichtung, die dem Allgemeinwohl dienen. Die Situation für Menschen in Notlagen verbessert sich, durch die Verbesserung der Ausstattung im Gemeindegebiet mit Rettungswachen. Die Fahrzeiten verkürzen sich.

Die zu erwartende Geräuscentwicklung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in der Regel sozialadäquat, das heißt, die durch die Nutzung dieser Einrichtungen hervorgerufenen Immissionen können sich für den Einzelnen durchaus nachteilig auswirken, werden jedoch von der Bevölkerung insgesamt hingenommen, weil sich damit verbundene Geräusche für die Rettung von Menschenleben oder Sachgütern in den Grenzen des als sozial Üblichen und Tolerierbaren bewegen.

189 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

##### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

190 Kulturgüter sind in Form von Bodendenkmalen vorhanden. Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Auswirkungen*

191 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

##### **Wechselwirkungen**

192 Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind



keine hervorzuhobenden Auswirkungen erkennbar.

## 7.2.5 Maßnahmen

- 193 Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.
- 194 Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt.  
Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.
- 195 Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

### 7.2.5.1 Vermeidung / Minderung

- 196 Neben den bereits im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder erkennbar, die umgesetzt werden können. Boden, Natur und Landschaft

### 7.2.5.2 Kompensationsbedarf

- 197 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausschließen.
- 198 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für Schutzgut Boden / Fläche. *Verbleibende erhebliche Eingriffe  
Schutzgutbezogen*  
Für folgende Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
- Wasser
  - Klima/Luft
  - Mensch/Bevölkerung/Gesundheit
  - Kultur- und Sachgüter
  - Landschaft
  - Tiere und Pflanzen (Artenschutz separat abgearbeitet)
- 199 Für das **Schutzgut „Boden“** ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung, wie sie in der *Schutzgut Boden/Fläche*  
Anlage dargestellt ist.

#### 7.2.5.2.1 Ausgleichsmaßnahmen

- 200 Für die oben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.  
In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.
- 201 Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggfls. multifunktional bzw. komplex wirken.  
Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden.  
Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) ausgleichen.
- 202 Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet machbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird.
- 203 Da im Planbereich keine Entsiegelungsflächen vorhanden sind, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch flächige mit Bäumen überschirmte Gehölzpflanzungen und durch die Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen. *Entsiegelung*
- 204 Neben den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird auch zusätzlich der Lebensraum bereichert und die Landschaft aufgewertet.

- 205 Es soll eine mit Bäumen überschirmte Gehölzpflanzung als „Puffer“ zur Gartenanlage realisiert werden. Eine Pflege soll nur zur Sicherung des 5,0 m breiten Erschließungsstreifens durchgeführt werden. Zur Verwendung sollen nur gebietsheimische standortgerechte Arten kommen. *Maßnahme*
- 206 Für die Streuobstwiese wird die südliche Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche bestimmt. Die Streuobstwiese kann als Nebenfläche für den Kindergarten dienen. Auf der Fläche könnten unter Einhaltung eines Abstands von ca. 8 m – 10m ca. 15 Obstbäume angepflanzt werden. Streuobstwiesen haben einen ökologischen Wert, insbesondere auch für Vogelarten und Insekten.
- 207 Ein Ausgleich im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist nicht realistisch. Das wäre nur durch eine Renaturierung von bisher bebauten Flächen und die Rückgabe an den Außenbereich möglich. Solche Flächen stehen nicht zur Verfügung. *Schutzgut Fläche*
- 208 Mit diesem Bündel von Maßnahmen können alle übrigen unzulässigen Beeinträchtigungen durch das Errichten und den Betrieb der zulässigen Vorhaben im Plangebiet ausgeschlossen werden. *Fazit Boden*

## 7.2.6 Alternativprüfung

- 209 Die Gemeinde hat eine Prüfung von Standortalternativen vorgenommen und eine Machbarkeitsstudie mit dem Ergebnis durchgeführt, dass ein Um- und Erweiterungsbau der bestehenden Kita in Neuendorf im Sande nicht empfehlenswert ist. Die Studie empfiehlt einen Ersatzneubau auf einem anderen Grundstück. *Standortalternativen*
- 210 In die Prüfung wurde ein Grundstück in Buchholz, in Neuendorf im Sande und in Steinhöfel im B-Plangebiet „Bahnhofstraße“ sowie der Standort an der Demnitzer Straße in Steinhöfel eingestellt.
- 211 Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich die Gemeindevertretung für den Standort an der Demnitzer Straße in Steinhöfel entschieden.
- 212 Als Planungsalternative kommt nur die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2- 7 BauNVO in Betracht, da in diesen Kindertageseinrichtungen zulässig sind. *Planungsalternativen*
- 213 Die Maßnahmenflächen könnten im Plangebiet anders angeordnet werden, beispielsweise im Osten des Plangebiets.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

### 7.3.1 Technische Verfahren

- 214 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfanges und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 215 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
- 216 Die Schutzgüter Biotope, Fauna und Flora wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet, zuzüglich eines Puffers von ca. 50 m.  
Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft und insbesondere die Landschaft werden im B-Planbereich und dem näheren Umfeld (Gemarkung) untersucht.
- 217 Eine Biotopstrukturkartierung erfolgte durch Begehungen des Untersuchungsraums im März 2022 und im Mai 2022. *Biotopkartierung*
- 218 Eine Erfassung der Arten wurde nicht vorgenommen. Es erfolgt eine Potentialabschätzung auf Basis der Biotopkartierung. Zu Einzelthemen (Amphibien) gab es Abstimmungen zwischen Biologen und Fachbehörden / Naturschutzbund. *Arterfassung*
- 219 Es wurden Geoinformationen der zuständigen Fachbehörden verwendet, um Informationen zu bestehenden Schutzgebieten oder Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht erhalten. Weiterhin wurden Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgewertet und verwendet. *Schutzgebiete und Schutzobjekte*
- 220 Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgt durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen von zu erstellenden Fachbeiträgen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt. *Eingriffsregelung*
- 221 Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst. Dieser liegt noch nicht *Fachbeitrag*



vor.

- 222 Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Punkt beschrieben. *Aussagen Fachbeitrag*  
Die Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt dreistufig. *Bewertungsmatrix*

### 7.3.1.1 Hinweise auf Schwierigkeiten

- 223 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen. Es handelt sich hier um den Entwurf.

### 7.3.1.1 Prognoseunsicherheiten

- 224 Prognoseunsicherheiten entstehen insbesondere daraus, dass der konkrete Artenumfang nicht kartiert wurde. Im Zuge der Realisierung ist daher eine konkrete Aufnahme der Arten erforderlich, um drohende Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG abwenden zu können. Aus der Potentialabschätzung geht hervor, dass die prognostizierten Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen abwendbar sind.
- 225 Weitere Unsicherheiten entstehen durch die Entwicklung von Natur und Landschaft. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Standort sich, bis zur Realisierung der geplanten Vorhaben entwickelt und sich die Biotopstruktur verändert. Damit verändert sich auch der Lebensraum der Arten, sodass zu einem späteren Zeitpunkt andere Arten vorhanden sein können.

## 7.3.2 Zusammenfassung

- 226 Die geplanten Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil das Vorhabengebiet im sogenannten „Außenbereich“ liegt und das Vorhaben nicht privilegiert ist. *Planungsziele*  
Ein Bauantrag für eine Kindertagesstätte oder für eine Feuerwehr- und/ oder Rettungswache würde abgelehnt werden.
- 227 Die Gemeinde beabsichtigt einen an den Standort angepassten und qualitativ hochwertigen Gebäudeentwurf umzusetzen.
- 228 Das geplante Vorhaben soll zeitnah bis mittelfristig realisiert werden.
- 229 Durch das Vorhaben entstehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, diese werden die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. *Ausgleichsmaßnahmen*  
Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in Form einer freiwachsenden durch Bäumen übershirmten Gehölzpflanzung und der Anlage einer Streuobstwiese im Plangebiet vorgesehen.
- 230 Schutzgebiete oder -objekte sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Nördlich befindet sich eine Allee, die als geschütztes Biotop zu bewerten ist.
- 231 Belange des besonderen Artenschutzes sind nicht betroffen.  
Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung drohende Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.
- 232 Unter Berücksichtigung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.
- 233 Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch den Plangeber bzw. die zuständigen Behörden kontrolliert werden.

## 7.3.3 Überwachungsmaßnahmen

- 234 Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben. *Ziele Monitoring*
- 235 Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
- 236 Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der *Herstellungskontrolle*



Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen.

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).

237 Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

238 Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

239 Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (Fehlender Vollzug) ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

240 Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehen Auswirkungen. *Prognoseunsicherheiten*

## 8 Anhang

### 8.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil %	* Fläche (ha)	Anteil %	* Fläche (ha)
Gemeinbedarfsfläche			0,66	78	<b>+0,66</b>
WA			0,01		<b>+0,01</b>
Ausgleichsfläche			0,19	22	<b>+0,19</b>
Landwirtschaft	0,86	100			<b>-0,86</b>
<b>Summe</b>	<b>0,86</b>		<b>0,86</b>		<b>0,00</b>

Hinweis:  
\* Anteil an Fläche  
Geltungsbereich

### 8.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung / Überbauungsgrad		Bilanz
	in (ha)	in (%)	in (ha)	in (%) **	Überbaute Fläche (ha)
Gemeinbedarfsfläche				0,2	0,13
WA				0,4	0,00
Ausgleichsfläche					
Landwirtschaft					
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,16***</b>	<b>+0,13</b>

Hinweis

\*\* Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

\*\*\* bezogen auf den Geltungsbereich

## 8.3 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Haselnuss	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Hybriden agg.
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Filz-Rose	Rosa tomentosa agg.
Silber-Weide	Salix alba
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Lorbeer-Weide	Salix pentandra
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra agg.
Korb-Weide	Salix viminalis
Hohe Weide	Salix x rubens (S. alba x fragilis)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Feld-Ulme	Ulmus minor
Bastard-Ulme	Ulmus x hollandica
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Deutscher Name	Botanischer Name
Kultur-Apfel	Malus domestica
Wild-Apfel Malus	sylvestris agg

Obstbäume



Sauerkirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg
Kultur-Birne	Pyrus communis

## 8.4 Rechtsgrundlagen

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)</i>
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)</i>
<b>PlanZV</b>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)</i>
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 114 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)</i>
<b>BbgNatSchAG</b>	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21])	<i>zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])</i>
<b>WHG</b>	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)</i>
<b>BbgBO</b>	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])</i>
<b>BbgKVerf</b>	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])</i>