

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach Planzeichenverordnung - PlanZV)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

Nutzungserschablone

GE (Gewerbegebiet)

max. Freifläche (Zahl der Voll-gelassenen o. (offen))

Dachform

Bauweise

HP 63,3

Höhenbezugspunkt (HP) = 63,3 m (Höhensystem DHH-N62)

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Uebernahme von Hinweisen

1. Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:
Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen von den zu erwartenden mechanischen Einflüssen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

SONSTIGE PLANZEICHEN DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bemaßung in Meter

Flurstücksnummer

Bestand: Gebäude

Abbruch: Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON HINWEISEN

1. **Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation**

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:
Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen von den zu erwartenden mechanischen Einflüssen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)".

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1543).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1989 (BGBl. I S. 59), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. Nr. 14), S. 228, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 39).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Nr. 09), S. 215.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

"Stuhlkontor II, Peltzer Straße 16" Heinersbrück

M 1 : 1.000

Plangeber:

Gemeinde Heinersbrück

vertreten durch das Amt Peltz

Schulstraße 6

03185 Peltz

Geltungsbereich:

Größe:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

7.070 m²

Heinersbrück

6

35/5, 35/6, 36/3

Verfasser:

Entwurfs- und Planungsbüro GmbH

August-Bebel-Str. 14

03185 Peltz

Bearbeiter:

A. Feige & U. Berger

Stand:

15.01.2015

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO
Gewerbegebiet GE 1 - GE 3 - § 8 BauNVO
Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes GE sind die im § 9 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Unzulässig sind gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende im § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsfestitäten:
Gemäß § 4 Abs. 6 Nr. 2 sind im GE 3 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemeinzulässig.

Es sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die dem jeweiligen aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung
Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO
2.1. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

2.2. Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Geschosse, Trauf- und Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist mit 63,30 m (Höhensystem DHHN92) für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf in Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche 1,20 m nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bilden die maximal zulässigen Grenzen für die Außenwände der neu zu errichtenden Hauptgebäude. Ausgenommen von dieser Regelung sind die u. g. Ausnahmen a, b und c.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Gebäuden und Gebäudeteilen sind für die nachfolgend aufgeführte Ausnahmen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

- a) Wintergärten mit nicht mehr als 5,00 m Breite, wenn sie über nicht mehr zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3,0 m vortreten.
b) Balkone mit nicht mehr als 5,00 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2,00 m Breite vortreten.
c) andere Vorbauten mit nicht mehr als 3,00 m Breite, wenn sie über nicht mehr als 2 Geschosse reichen und nicht mehr als 1,00 m vortreten.

Hauptgebäude sind in einem rechteckigen oder abgewinkelten Grundriss zu errichten. Außenhalb der ausgewiesenen Baufenster sind allgemein Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassadengestaltung (i.V.m. § 8 BbgBO)
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz oder Holz auszuführen. Kombinationen mit Klinker und Blech sind zulässig.

2. Dächer (i.V.m. § 8 BbgBO)

Zulässig sind Dachformen gem. Nutzungsschablone.

3. Werbeanlagen

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Zusammenhang mit § 44 BNatSchG)

Nachfolge der gründerischen Festsetzungen sind aus dem Umweltbericht übernommen.

1. Festsetzung - Schutzgüter Wasser und Boden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

1.1 Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen bzw. technischen Betriebsanlagen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist flächig in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

1.2 Befahrbare Verkehrsflächen ohne PKW-Stellflächen

Befahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Asphalt herzustellen.

1.3 PKW-Stellflächen

Für Aufstellflächen von PKW sind die Deckschichten aus Schotterrasen oder sandgeschlämmt herzustellen. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

1.4 Nichtbefahrbare Verkehrsflächen

Nichtbefahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Pflaster, Dränpflaster, Holz oder als sandgeschlämmt Schotterdecke herzustellen. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

1.5 Ausgleich für den Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Mit der Maßnahmenfläche T 1 werden der Bestand an Bäumen zum Erhalt und die Pflanzung einer 2-reihigen überschnitten Heckenstruktur unter Einbeziehung des Großgrünbestandes als Übergangselement zum freien Landschaftsraum festgesetzt. Die 2-reihige Hecke, aus 350 Stück Sträucher, ist entlang der West- und Nordgrenze des Vorhabenbereiches zu pflanzen. Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche und Gemeine Eberesche sind an der Westgrenze und dem Nordgrenzeanteil an der L 474 zu pflanzen. Es sind mindestens 5 Stück Großbäume, der Qualität Hochstamm, 2 mit verpflanztem Stammumfang 12-14 cm mit Ballen; und 6 Stück Kleinbäume der Qualität Hochstamm - Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen zu pflanzen. Die 350 Stück-Sträucher sind in der Qualität verpflanzter Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm, zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist dem jeweiligen aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages zu entnehmen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflanzen. Bei Gehölzverlusten sind diese gemäß Hauptartenliste zu ersetzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

2. Festsetzungen - Schutzgut Landschaftsbild

2.1 Maßnahmenfläche T2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Sollte es zu Gehölzverlusten kommen, sind diese gem. Hauptartenliste zu ersetzen.

2.2 Maßnahmenfläche T 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.

Sollte es zu Gehölzverlusten kommen, sind diese gem. Hauptartenliste zu ersetzen.

2.3 Festsetzung Schutzgut Landschaftsbild

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es ist eine Streuobstwiese/ Obstgarten aus mindestens 5 Obstbäumen, Hochstamm, 2 mit verpflanztem Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Die Obstbaumarten und -sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen. Die Pflanzqualität ist dem jeweiligen aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages zu entnehmen.

2.4 Festsetzung Schutzgut Landschaftsbild

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3. Festsetzung Hauptartenliste

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Überschirmte Hecke (T 1)

Großbäume:

Winter-Linde

Feld-Ahorn

Stieleiche

Traubeneiche

Walnuß

Ilia cordata

Acer campestre

Quercus robur

Quercus petraea

Juglans regia

„Frarquette“

u. „Parisiene“

Kleimbäume:

Hainbuche

Gemeine Eberesche

Haselnuß

Eingrifflicher Weißdorn

Sal-Weide

Gemeiner Schneeball

Gemeiner Hartriegel

Hunds-Rose

Rote Johannisbeere

Stachelbeere

Himbeere

Brombeere

Carpinus betulus

Sorbus aucuparia

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Salix caprea

Viburnum opulus

Cornus sanguinea

Rosa canina

Ribes rubrum in Sorten

Ribes uva-crispa in Sorten

Rubus idaeus in Sorten

Rubus in Sorten

Birne „Alexander Lucas“, „Butterbume“, „Ciapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Conference“

Süßkirsche „Kassins Frühe“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Burial“, „Große Prinzesskirsche“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Hedelfinger Hiesenkirsche“, „Teckners Schwaize Herzkirsche“

Sauerkirsche „Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Maikirsche“, „Schattenmorelle“

Pflaume Hauszwetsche, „Große Grüne Renekode“, „Anna Späth“, „Bühler Frühzwetsche“, „Kirkos Pflaume“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontario Pflaume“, „President“, „Wangenheims Frühzwetsche“

Bäume (Baumreihe an der Palzer Straße (T2):

Stiel-Eiche Quercus robur

Rot-Eiche Quercus rubra

Schafasch-Eiche Quercus coccinea

Bäume an der Grenze zum Friedhof (T3):

Stiel-Eiche Quercus robur

Rot-Eiche Quercus rubra

Feldahorn Acer campestre

Hinweis: (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

A. Artenschutz

Es sind durch Fachkompetenz begleitet, Quartiere bzw. Nisthilfen an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft einzurichten bzw. herzustellen.

Es sind 4 Fledermauskästen, 4 Nisthilfen mit Fluglochdurchmesser 32 mm und ein Halbhöhlenkasten als Kompensation an Altholz anzuordnen.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
nach § 12 BauGB
"STUHLKONTOR II, PEITZER STRASSE 16 "
HEINERSBRÜCK



BEGRÜNDUNG

Abwägungsexemplar

IMPRESSUM

VORHABEN:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 12 BauGB
"Stuhlkontor II, Peitzer Straße 16"
Heinersbrück

PLANSTAND:

Entwurf, 19.11.2014

PLANGEBER:

Gemeinde Heinersbrück
vertreten durch das Amt Peitz
Schulstraße 6

03185 Peitz

Tel.: 035601 -38160
Fax: 035601 -38172
E-Mail: bauamt@peitz.de

VERFASSEN:

Entwurfs-und Planungsbüro GmbH
August-Bebel-Str. 14

03185 Peitz

Tel.: 035601 -31229
Fax: 035601 -339001
E-Mail: info@epb-peitz.de

**BETEILIGTE
FACHPLANER:**

Landschaft – Park - Garten
M. Petras
Hauptstraße 42

03116 Drebkau – OT Leuthen

Tel.: 035602 -22097
Fax: 035602 -22096
E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com

1.0. Vorbemerkungen/ Allgemeines

1.1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Heinersbrück und grenzt an den Friedhof der Gemeinde Heinersbrück.
Im nördlichen Bereich grenzen ein bestehendes Wochenendgrundstück, und die Landesstraße L 474 an. Westlich wird der Planbereich durch freien Landschaftsraum begrenzt und östlich durch den Friedhof der Gemeinde.

1.2. Anlass und Ziel der Planung

Die Firma ERIDES GmbH besitzt zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwei getrennte Firmenstandorte. Ein Standort befindet sich in der ca. 20 km entfernten kreisfreien Stadt Cottbus und ein weiterer Standort wurde vor wenigen Jahren bereits in der Gemeinde Heinersbrück errichtet.
Der Firmenstandort in Heinersbrück befindet sich direkt in der Dorflage Heinersbrück, unmittelbar an der Hauptstraße gelegen, und lässt auf Grund seiner Lage und der vorherrschenden Grundstücksgröße keine Erweiterungen zu.
Firmenziel ist die gesamte Verlagerung des Betriebsstandortes in die Gemeinde Heinersbrück.

Mit der Entwicklung und Errichtung des neuen Standortes in der Gemeinde Heinersbrück sollen langfristig die Wettbewerbsfähigkeit und die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gestärkt werden.

Das betreffende Plangebiet erfüllt aus der Sicht des Investors – auch in enger Abstimmung mit dem Amt Peitz – die Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Betriebsstandortes, insbesondere unter Berücksichtigung weitsichtiger Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung eines neuen Betriebsstandortes für das bereits ortsansässige Unternehmen ERIDES GmbH geschaffen werden.

Mit den beabsichtigten Planungszielen wird eine geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung des Planungsgebietes und eine raumverträgliche Einbindung in die gewachsene Ortschaft der Gemeinde Heinersbrück erzielt.

INHALTSVERZEICHNIS

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stuhlkontor II, Peitzer Straße 16"

1.0. Vorbemerkungen/ Allgemeines	4
1.1. Lage in der Gemeinde	4
1.2. Anlass und Ziel der Planung	4
1.3. Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.4. Rechtsgrundlagen	6
2.0. Planungsrahmen/ Bisherige Struktur	7
2.1. Regionale Bindungen	7
2.2. Angaben zum Plangebiet	8
2.3. Bisherige Struktur und Funktion	8
2.4. Erschließung	8
2.5. Stadttechnik	9
3.0. Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
3.3. Grünordnerische Festsetzungen	14
3.4. Nachrichtliche Übernahme Von Hinweisen	17

Zusammenfassung der inhaltlichen Schwerpunkte an den Bebauungsplan:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes in 3 wesentliche Nutzungseinheiten
 - GE 1
Errichtung eines Büro- und Ausstellungsgebäudes für die Firma ERIDES GmbH
 - GE 2
Errichtung einer Versandhalle für die Firma ERIDES GmbH
 - GE 3
Errichtung eines Wohngebäudes für den Betriebsinhaber oder einem Betriebsangehörigen der ERIDES GmbH
- Festsetzungen von baugestalterischen Vorgaben zur Sicherung der Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum.
- Erstellung eines Umweltberichtes zur Sicherung der Belange des Naturschutzes.

1.3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bauleitpläne sind in Verantwortung der Kommunen aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem Außenbereich zuzuordnen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung eines neuen Betriebsstandortes für die Firma ERIDES GmbH geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird demnach auf der Grundlage des § 12 BauGB erstellt.

1.4. Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)".

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung** (BgbBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])
- **Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

2.0. Planungsrahmen/ Bisherige Struktur

2.1. Regionale Bindungen

Regionalplan:

Die Grundzüge und Ziele der Regionalplanung werden eingehalten

Landesplanung und Raumordnung

Die dargelegte Planungsabsicht steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Heinersbrück existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP).

Schutzbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an ein Europäisches Vogelschutzgebiet.

Übergeordnete Fachplanungen

Übergeordnete Planungen anderer Planungsträger, die das Plangebiet betreffen sind nicht bekannt.

Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Heinersbrück

Es gibt keine laufenden oder bestehenden Planungen der Gemeinde Heinersbrück, die zu beachten sind.

Bestehende und laufende Planungen von Nachbargemeinden

Es gibt keine bekannten, laufenden oder bestehenden Planungen von Nachbargemeinden, die zu beachten sind. Die Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsichten nicht tangiert.

2.2. Angaben zum Plangebiet

- Landkreis: Spree-Neiße
- Gemarkung: Heinersbrück
- Flur: 6
- Flurstück: 35/4; 35/5; 36/3
- Plangebietsgröße: 7.051 m²
- Postanschrift: 03185 Heinersbrück, Peitzer Straße 16

2.3. Bisherige Struktur und Funktion

Die im Rahmen der vorliegenden Planung zur Neuerrichtung des Firmensitzes der ERIDES GmbH vorgesehene Fläche ist derzeit ungenutzt bzw. stellt sich als Brachfläche dar.

Im süd- westlichen Planbereich befindet sich ein leer stehendes Gebäude (Garage/ Werkstatt).

2.4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche – Peitzer Straße - gegeben.

2.5. Stadttechnik

Ver- und Entsorgung (TW, SW)

Gemäß der Stellungnahme vom Landkreis Spree – Neiße (vom 29.10.2014) ist in dem derzeit vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept der Gesellschaft für Wasser- und Abwasserentsorgung – Hammerstrom/ Malxe – Peitz mbH (GeWAP) kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung vorgesehen.

Die Realisierung und „...dauerhafte Sicherung der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist sowohl über abflusslose Sammelgruben als auch über Grundstückskleinkläranlagen mit Abwasserbelüftung nach DIN 4261 Teil 2 oder als Alternative hierzu eine Pflanzenbeetanlage unter Berücksichtigung der besonderen hydrologischen Bedingung möglich.“ (untere Wasserbehörde)

Löschwasser

An der Hauptstraße, in ca. 200m Entfernung, befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle (DN 80) welche es ermöglicht 800 L/min bereitzustellen.

Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der NBB Netzgesellschaft Berlin – Brandenburg mbH & Co. KG.

Energieversorgung

Das Plangebiet ist über eine vorhandene Versorgungsleitung entlang der Peitzer Straße erschlossen.

Fernmeldeversorgung

Telekommunikationsanlagen zur Versorgung des Plangebietes befinden sich ebenfalls entlang der Peitzer Straße.

3.0. Rechtsverbindliche Festsetzungen

3.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die gewählten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen die Zielsetzungen der Planung.

Erläuterungen zum Inhalt der Nutzungsschablonen

GE (Gewerbe) Baugebiet	
Besonderer Nutzungszweck	
max. Firsthöhe	Dachform
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise o (offen)

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf der Grundlage: § 9 Abs. Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO

Gewerbegebiet GE 1 – GE 3, § 8 BauNVO

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes GE sind die im § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- _____ Tankstellen
- _____ Anlagen für sportliche Zwecke
- _____ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- _____ Vergnügungsstätten

Es sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, die dem jeweiligen aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 sind im GE 3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind allgemein zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen für die Gewerbegebiete GE 1-3 sind in Nutzungsschablonen zusammengefasst. Die Aufgliederung in 3 Gewerbegebiete erfolgt auf Grund der unterschiedlichen Nutzungsinhalte der geplanten Bebauung. Die Gewerbegebiete GE 1-3 sollen der Errichtung des Firmensitzes der Firma ERIDES GmbH vorbehalten werden. Daraus resultierend sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen – ausgenommen § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – ausgeschlossen worden.

Die im § 8 Abs. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausgeschlossenen Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem beabsichtigten Planungsziel. Daraus schlussfolgernd können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf der Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO

2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Begründung:

Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die max. zulässige Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze im Gewerbegebiet gemäß § 17 BauNVO liegt bei 0,8.

Die festgesetzte Unterschreitung resultiert aus der dörflichen Randlage und der vorherrschenden Bebauungsdichte in der Gemeinde Heinersbrück. Eine so gering wie nötige Verdichtung soll angestrebt werden.

2.2. Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Begründung:

Weitere Überschreitungen sollen ausgeschlossen werden, um einen hohen Versiegelungsgrad zu vermeiden.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (Geschosse, Firsthöhe) ist in der Planzeichnung (siehe Nutzungsschablone) festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist mit 63,30 m (Höhensystem DHHN92) für das gesamte B - Plangebiet festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf in Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche 1,20 m nicht überschreiten.

Begründung:

Festsetzung auf Grundlage: §§16 und 18 BauNVO)

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden zu können, werden die Höhen der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Firsthöhen bestimmt.

In Anlehnung an die vorherrschende Bebauung sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe die absolute Höhenbegrenzung vorgenommen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung auf Grundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 22-23 BauNVO

3.1. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Die Baugrenzen bilden die maximal zulässigen Grenzen für die Außenwände der neu zu errichtenden Hauptgebäude. Ausgenommen von dieser Regelung sind die u. g. Ausnahmen a, b und c.

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Gebäuden und Gebäudeteilen sind für die nachfolgend aufgeführte Ausnahmen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

- a) Wintergärten mit nicht mehr als 5,00 m Breite, wenn sie über nicht mehr zwei Geschosse reichen und nicht mehr als 3,00 m vortreten.
- b) Balkone mit nicht mehr als 5,00 m Breite, wenn sie nicht mehr als 2,00 m Breite vortreten.
- c) andere Vorbauten mit nicht mehr als 3,00 m Breite, wenn sie über nicht mehr als 2 Geschosse reichen und nicht mehr als 1,00 m vortreten.

Hauptgebäude sind in einem rechteckigen oder abgewinkelten Grundriss zu errichten.

Außerhalb der ausgewiesenen Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Begründung:

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind demnach mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der in vorgenannten Satz aufgeführten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Begründung:

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Anordnung der Baugrenzen erfolgt in Anlehnung an die gewählten Betriebsstrukturen auf dem Plangrundstück und der damit in Verbindung stehenden Neubebauung.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan im Textteil getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Fasadengestaltung, Dächer und Werbeanlagen) für die Einbindung der Neubebauung in das Gesamtbild getroffen worden.

1. Fasadengestaltung
(i.V.m. § 8 BbgBO)

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Putz oder Holz auszuführen. Kombinationen mit Klinker und Blech sind zulässig.

2. Dächer
(i.V.m. § 8 BbgBO)

Zulässig sind Dachformen gem. Nutzungsschablone.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit wechselndes/ bewegtem Licht.

Bearbeiter: A. Feige
U. Berger

Stand 15.01.2015

3.3. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Zusammenhang mit § 44 BNatSchG)

Nachfolgende grünordnerische Festsetzungen sind aus dem Umweltbericht übernommen.

1. Festsetzung – Schutzgüter Wasser und Boden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

1.1. Niederschlagswasser

Das von den Dachflächen der Gebäude und baulichen Nebenanlagen bzw. technischen Betriebseinrichtungen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist flächig in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

1.2. Befahrbare Verkehrsflächen ohne PKW-Stellflächen

Befahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Asphalt herzustellen.

1.3. PKW-Stellflächen

Für Aufstellflächen von PKW sind die Deckschichten aus Schotterrasen oder sandgeschlämmt herzustellen.

Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

1.4. Nichtbefahrbare Verkehrsflächen

Nichtbefahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Pflaster, Dränpflaster, Holz oder als sandgeschlämmt Schotterdecke herzustellen. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

1.5. Ausgleich für den Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Mit der Maßnahmenfläche T 1 werden der Bestand an Bäumen zum Erhalt und die Pflanzung einer 2-reihigen überschränkten Heckenstruktur unter Einbeziehung des Großgrünbestandes als Übergangselement zum freien Landschaftsraum festgesetzt.

Die 2-reihige Hecke, aus 250 Gleditsia pinnatifida, ist entlang der West- und Nordgrenze des Vorhabengebietes zu pflanzen. Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche und Gemeine Eberesche sind an der Westgrenze und dem Nordgrenzenteil an der L 474 zu pflanzen.

Bearbeiter: A. Feige
U. Berger

Stand 15.01.2015

Es sind mindestens 5 Stück Großbäume, der Qualität-Hochstamm, 2 mal verpflanzte, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen; und 6 Stück Kleinbäume der Qualität-Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen zu pflanzen. Die 350 Stück Sträucher sind in der Qualität-verpflanzter-Strauch, Höhe 60 bis 100 cm, zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist dem jeweiligen aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages zu entnehmen.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen. Bei Gehölzverlusten sind diese gemäß Hauptartenliste zu ersetzen.
Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

2. Festsetzungen – Schutzgut Landschaftsbild

2.1. Maßnahmenfläche T2 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Sollte es zu Gehölzverlusten kommen, sind diese gem. Hauptartenliste zu ersetzen.

2.2. Maßnahmenfläche T 3 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
Sollte es zu Gehölzverlusten kommen, sind diese gem. Hauptartenliste zu ersetzen.

2.3. Festsetzung Schutzgut Landschaftsbild (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es ist eine Streuobstwiese/ Obstgarten aus mindestens 5 Obstbäumen, Hochstamm, 2 mal verpflanzte, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist dem jeweiligen aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages zu entnehmen.
Die Obstbaumarten und -sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

2.4. Festsetzung Schutzgut Landschaftsbild (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

3. Festsetzung Hauptartenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Überschirmte Hecke (T 1) Großbäume:

Tilia cordata
Acer campestre
Quercus robur
Quercus petraea
Juglans regia „Franquette“ u.
„Parisiene“

Winter-Linde
Feld-Ahorn
Stieleiche
Traubeneiche
Walnuß

Kleinbäume: Hainbuche Gemeine Eberesche

Carpinus betulus
Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuß
Eingrifflicher Weißdorn
Sal-Weide
Gemeiner Schneeball
Gemeiner Hartrieel
Hunds-Rose
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Brombeere

Corylus avellana
Crataegus monogyna
Salix caprea
Viburnum opulus
Cornus sanguinea
Rosa canina
Ribes rubrum in Sorten
Ribes uva-crispa in Sorten
Rubus idaeus in Sorten
Rubus in Sorten

Obstbäume (Streuobstwiese):

„Weißer Klarapfel“, „Baumanns Renette“, „Boikenapfel“, „Boskoop“, „Cox Orange“, „Danzinger Kantapfel“, „Goldparmäne“, „Grahams Jubiläum“, „Graue Renette“, „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Jakob Lebel“, „James Grieve“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontario“

„Alexander Lucas“, „Butterbume“, „Clapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Conference“

Süßkirsche

„Kassins Frühe“, „Große Schwarze Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpelkirsche“, „Burlat“, „Große Prinzessinkirsche“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Teickners Schwarze Herzkirsche“

Sauerkirsche

„Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Maikirsche“, „Schattenmorelle“

Pflaume

Hauszwetsche, „Große Grüne Reneklade“, „Anna Späth“, „Bühler Frühlzwetsche“, „Kirkos Pflaume“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „President“, „Wangenheims Frühlzwetsche“

Bäume (Baumreihe an der Peitzer Straße (T2)):

Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Eiche	Quercus rubra
Scharlach-Eiche	Quercus coccinea

Bäume an der Grenze zum Friedhof (T3):

Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Eiche	Quercus rubra
Feldahorn	Acer campestre

Hinweis: (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

A. Artenschutz

Es sind durch Fachkompetenz begleitet, Quartiere bzw. Nisthilfen an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Nachbarschaft einzurichten bzw. herzustellen.

Es sind 4 Fledermauskästen, 4 Nisthilfen mit Fluglochdurchmesser 32 mm und ein Halbhöhlenkasten als Kompensation an Altholz zu anzubringen.

3.4. Nachrichtliche Übernahme von Hinweisen

1. Straßen/ Versorgungsleitungen/ Telekommunikation

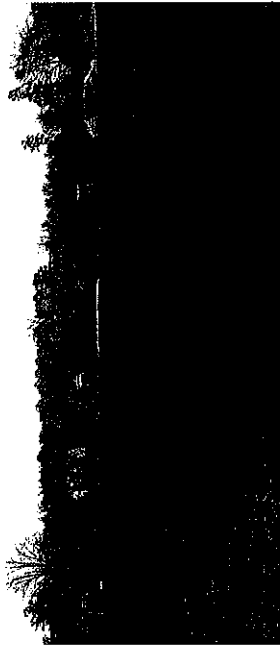
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen von den zu erwartenden mechanischen Einflüssen zu schützen. Ein Vertrieb an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Offenlageexemplar



Landschaft * Park * Garten
Projektierungsbüro M. Petras
Leuthen Hauptstraße 42 • 03116 Drebkau
Tel.: 035602 2 20 97 • Fax: 035602 2 20 96
Email: m.petras@landschaftsprojektierung.com

Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stuttkontor II, Peltzer Straße 16“ Heinersbrück
Landrath & Partner, Amt Peltz, Heinersbrück
Stand 19.11.2014

Impressum

Vorhabenträger

Gemeinde Heinersbrück
vertreten durch das Amt Peltz
Schulstraße 6, 03185 Peltz

Geltungsbereich

Gemarkung

Flur

Flurstücke

Heinersbrück
6
35/4, 35/5 und 36/3

Auftragnehmer

Landschaft * Park * Garten
Projektierungsbüro M. Petras
Leuthen Hauptstraße 42
03116 Drebkau

Tel.: 035602-2 20 97

Fax: 035602-2 20 96

Email: m.petras@landschaftsprojektierung.com

Bearbeiter

M. Petras, G. Walczak

Fassung

Oktober/November 2014

Deckblatt:

Fotos
Sicht auf die Ortseingangssituation aus der Zufahrt aus Richtung Peltz

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts	4
1.1.1.	Ziele der Bauleitplanung	4
1.1.2.	Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens	4
1.1.3.	Bedarf an Grund und Boden	5
1.1.4.	Beschreibung des Festsetzungen des Planes	6
1.2.	Berücksichtigung von Fachgesetzen und Fachplänen	11
2.	Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1.1.	Schutzgut Mensch	12
2.1.2.	Schutzgut Boden	12
2.1.3.	Schutzgüter Wasser/Grundwasser	13
2.1.4.	Schutzgut Klima/Luft	14
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	15
2.1.6.	Schutzgut Arten und Biotope	15
2.2.	Schutzgebiete und Vorprüfung SPA-Gebiet	21
2.3.	Schutzgut Denkmal und Bodendenkmal	22
2.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen	22
2.4.2.	Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen	23
2.4.3.	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	23
3.	Zusätzliche Angaben	24
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	24
3.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3.	Zusammenfassung	24
Anhang		
Anhang 1	Auszug Topographische Karte (TK10) von 1982	
Anhang 2	Auszug Topographische Karte (TK25) von 1987	
Anhang 3	Auszug Karte von 1905	
Anhang 4	Auszug maßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung von 1977	
Anhang 5	Biotoptkarte	

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden, um diesen Standort für ein Wohnhaus sowie ein Ausstellungs- und Lagergebäude auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens Peitzer Straße 16 zu entwickeln, welche sich harmonisch in den Dorfrandbereich im Übergang zur offenen Landschaft des Baruther Urstromtales einfügt. Planungsrechtlich ist das Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen.

Mit dem Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Biotope und Arten, Landschaftsbild und Schutzgebiete untersucht, sowie deren Vermeidung, Minderung und der Ausgleich bzw. die Kompensation dargestellt und festgesetzt.

Bedingt durch die Art und den Standort des Vorhabens wird auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft nur in geringem Umfang eingegangen.

1.1.1. Ziele der Bauleitplanung

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Standorte für das „Stuhlkontor II“, also die Erweiterung, durch die Gemeinde vorgeschlagen und besichtigt. Dabei wurden folgende Prämissen gesetzt:

- Nachnutzung eines Standortes mit aufgelassener Bebauung oder zumindest eines ehemaligen Lagerplatzes o.ä., um den Verbrauch an offenen Bodenflächen zu vermeiden.
- Zufahrt zum Standort über vorhandene ausgebauten Verkehrswege, um zusätzliche Straßenerschließungen und damit wiederum Bodenversiegelungen zu vermeiden
- der vorhandene Bestand an Grünflächen in der Siedlung und innerhalb der offenen Landschaft ist insbesondere unter den besonderen Bedingungen der Tagebaurandgemeinde und dem Europäischen Vogelschutzgebiet zu erhalten

Um den oben genannten Prämissen gerecht zu werden, wurde der Standort des ursprünglichen Sportplatzes, späteren ehemaligen Kindergartens wie auch bis zur Nutzungsauflassung als Lagerplatz genutzt, ausgewählt. Mit dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht soll das Baurecht für die geplanten Ausführungen auf dem Grundstück erreicht werden.

Eingriffe durch die geplanten Bauwerke und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes in die Schutzgüter werden durch eine dem Standort angepasste Planung auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt.

Ein Ausgleich und eine Kompensation der Eingriffe werden unter Beachtung des Landschaftsbildes und seiner Sensibilität in Bezug auf den Dorfrand und den Übergang zur großräumigen flachen Landschaft auf dem Grundstück durch Grünflächen zum angrenzenden SPA-Gebiet geschaffen.

1.1.2. Standort, Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Das Eingriffsgebiet befindet sich im Randbereich der Siedlung der Gemeinde Heinersbrück, im nordwestlichen Teil des Dorfes in Nachbarschaft zum Friedhof.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch einen Feldweg und ein Gartengrundstück,
- im Osten durch den Friedhof
- im Süden durch die „Peitzer Straße“ (eine Sackgasse, die in den Feldweg mündet) und

Tabelle 2
Darstellung des Eingriffs durch die Versiegelung/Überbauung und Ausgleich durch Pflanzungen von Sträuchern und Kleinbäumen

	Bestand	Grundstück Struktur/ Versiegelung gem. flächenzahl von 0,6	Ausgleich erforderlich für:	Ausgleich erfolgt durch:
Versiegelung gesamt	327,70 m²	4.230,60 m²	3.902,90 m²	1 Baum oder 15 Sträucher je angefangene 150 m²
davon Gebäude	280,78 m²			
Verkehrsflächen	46,92 m²			Versiegelungsfläche somit 350 Stück Sträucher und 3 Stück Kleinbäume
Gesamtfläche Geltungsbereich	7.051,00 m²			

Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen für die Vermeldungs-, Verringerungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des BNatSchG v. 2013, dem BgNatSchAG v. 2013, der HVE 2009 sowie der Erfordernisse für das Landschaftsbild und das angrenzende Vogelschutzgebiet erarbeitet worden.

1. Festsetzung – Schutzgüter Wasser und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 BauGB)

1.1. Niederschlagswasser
Das von den Dachflächen der Gebäude und beulichen Nebenanlagen bzw. technischen Betriebsrichtungen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist flächig in den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

Die Versickerung von unbelastetem Regenwasser innerhalb der Vegetationsflächen ist neben der gesetzlichen Regelung gerade für diesen Landschaftsraum wegen der Grundwasserneubildungsrate besonders wichtig. Durch den Kohlebergbau unterliegt auch der Bereich des Plangebietes der Grundwasserabsenkung. Jede Pflanzenverfügbarkeit des Regenwassers ist somit bedeutend und eine kanalisierte Wasserableitung in Gewässer wirkt sich ungünstig auf Biotope und Großgrünbestände aus.

1.2. Befahrbare Verkehrsflächen ohne PKW-Stellflächen

Befahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Asphalt herzustellen.

Die befahrbaren Verkehrsflächen sind aus Asphalt herzustellen, um zusätzlichen Lärm durch die Anlieferungen zu vermeiden.

1.3. PKW-Stellflächen

Für Aufstellflächen von PKW sind die Deckschichten aus Schotterrasen oder sandgeschlämmt herzustellen.
Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

Für PKW-Stellflächen außer Behindertenparkplätzen sind Schotterrasenflächen vollkommen ausreichen für eine Befestigung. Diese Ausbaueinheit unterstützt die flächige Versickerung von Regenwasser. Durch die Begrünung wird sekundär eine Vegetationsfläche ermöglicht. Der Versiegelungsgrad am Standort kann dadurch verringert werden.

1.4. Nichtbefahrbare Verkehrsflächen

Nichtbefahrbare Verkehrsflächen sind mit Deckschichten aus Pflaster, Dränpflaster, Holz oder als sandgeschlämmt Schotterdecke herzustellen. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Asphaltierungen, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig.

Für die fußläufigen Verkehrsflächen sind die festgesetzten Deckschichten völlig ausreichend um den gewerblichen Zweck wie auch den Wohnbereich abzudecken. Durch diese Deckschichten wird das Niederschlagswasser flächig innerhalb der Verkehrsflächen versickert.

1.5. Ausgleich für den Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Mit der Maßnahmenfläche T 1 werden der Bestand an Bäumen zum Erhalt und die Pflanzung einer 2-reihigen überschränkten Heckenstruktur unter Einbeziehung des Großgrünbestandes als Übergangselement zum freien Landschaftsraum festgesetzt. Die 2-reihige Hecke ist entlang der West- und Nordgrenze des Vorhabensgebietes zu pflanzen.
Feldahorn, Winterlinde, Hainbuche und Gemeine Eberesche sind an der Westgrenze und dem Nordgrenzenteil an der L 474 zu pflanzen.
Es sind mindestens 5 Stück Großbäume, der Qualität Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, mit Ballen, und 6 Stück Kleinbäume der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm ohne Ballen zu pflanzen.

Die 350 Stück Sträucher sind in der Qualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm, zu pflanzen.
Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen.
Bei Gehölzverlusten sind diese gemäß Hauptartenliste zu ersetzen.
Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Der Eingriff in den Boden kann nur über Entsieglungen wirklich ausgeglichen werden. Entsieglungen werden durch den Rückbau des ehemaligen Kindergartens bzw. Gemeindehauses und der befestigten Wege zwar vorgenommen, aber dieser Rückbau mindert nur die Neuversiegelung. Somit ist ein Ausgleich nur über die Aufwertung von Biotopen innerhalb des Gehungsbereiches möglich.
Als Ausgleich wird eine 2-reihige überschränkte Hecke entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft innerhalb der Ruderalflur gepflanzt. Diese freiwachsende Hecke umfasst 600 m².

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die Pflanzung von 1 Stück Baum oder 15 Sträucher je 150 m² Versiegelungsfläche erreicht. Der Ausgleich wird somit durch die Pflanzung der Hecke aus 350 Sträuchern und 3 Kleinbäumen erreicht.
In dem Zusammenwirken von Hecke mit der integrierten Pflanzung von 11 Bäumen zur Überschränkung wird das Landschaftsbild in diesem Bereich als Dorfandlage trotz der erweiterten Bebauung gegenüber dem Bestand erhalten.
Der Großgrünbestand wird in der Dorfandlage durch die Pflanzungen verjüngt.

Mit der Wahl der freiwachsenden Landschaftshecke wie auch durch die Wahl der Strauch- und Baumarten, s. 3. Hauptartenliste, werden Nahrungs- und Bruthabitate geschaffen.

2. Festsetzungen – Schutzgut Landschaftsbild

2.1. Maßnahmenfläche T2

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
Sollte es zu Gehölzverlusten kommen sind diese gem. Hauptartenliste zu ersetzen.

Der Großgrünbestand, jeweils an den Grundstücksgrenzen, prägt den Randbereich und Eingangsbereich der Siedlung Heinersbrück relativ bestimmend.
Die Eichen an der „Pelitzer Straße“ sind Bestandteil einer alten Baumreihe, die um den Friedhof herum entlang der „Radewieser Straße“ bis zur L 474 verläuft.
Diese Baumreihe ist durch die Baumgröße und die Herbstfärbung ein markantes Landschaftselement.

2.2. Maßnahmenfläche T3

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der Großbaumbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
Sollte es zu Gehölzverlusten kommen, sind diese gem. Hauptartenliste zu ersetzen.

Der Großbaumbestand im Nordosten an den Grundstücksgrenzen schafft über diesen Kleiraum einen ausgeprägten Kontrast zur offenen flachen Acker- und Wiesenlandschaft.
Der Erhalt dieser Großbäume ist für das Landschaftsbild am Ortseingang unverzichtbar.

2.3. Festsetzung Schutzgut Landschaftsbild (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Es ist eine Streuobstwiese/Obsgarten aus mindestens 5 Obstbäumen, Hochstamm, 2 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen.
Die Obstbaumarten und -sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Hochstämmige Obstbäume in Obstgärten oder als Streuobstwiesen im Übergang zur offenen Landschaft sind ein Strukturelement des Siedlungsbildes im ländlichen Raum von Brandenburg.
Die Pflanzung von Obstbäumen dieser Qualität und Größe ist ein weiterer Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild.
Obstbäume werden mit ihrer Entwicklung zunehmend zu Futterhabitaten für Insekten, Vögel und Kleinsäuger, wodurch diese Maßnahme ebenso förderlich auf die Biodiversität wirkt.

2.4. Festsetzung Schutzgut Landschaftsbild (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Das Anpflanzen von Nadelgehölzen würde sich in diesem Bereich mit der Lage zur Malkeue verformend auf das Landschaftsbild auswirken.

3. Festsetzung Hauptartenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Uberschirmte Hecke (T 1)	Tilia cordata
Großbäume:	
Winter-Linde	Acer campestre
Feld-Ahorn	Quercus robur
Stieleiche	Quercus petraea
Traubeneiche	Juglans regia, „Franquette“ u. „Parisiense“
Walnuß	
Kleinbäume:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	
Haselnuß	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hunds-Rose	Rosa canina
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum in Sorten
Stachelbeere	Ribes uva-crispa in Sorten
Hirtbeere	Rubus idaeus in Sorten
Brombeere	Rubus fruticosus in Sorten

Obstbäume (Streubstwiase):

Apfel	„Weißer Klarapfel“
	„Baumanns Renette“
	„Bolkerapfel“
	„Boskoop“
	„Cox Orange“
	„Danzinger Kantapfel“
	„Goldparmäne“
	„Grahams Jubiläum“
	„Graue Renette“
	„Gravensteiner“
	„Hasenkopf“
	„Jakob Lebel“
	„James Grieve“
	„Jonathan“
	„Kaiser Wilhelm“
	„Landsberger Renette“
	„Ontario“

Birne

„Alexander Lucas“
„Butterbirne“
„Clapps Liebling“
„Gute Graue“
„Gute Luise“
„Williams Christ“
„Conference“

Süßkirsche

„Kassins Frühe“
„Große Schwarze Knorpelkirsche“
„Büttners Rote Knorpelkirsche“
„Burlat“
„Große Prinzessinkirsche“
„Schneiders Späte Knorpelkirsche“
„Hedelfinger Rieserkirsche“

1.2.

Berücksichtigung von Fachgesetzen und Fachplänen

Das Bebauungsverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 502), das durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22. Mai 2013 (BGBl. I S. 1324) geändert worden ist.

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

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (GVBl. I/13, [Nr. 03])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20] ergänzt durch Artikel 12 des vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 32])

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06. Juni 1997 (GVBl. I, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])

Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27. April 2007

2. Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Die geplante Erweiterung des Stuhlkontors erfolgt am Siedlungsrand und unweit des nördlichen Dorfeinganges.

Zwischen dem Plangebiet und der Radewieser Straße befindet sich der Friedhof. Verkehrslärm und Verkehrsemissionen erreichen den Geltungsbereich von der L 474. Dieser Verkehrsstrom ist der Hauptträger der diesbezüglichen Einflüsse auf den Menschen.

Die geplanten Baumaßnahmen und Nutzungen beeinflussen durch den gewählten Standort nicht die Anwohner der Radewieser Straße und nicht den nordwestlich angrenzenden Einzelgarten.

Der Einzelgarten hat durch Sträucher und Hecken einen Sichtschutz im Süden und Osten. Mit der Heckenpflanzung (T1) entlang des Gartengrundstückes werden der Sichtschutz und der räumliche Abstand beider Nutzungen weiter aufgewertet.

Temporäre Geräuschemissionen können während der Bauphase zur Errichtung und Gestaltung des geplanten Gesamtprojektes auftreten.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der nach Osten auslaufenden Niederung des „Baruther Urstromtals“.

Die Leitbodenart des Geltungsbereiches ist ein Auenlehmsand mit einer leichten Übersandung (ca. 0,5 bis 0,75 m gegenüber der Malxeau) durch Binnendünenaufwehung.

Die Leitbodenform ist ein Lehm sand-Braungley. Das benachbarte Ackerland befindet sich ausschließlich auf dieser Bodenform.

Am Standort des Bebauungsplanes wie auch im Bereich des Friedhofes und weiter in die östliche Gemarkung hinein aber auch westlich der Malxeau erfolgten Binnendünenaufwehungen unterschiedlicher Sandmächtigkeiten.

Bedingt durch die vorangegangene Nutzung wurde die ehemalige Sandaufwehung im Geltungsbereich abgetragen um ein Baugrundstück zu erhalten.

Mit der Bebauung und der Nutzung der Hof- und Gartenflächen als Spielplatz, Sportplatz u.ä. auch wiederholt als Lagerplatz wurde zu unterschiedlichen Zeiten und unterschiedlich erheblich in den Boden eingegriffen und somit die natürliche Struktur im oberen Horizont abgetragen, umgewühlt, durch Einträge verändert und im südlichen Bereich durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt.

Der Standort ist durch die lange Zeit der Nichtnutzung auch in den Hofflächen begrünt, weist aber ein Gemisch aus natürlichen Arten und sogenannten Zierstauden in der Gras- und Krautschicht auf. Es sind eingetragene Sukzessionen vom benachbarten Friedhofsgelände vermischt mit Pflanzen der Feldraine.

Es ist ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der unter den vorgetunden Bedingungen 2014 als trockener Standort bis frischer Standort zu beurteilen ist. Partielle Bodenverdichtungen sind durch die Nutzung und das Befahren der Hof-/Gartenflächen zu verzeichnen.

Der Boden im Geltungsbereich weist eine geringe Wasserspeicherkapazität, eine gute bis mittlere Wasseraufnahme und Versickerungsfähigkeit auf. Durch seine Bestandteile ist es möglich Schadstoffe zu binden bzw. zu filtern.

Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die flächige Versickerung des Niederschlagswassers, was bei den Standortverhältnissen und der GRZ gegeben ist, erhalten bleiben. Geplant ist ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,6.

Geomorphologisch befindet sich der Planbereich innerhalb eines großräumigen flachen und ebenen Niederungsnaturraumes.

Die Geländehöhe im Geltungsbereich liegt bei ca. 63,40 bis 63,00 m. Die im Vermessungsplan angegebenen Höhen sind nach dem DSHH 62 –System ermittelt worden.

Der benachbarte Friedhof hat Geländehöhen von 64,1 bis 64,5 m nach DSHH 62.

Die ursprüngliche Wertigkeit des Bodens wurde durch die starke anthropogene Vornutzung des Standortes, die Abgrabungen (Vergleich zur Geländehöhe Friedhof) der Sandaufwehungen und die durch die Nutzungen unterschiedlichen Einbauten wesentlich gemindert. Der Standort ist von der Qualität der Bodenwertigkeit her einem bebauten Hofgrundstück in der Gemeinde Heinersbrück gleichzusetzen. Naturdenkmale sind am Standort und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

Erhebliche Beeinträchtigungen erfolgen durch die Versiegelung von weiteren Flächen.

Da der überplante Bereich bereits eine bauliche Nutzung hatte, vermindert sich die mögliche Neuversiegelungsfläche um den Bestand somit von 4.230,6 m² auf 3.903,9 m². Der vorherige Eingriff durch Fallschutzbereiche von Spielgeräten, Sandkästen und ihre befestigten Umrandungen, Spielfeldausbauten usw. sind durch die lange Nutzungsauflassung in der Gesamtheit nicht mehr nachvollziehbar.

Durch die Nachnutzung des bereits bebauten Grundstücks wird der Eingriff auf der sogenannten „grünen Wiese“ vermieden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die festgesetzte Pflanzung der überschirmten Hecke, s. Seite 6 Tabelle 2, ausgeglichen werden.

2.1.3.

Schutzgüter Wasser/Grundwasser

Der natürliche Grundwasserstand stellt sich vorwiegend bei 1,00 bis 0,60 m unter Flur ein.

Durch den Braunkohleabbau Jänschwalde, der östlich an Heinersbrück vorbeigeführt worden ist, hat sich der Grundwasserstand erheblich abgesenkt. Die Fließrichtung der von der Entwässerung betroffenen Grundwasserschichten und Grundwasserstauer hat sich in diesem Landschaftsraum verändert. Erst mit dem Grundwasserwiederanstieg infolge der Auskühlung bzw. Stilllegung des Tagebaues erfolgen Grundwasserwiederanstieg und die Herstellung der natürlichen Grundwasserstände und der natürlichen Grundwasserfließrichtung.

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb von einem Wasserschutz-/Trinkwasserschutzgebiet. Es befinden sich keine Fließ- und Ständegewässer innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet beeinflusst keine Fließgewässer auch keine stehenden Gewässer.

Die Grundwasserstauer sind durch die geplanten Maßnahmen und Nutzungen nicht betroffen.

Die „Makke“, ein kleiner Flusslauf, westlich des Plangebiets, der das Dorf Heinersbrück in 2 Hälften gliedert, wird durch Abflussschlagwasser des Tagebaus bespannt. Durch den Tagebau ist dieses Fließgewässer mit seiner Quelle am „Hohen Berg“ in Döbern zwischen Forst und Heinersbrück unterbrochen. Flusssbeit und Aue werden z.Z. im Rahmen der Rekultivierungsarbeiten des Tagebaues wieder hergestellt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung kann durch die Versiegelung der Bodenflächen hervorgerufen werden. Damit diese Auswirkungen des Eingriffs gegen Null laufen und die Grundwasserneubildungsrate und die Funktionen des Grundwassers nicht eingeschränkt

werden wird das nichtbelastete Regenwasser flächig innerhalb der Vegetations- und der Verkehrsflächen, die nicht durch LKW befahren werden, gemäß § 55 (2) WHG i.V. mit § 54 Abs. 4 BbgWG ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, versickert.

Die Grundwasserneubildungsrate wird somit am Standort erhalten und es werden ebenso folgende Funktionen des Grundwassers nicht beeinflusst:

- Wasser- und Stoffhaushalt der Landschaft
- Selbstreinigungsvermögen
- Bedeutung für Landschaftsbild (Erhalt des Grobbaumbestandes)

„Das Abwasserbeseitigungskonzept der GEWAP sieht keinen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung vor. Die dauerhafte Sicherung der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist sowohl über abflusslose Sammelgruben als auch über Grundstückskleinkläranlagen mit Abwasserbelüftung nach DIN 4261 Teil 2 oder als Alternative hierzu eine Pflanzenbeetanlage unter Berücksichtigung der besonderen hydrologischen Bedingungen möglich.“

Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986-30 nachzuweisen. Für die Einleitung von behandeltem Abwasser aus den Grundstückskleinkläranlagen in das Grundwasser muss die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden.“ (Auszug Stellungnahme des LK SPN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stuhlkontor II“ in Heinersbrück, Amt Peltz, v. 29.10.2014)

Der Trinkwasseranschluss ist durch das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen.

2.1.4.

Schutzgut Klima/Luft

Der Landschaftsraum befindet sich unter Kontinentalklimaeinfluss.

Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beläuft sich auf ca. 580 mm.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,5 Grad Celsius, wobei die Gemarkung mit der Lage in der Niederung durch ein erhöhtes Risiko von Früh- und Spätfrösten geprägt ist.

Die Hauptwindrichtung ist Nord-West, im Sommer zum Teil Süd-Ost.

Für Heinersbrück wirken folgende Immissions- und Emissionsquellen:

- Lärm, Wasserdampf und Abgase Braunkohlekraftwerk Jänschwalde
- Verschattung durch Wasserdampf Braunkohlekraftwerk Jänschwalde
- Lärm und Staub Tagebau Jänschwalde
- Stickoxide, Blei, Reifenabrieb, Lärm durch Straßenverkehr der angrenzenden L 454

Im Siedlungsstandort Heinersbrück selbst bzw. seiner unmittelbaren Umgebung sind folgende Immissionsquellen vorhanden:

- Stickoxide, Blei, Reifenabrieb, Lärm durch Anlieger- und Gewerbeverkehr
- Stickoxide der Heizungsanlagen von Wohn- und Gewerbegebäuden
- Stallabluft, Gerüche, Stäube, Lärm durch Gewerbe und Landwirtschaft
- Stäube, Lärm durch Bau- und Sanierungstätigkeit jeweils zeitweilig

Voraussichtlich wird es nur eine leichte Zunahme des Liefer- und Kundenverkehrs in der Radewieser Straße und Peltzer Straße geben.

Eine Erhöhung der Lärmimmissionen zum bisherigen Zustand erfolgt nicht, da die Immissionen von der L 454 und der Radewieser Straße (Zubringer zur Ortslage) diese überlagern.

Zusätzliche Staubimmissionen sind nicht zu erwarten.

Mit dem geplanten Vorhaben wird nicht in Kaltluftkorridore und nicht in Kaltluftentstehungszonen eingegriffen.

Das Staubfilterpotential wie auch die CO₂ Umwandlung in Sauerstoff werden nicht vermindert, da der Großgrünbestand erhalten bleibt (Maßnahmen T2 und T3) und durch die Anpflanzungen der Sträucher und Bäume (Maßnahme T1) weiteres Potential geschaffen wird.

2.1.5.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Gemarkung von Heinersbrück liegt innerhalb der nach Osten auslaufenden Landschaft der Niederung des "Baruther Ustrumtals", dem sogenannten "flachen Land" um Peitz.

Das Landschaftsbild wird z.Z. stark durch den aktiven Braunkohletagebau Jänschwalde im Süden wie im Osten und im Nordwesten durch die Bauwerkssilhouette des Braunkohl-kraftwerkes Jänschwalde auf Neuendorf und Bärenbrücker wie Mauster Gemarkung beeinflusst.

Das Landschaftsbild der nördlichen Gemarkung zwischen Heinersbrück und dem Wohnteil Radewiese wird von technischen Einbauten, wie der Kohlebandanlage zwischen Tagebau und Kraftwerk dominiert.

Westlich von Heinersbrück und der „Maixe“ erstrecken sich bis zum Kraftwerk mit Kiefernwald verdeckte imposante Binnendünen, die sich nördlich und nordöstlich der Ortslage von Heinersbrück bis zum ehemaligen Ort Homo (heute Tagebau Jänschwalde) erstrecken. Die ausgedehnten Binnendünenformationen verlaufen beidseitig der Umgehungsstraße Richtung Guben und zwischen der Ortslage Jänschwalde bis zu der o.g. Umgehungsstraße. Die Binnendünen sind fast ausschließlich mit Kiefer natürlich und aufgeforstet bewaldet. Es sind gut ausgeprägte Flechten-Kiefernwälder mit einem hohen Potential an Trockenrasen-strukturen.

Die „Maixe“, mit ihrer mit Ufergehölzen bestandenen schmalen Aue, teilt die Dorfsiedlung von Heinersbrück in 2 Hälften (südlicher und nördlicher Siedlungsbereich) und schafft durch das Wiesen- und Ackerland eine visuelle Verbindung zum Wohnteil Alt Sawoda in der Niederung.

Westlich der Gemarkung erstrecken sich die Bärenbrücker Teiche, der Unterteich wird mit Abschlagswasser bespant, der Oberteich und seine Randgewässer sind unbespant.

Bedingt durch die Grundwasserabsenkung im Großraum hat sich das Verhältnis von Wiesen und Ackerland in der Gemarkung Heinersbrück verändert.

Die Wiesen und Acker sind relativ großflächig.

Natürliche Feldhecken entlang von Wegen sind ein markantes Landschaftselement.

An Ortverbindungstraßen und Landesstraßen wurden Alleen gepflanzt.

Das Dorf Heinersbrück ist ein Straßendorf in beiden seinen Teilen um einen mehr oder weniger ausgebildeten Ager.

Der Kirchturm ist ein Orientierungspunkt im Landschaftsraum.

Mit dem Vorhaben wird nicht in den Großgrünbestand eingegriffen, so dass die Ortszoningssituation wie der Übergang von der Siedlung zur offenen Landschaft erhalten bleibt.

Die markante Wirkung der Eichenbaumreihe bleibt unverändert.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wegen der Eingriffe in das Schutzgüter Boden und Landschaftsbild und dem Erhalt des Großgrünbestandes werden die geplanten Bebauungen homogen durch natürliche Strukturelemente in das Landschaftsbild und in den Naturraum eingebunden.

2.1.6.

Schutzgut Arten- und Biotope

Der Geltungsbereich wird von 4 Biototypen bestimmt.

Es sind Baumreihen, Gebüsche, Ruderalflur und Scherrasen.

Da es sich um keinen natürlich belassenen Standort handelt, sind alle vorkommenden

Biototypen eher erheblich anthropogen geprägt

Biotope

Artenreicher Zierrasen/Scherrasen (GZR)

BKS: 05161



Aufnahme vom 14.11.2014

Blick von der Pelitzer Straße Richtung Norden zur L 474

Der Scherrasen ist eine Mischung aus Ansaat und natürlicher Sukzession. Die natürliche Sukzession erstreckt sich überwiegend in den trockneren Bereichen zum Friedhof hin mit Anteilen von Magerrasen und Einmengen von Sedum-Arten.

Die Fläche wurde nach der Nutzungsauffassung durch die Gemeinde im Zusammenhang mit der Friedhofspflege mehrmals im Jahr gemäht und zwischenzeitlich wiederholt als Lagerplatz genutzt.

Ausdauerndes Weidelgras	Lolium perenne
Wiesen-Rispengras	Poa pratense
Quecke	Agropyron repens
Knaulgras	Dactylis glomerata
Schafschwingel	Festuca ovina agg.
Rotes Straußgras	Agrostis capillaris
Einjähriges Rispengras	Poa annua
Gemeine Schafgarbe	Achillea millefolium
Spitz- Wegerich	Plantago lanceolata
Großer Ampfer	Rumex acetosa
Kleiner Ampfer	Rumex acetosella
Feldbeifuß	Artemisia campestre
Mauerpfeffer	Sedum acre
Weißes Fetthenne	Sedum album
Mauerpfeffer „Schorbuscher Blut“	Sedum spez.
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum
Gemeines Ferkelkraut	Hypochaeris radicata
Wiesen-Bocksbart	Tragopogon pratensis
Weißklee	Trifolium repens
Wiesen-Klee	Trifolium pratense
Hopfen-Klee	Medicago lupulina
Hornklee	Lotus corniculatus
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella

Acker-Stiefmütterchen
Schierlings-Reiherschnabel
Gras-Stämmliere
Gemeines Hirtentäschekraut
Acker-Winde

Viola arvensis
Erodium cicutarium
Stellaria graminea
Capsella bursa-pastoris
Convolvulus arvensis

Verarmte und ruderalisiert ausgeprägte Staudensäume (GSMA)
BKS: 051422

Der Staudensaum bzw. die Ruderalflur erstreckt sich jeweils um die Baumreihen zum Feldweg am Ackerland, mit den Arten für mehr trockene nährstoffarme Standorte zur L 474 im Norden und mit der Baumreihe zum Friedhof hin.

Quecke
Wiesen-Risp
Wiesen-Glatthafer
Schafschwingel
Agropyron repens
Poa pratensis
Arrhenatherum elatius
Festuca ovina agg.

Rainfarn
Wiesen-Kerbel
Wiesen-Labkraut
Wilde Möhre
Kuhblume
Wiesen-Bärenklau
Spitz- Wegwisch
Großer Ampfer
Weiße Nachtkelke
Gemeine Schafgarbe
Melde
Gemeine Melde
Bastard Gänsefuß
Gemeine Graukresse
Großes Schöllkraut
Chrysanthemum vulgare
Anthriscus sylvestris
Galium mollugo
Daucus carota
Taraxacum officinale
Hieracium sphondylii
Plantago lanceolata
Rumex acetosa
Melandrium album
Achilleum millefolium
Chenopodium album
Atriplex patula
Chenopodium hybridum
Berteroa incana
Chelidonium majus

Windschutzstreifen/Hecke lückig überwiegend nicht einheimische Gehölze (BHBF)
BKS: 071324



Aufnahme vom 14.11.2014

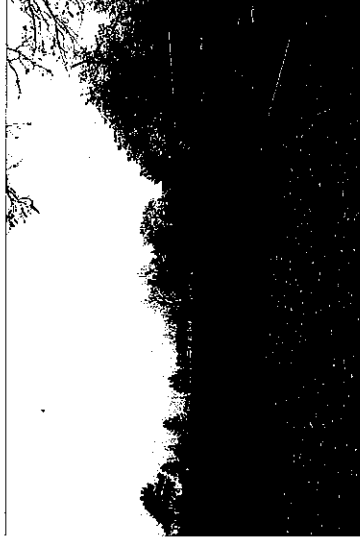
Blick von der Peltzer Straße Richtung Nordwest zum Ackerland

Dieser Streifen wurde aus Kiefern und Ziergehölzen angepflanzt. Die Kiefernplantation erfolgte als Reihenanpflanzung.

Waldkiefer
Stieleiche
Robinie
Liguster
Heckenkirsche
Bauern-Jasmin
Pinus sylvestris
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Ligustrum vulgare
Loncera tatarica
Philadelphus spec.

Laubgebüsch trockener Standorte überwiegend nicht heimische Arten (BLMN)
BKS: 102762

Es ist eine Gebüschfläche angrenzend an den Friedhof und das Garagengebäude im Geltungsbereich, die sich als Sukzessionsbiotop nur aus jungen Robinienaufwüchsen gebildet hat.



Aufnahme v. 14.11.2014

Robiniengebüsch zwischen Friedhof und Garagengebäude

Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gutem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRRG)
BKS: 071421



Aufnahme vom 14.11.2014

Baumreihe Peltzer Straße mit Blick Richtung Radewieser Straße

Die Baumreihe setzt sich aus alten Stieleichen und Nachpflanzungen von Stieleiche und Winterlinde in den entstandenen Lücken zusammen.
Zu der vorhandenen Baumreihe wurden südlich der Pelzer Straße als Baumreihe Stieleichen und Winterlinden angepflanzt um so eine Allee zu erreichen.

**Baumreihe,
lückig überwiegend nicht heimische Baumarten (BRRF)
BKS: 071424**



Aufnahme vom 14.11.2014
Baumreihe entlang des Friedhofes

Die Baumreihe entlang der Grenze zum Friedhof ist in den letzten 10 Jahren sehr lückig geworden. Die alten Robinien mussten immer wieder auf Grund ihres Zustandes gefällt werden.
Eine Nachpflanzung in der Reihe erfolgte nicht.

- Robinie Robinia pseudoacacia
- Stiel-Eiche Quercus robur
- Wald-Kiefer Pinus sylvestris
- Espe Populus tremula

Zusammenfassung:
Im Geltungsbereich sind keine Geschützten Biotope vorhanden.
Jedoch ist die Gesamtsituation so, dass der Großgrünbestand insbesondere die Eichenbaumreihe an der Pelzer Straße und Einzelbäume, wie die große markante Stieleiche an der Westgrenze in Annäherung zum Gartengrundstück an der L 474 im Ortseingangsbereich, wertvolle Biotope und Landschaftsstrukturelemente sind.

Arten (Fauna)
Es wurden folgende faunistische Nachweise auf der Vorhabenfläche erbracht, welche hier mit ihrem Nutzungspotential und gegebenenfalls Schutzstatus dokumentiert werden.
(NG = Nahrungsgast, B = Brutvorkommen, BV = Brutverdacht, L = Lebensraum, TL = Teil Lebensraum)

Säugetiere:
Auf der Vorhabenfläche wurden keine relevanten Säugetierarten festgestellt. Temporär vorkommend ist der Steinmarder Martes foina als Nahrungsgast.
Darunter Fledermäuse:

- Braunes Langohr Plecotus auritus
- Graues Langohr Plecotus austriacus
- Breitflügel-Fledermaus Eptesicus serotinus
- Vögel:**
- Ringeltaube Calumba palumbus B
- Hausperling Passer domestica B, NG
- Star Sturnus vulgaris NG
- Buchfink Fringilla coelebs B
- Kohlmeise Parus major BV
- Amsel Turdus merula B
- Bachstelze Motacilla alba BV
- Buntspecht Dendrocopos major NG
- Kiebitz Sitta europaea NG
- Grünfink Carduelis chloris BV
- Mönchsgrasmücke Sylvia atricapilla BV
- Hausrotschwanz Phoenicurus ochruros NG

Lurche und Kriechtiere
Keine Funde/keine Beobachtungen

- Schmetterlinge:**
- Tagpfauenauge Inachis io
 - Landkärtchen Araschnia levana
 - Schwalbenschwanz Papilio machaon
 - Zitronenfalter Gonepteryx rhamni
 - Admiral Vanessa atalanta
 - Distelfalter Pyrameis cardui
 - Heckenweißling Pieris napi
 - Kohlweißling Pieris rapae

Tabelle 3
Vorkommen von Rote Liste-Arten auf der Vorhabenfläche
Rote Liste-Arten - Deutschland (D) und Brandenburg (BB)
s = streng geschützt
(Rote-Liste = RL, 0 = ausgestorben/verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potentiell gefährdet, V = Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes)

Arten	Wiss. Name	RL-D	RL-BB
Graues Langohr	Plecotus austriacus	2	2
Braunes Langohr	Plecotus auritus	V	3
Breitflügel-Fledermaus	Eptesicus serotinus	G	3
Hausperling	Passer domesticus	V	

Prioritäre Arten des SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ konnten auf dem Grundstück der Vorhabenfläche nicht nachgewiesen werden.

Durch den Erhalt der vorhandenen Laubgehölze und den geplanten Neupflanzungen sowie des Biotopverbundes im näheren Umfeld, entstehen für alle aufgeführten Arten keine direkten Beeinträchtigungen während und nach den Eingriffsmassnahmen.

Es erfolgt ein möglicher Verlust an Sommerquartieren und Brutstätten durch den Abriss des alten Gebäudes.
Eine Kompensation bzw. ein Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung zum Anbringen von 4 Fledermausommerquartieren, 4 Höhlenbrutstiften und einem Halbhöhlenkasten.

2.2.

Schutzgebiete und Vorprüfung SPA-Gebiet

Ein Teil des Naturraumes der Gemeinde Heinersbrück befindet sich im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Spreewald und Lieboser Endmoräne“ (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34 vom 31.08.2005).

Dieses große Schutzgebiet der Avi-Fauna würdigt die besondere Bedeutung des Naturraumes der Teichlandschaft und des Laßzinswiesengebietes als Brutrevier aber ebenso als Rastgebiet für Wasservögel und Wiesenbrüter innerhalb des Baruther Ustromtales.

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an die Ostgrenze der Schutzgebietsausdehnung.

Größe: 80,216 ha
EU-Nr.: DE 4151-421 Landes-Nr.: 7028

Die wertbestimmenden Vogelarten des Anhangs I der Richtlinie 79/409/EWG für o.g. Vogelschutzgebiet sind gem. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34 vom 31. August 2005 folgende:

Blaukehlchen	Brachpieper	Bruchwasserläufer
Doppelschnepfe	Flussseeschwalbe	Rohrdommel
Eisvogel	Grauspecht	Kornweihe
Fischadler	Kleines Sumpfhuhn	Moorente
Goldregenpfeifer	Mittelspecht	Rohrweihe
Heidelere	Ortolan	Schwarzspecht
Kampfläufer	Rotmilan	Silberreiher
Kranich	Schwarzmilan	Trauerseeschwalbe
Seeadler	Mertin	Sumpfhöhle
Weißbartseeschwalbe	Neuntöter	Sperlingskauz
Ohrentaucher	Tupfelsumpfhuhn	Raufußkauz
Rothalbins	Schwarzkopfmöwe	Schwarzstorch
Singschwan	Sperbergrasmücke	Zwergschwan
Zwerggans	Weißstorch	Wespenbussard
Wachtelkönig	Weißwangengans	Ziegenmelker
Zwergrohrdommel	Zwergmöwe	Zwergsäger
Zwergseeschwalbe		

Regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die nicht in Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind (Kursivschrift = Wasser- und Watvogelarten):

Alpenstrandläufer	Bläsgans	Blässhuhn
Bekassine	Brandgans	Braunkehlchen
Dunkelwasserläufer	Flussregenpfeifer	Flussuferläufer
Gänsesäger	Graugans	Graureiher
Großer Brachvogel	Grünschenkel	Kiebitz
Krickente	Kolbenente	Kormoran
Löffelente	Kurzschnabelgans	Lachmöwe
Reihherke	Nachtigall	Pfeifente
Rotschenkel	Reiherswirl	Rothalstaucher
Schnatterente	Sandregenpfeifer	Schellente
Spießente	Sichelstrandläufer	Silbermöwe
Tafelente	Stockente	Sturmmöwe
Terminckstrandläufer	Teichrohrsänger	Uferschnepfe
Waldsaatgans	Tundrasaatgans	Weißflügelseeschwalbe
	Waldwasserläufer	

Zwergtaucher Zwergstrandläufer

Des Weiteren für das Land Brandenburg bedeutende Arten (vom Aussterben bedroht):

Baumfalke Raubwürger Wiederhüpfer
Diese 3 Arten sind nach RL– Brandenburg von 2008 neu eingestuft und nicht vom Aussterben bedroht.

Die Vorprüfung zum SPA-Gebiet hat ergeben, dass die o. g. wertbestimmenden Vogelarten ihr Bruthabitat nicht im Geltungsbereich des B-Planes haben und dass eine Verschlechterung hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens in dem vom Geltungsbereich umgebenen SPA-Gebiet nicht zu erwarten ist.

Die prioritären Arten des Vogelschutzgebietes sind nicht betroffen.

Es wird nicht in die Verbotstatbestände des Schutzgebietes nach § 44 BNatSchG eingegriffen.

2.3.

Schutzgut Denkmale und Bodendenkmale

Denkmale und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

Im Geltungsbereich kann aufgrund der topographischen Situation, obwohl bisher nicht bekannt, mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen gerechnet werden. Deshalb sind folgende Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) vom 22. Juli 91 (GVBl. 1. Teil Nr. 20 vom 08. August 1991, S. 311 ff.), zuletzt geändert am 24. Mai 2004 (GVBl. 1. Teil 1 S. 215 ff), zu beachten:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärfungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder - bohlen, Tonscherben o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50 (Tel. 0355/797969 oder 797975) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG).
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG).

2.4.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wurde bereits mit der Auswahl des Grundstückes getroffen.
Es wird somit nicht auf der sogenannten „grünen Wiese“ gebaut, sondern auf bereits ehemals unterschiedlichsten Nutzungen unterliegenden Bodenflächen mit anteilmäßiger Bebauung.

Da die „Peltzer Straße“ über die geplante Zufahrt hinaus bereits befestigt ausgebaut ist (Asphalt über Kopfsteinpflaster), konnte somit die Schaffung einer Erschließungsstraße vermieden werden.

Mit der Einordnung der Bebauung und der Hofzufahrt bleibt die Großgrünstruktur auf dem Grundstück erhalten.

Baumfällungen im Sinne der Verordnung des Landkreis-SPN vom 27.04.2007 werden im Plangebiet nicht vorgenommen.

2.4.2.

Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die Festsetzungen zur Bebauung wurden so getroffen, dass sie sich der Ortschaftssituation anpassen und dem Großgrün unterordnen. Trotz der intensiveren Bebauung im Geltungsbereich gegenüber dem bisherigen Bestand bleibt der ursprüngliche visuelle Eindruck des Siedlungsrandes gewahrt.

Die unterschiedlich festgesetzten Verkehrsfächendeckungsschichten vermindern den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.

Die Grundwasserneubildungsrate bleibt durch die flächige Versickerung des Niederschlagswasserabflusses der Dächer und der versiegelten Verkehrsflächen erhalten.

Die wasserdurchlässigen Deckschichten der PKW-Stellflächen wie der fußläufigen Verkehrsflächen unterstützen die Flächenversickerung.

Eine weitere Maßnahme ist der Abriss des Altbauhauses und die Entsiegelung der zum Gebäude führenden versiegelten Verkehrsflächen.

Die Neuversiegelung, d.h. der Eingriff in den Boden wird somit verringert.

2.4.3.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden ist der wichtigste Ausgleichsfaktor auf Grund der Versieglungsmöglichkeit bei einer GRZ von 0,6.

Der Eingriff in den Boden wird durch die Pflanzung einer freiwachsenden überschränkten Hecke entlang der Grenzen zur freien Landschaft und zum Gartengrundstück vollständig ausgeglichen, s. Tabelle 2.

Zum Erhalt des Landschaftsbildes tragen die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflege der Großgrünbestände wesentlich bei.

In den geplanten Heckenbereich wurde zur Förderung des Landschaftsbildes das Pflanzen von Großbäumen festgesetzt.

Eine Betonung des Siedlungsrandes erfolgt durch das Pflanzen von Obstbäumen mit der Qualität Hochstamm.

Für die festgesetzte Hauptartenliste zum Ausgleich und zum Erhalt wurden die Arten so gewählt, dass mit der Entwicklung von Hecke und Obstgarten ein abwechslungsreiches Futterhabitat für Kleinsäuger, Vögel und Insekten zur Verfügung steht.

Hierbei ist zu beachten, dass die Hecke und der Obstgarten nicht losgelöst wirken, sondern das in dieser Siedlungsrandituation ein Verbund mit dem nordwestlichen Gartengrundstück und der sich langsam entwickelnden Großgrünstruktur (Laubgehölze, Beerensträucher, Gebüsch, aber auch Wacholder) des östlich angrenzenden Friedhofes gegeben ist.

Gleichwohl wird die Hecke sich zu einem Bruthabitat für Hecken-/Gebüschbrüter entwickeln. Der Großgehölzbestand bleibt bzw. entwickelt sich trotz wieder eingesetzter Nutzung des Areals zum Bruthabitat für Ringeltaube, Kleiber, Bunt- oder Grünspecht und Hausperling.

Unterstützung brauchen hier aber immer noch Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter, wie der Gartenrotschwanz und Fledermäuse. Die erforderliche Kompensation wird durch die Hilfen für Sommerquartiere und die Nisthilfen auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Nachbarschaft erreicht.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden vollständig ausgeglichen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung genutzt. Schwierigkeiten, technische Lücken oder ähnliches traten nicht auf.

3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt sind als mit Durchführung der Festsetzungen als ausgleichend einzuschätzen.

Die gründenrechtlichen Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Baugenehmigung.

Die Durchführung der Pflanzarbeiten innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Anbringung der Quartier- und Nisthilfen sind durch die Gemeinde Heinersbrück vertreten durch das Amt Peitz und die untere Naturschutzbehörde durch Begehungen zu prüfen bzw. zu überwachen.

3.3. Zusammenfassung

Die Firma ERIDES plant auf dem Grundstück „Peltzer Straße“ 16 das „Stuhlkontor II“, bestehend aus einem

- Büro- und Ausstellungsgebäude
- einer Versandhalle
- und einem Wohnhaus.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Umweltbericht soll das Baurecht für die geplanten Ausführungen auf dem Grundstück erreicht werden.

Als Standort für das Vorhaben wurde ein aufgelassenes z.T. bebautes Grundstück ausgewählt.

Die Schaffung einer Erschließungsstraße ist nicht erforderlich, da die „Peltzer Straße“, eine Sackgasse, bis über die geplante Hofzufahrt zum künftigen ERIDES-Gelände asphaltiert ausgebaut ist.

Die im folgenden zusammengestellten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild, Biotope und Arten des Vorhabens spiegeln eine dem Standort angepasste Planung wider:

- Festsetzung einer GRZ von 0,6 (kein Maximum)
- Erhalt und Pflege des Großgrünbestandes
- Gebäudehöhen in Unterordnung unter das Großgrün
- gegliederte Struktur der Bebauung
- Nachnutzung ehemaliger versiegelter Flächen
- Schotterrasen für PKW-Stellflächen
- Wasserdurchlässige Deckschichten bei fußläufigen Verkehrsflächen
- Pflanzung einer überschränkten Hecke entlang der Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft und zum angrenzenden Gartengrundstück
- Anlegen eines Obstgartens/Streuobstwiese aus Hochstämmen
- Anbringen von Sommerquartieren für Fledermäuse, Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Diese Maßnahmen nehmen die Sensibilität vom Landschaftsbild des Ortseinganges wie des Siedlungsrandes auf.

Die Festsetzungen zu Pflanzungen von Großbäumen unterstützen den Erhalt und die Ausprägung des Siedlungsrandes im Übergang zur freien Landschaft.

Der Verzicht von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand ist für den Erhalt des Landschaftsbildes besonders wichtig.

Mittels der gründerischen Festsetzungen sind die Bestandsbäume zu erhalten und zusätzliche Laubbäume zu pflanzen.

Es werden keine Qualitätsverschlechterungen von Biotopen und Biotopstrukturen zugelassen.

Der Verlust an Scherrasen und damit Lebensraum für Insekten und die sehr geringe Bedeutung als Futterhabitat für Insekten und Vögel wird durch die Artenwahl an Sträuchern ausgeglichen.

Selbst ein Hausgarten zum geplanten Wohnhaus schafft ein besseres Futterhabitat als der vorgefundene Scherrasen, sofern die als Gartenblumen und Blühgehölze Bienenfutterpflanzen ausgewählt worden sind.

Mit der Schaffung und des Erhalts der Großgrünelemente wird eine Beeinträchtigung des direkt benachbarten Europäischen Vogelschutzgebietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ vermieden.

Bedingt durch das Biotop selbst und seine Lage im Landschaftsraum sowie seine temporären Nutzungen als Lagerplatz kam es hier nicht zu Brutten prioritärer Arten des SPA. Vorkommen an Bodenbrütern waren im untersuchten Gebiet nicht zu verzeichnen.

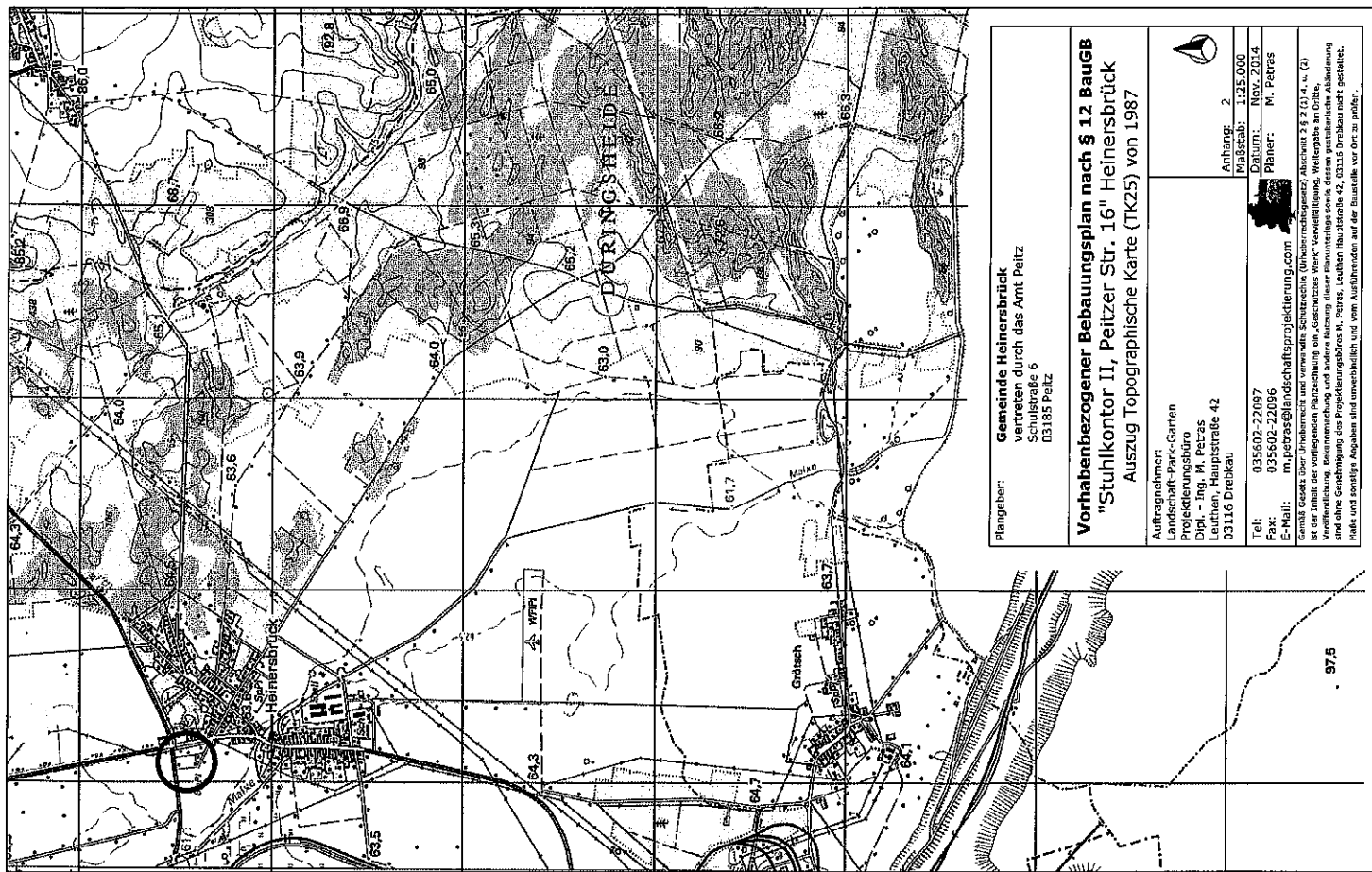
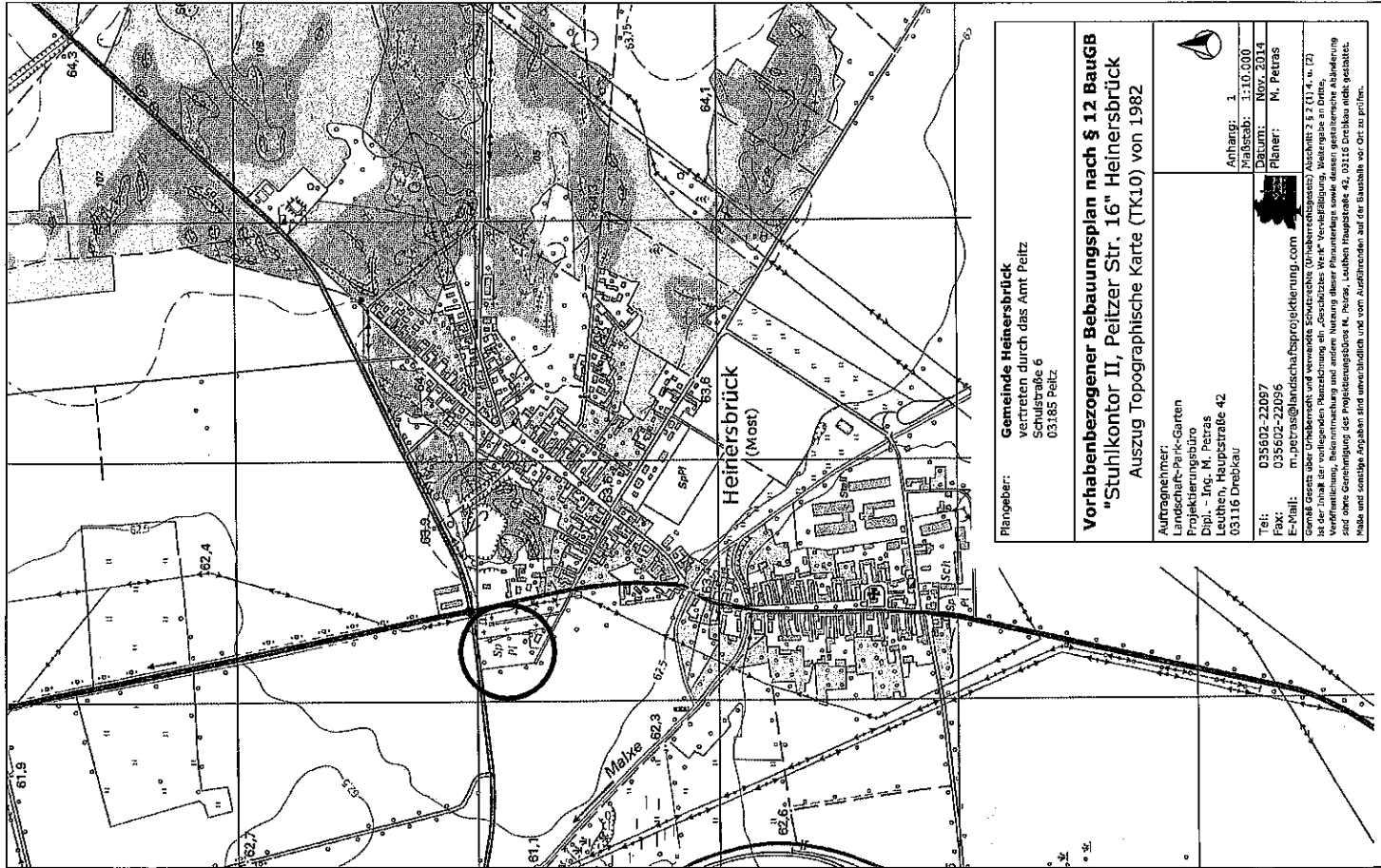
Eingriffe in den Boden können bis zur festgesetzten GRZ erfolgen.

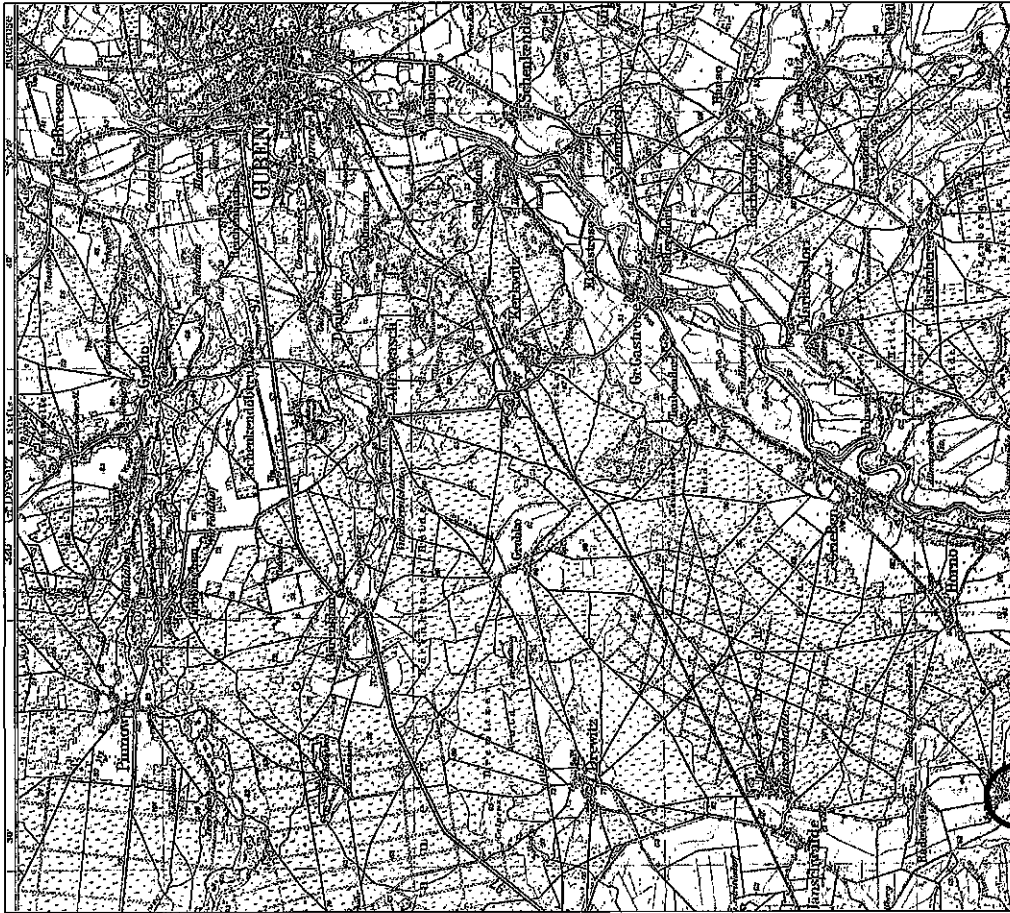
Der mögliche Eingriff wurde vollumfänglich aber unter Abzug der bisherigen Versieglungsfläche berechnet und wird vollständig durch die Heckenpflanzung ausgeglichen. Unnötige Eingriffe in den Boden werden vermieden.

Der Eingriff in den Boden mit der Ausführung Schotterrassen für die PKW-Stellflächen wie auch Pflaster, Holz und sandgeschlämmte Wegedecken wird weiter reduziert.

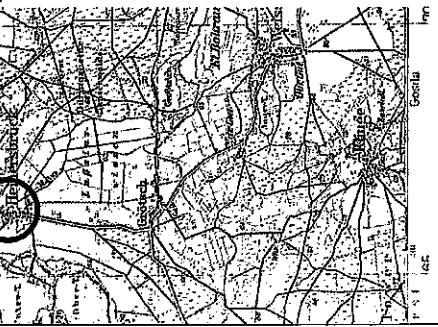
Mit dem Erhalt des Baumbestandes bleiben die im Gebiet vorhandenen Brutstätten und Nahrungshabitate der Avifauna unverändert und werden nicht beeinträchtigt. Durch das Anpflanzen der Hecke wurden Brutmöglichkeiten für Heckenbrüter geschaffen.

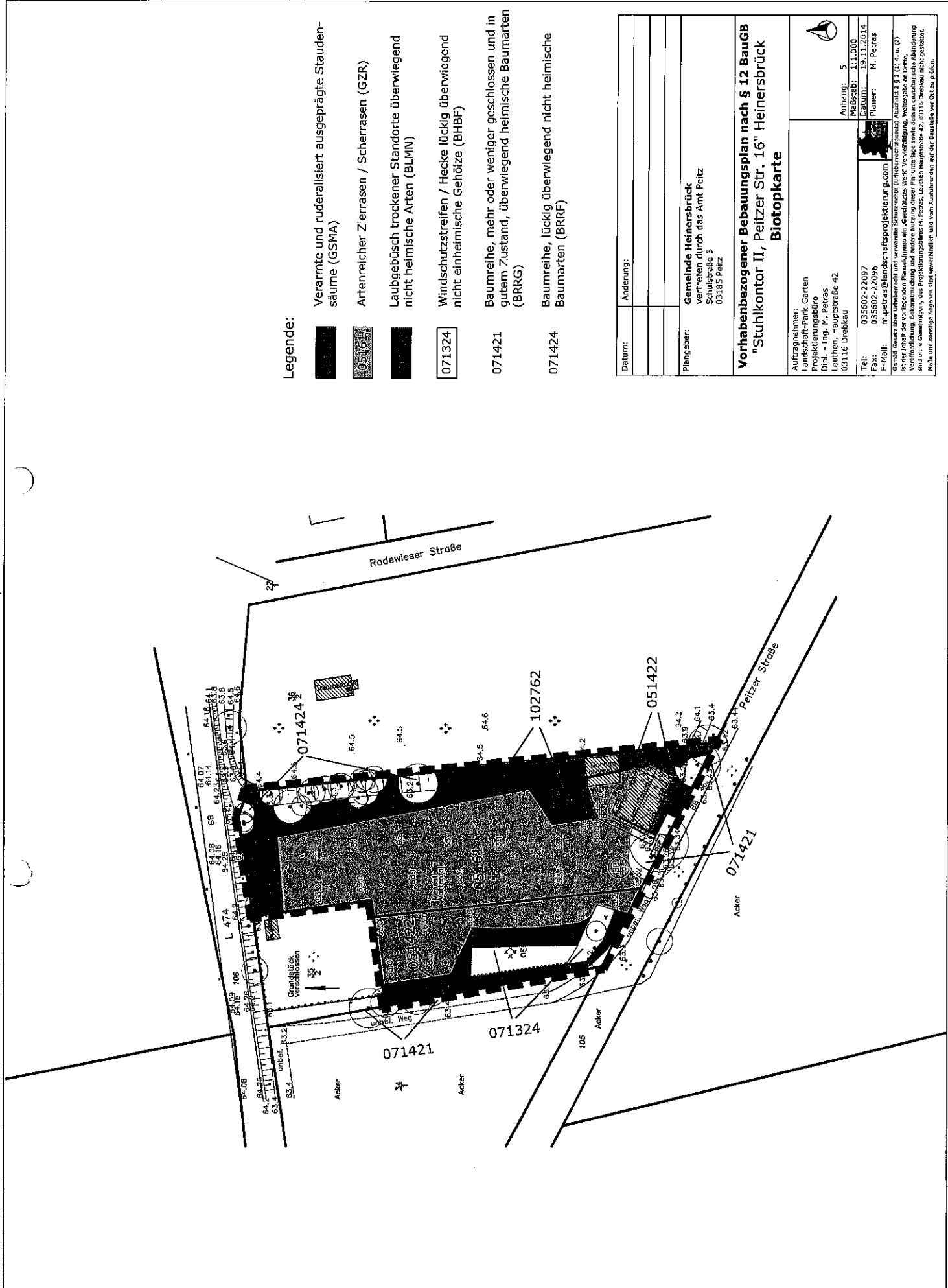
Durch dieses Vorhaben wird nicht in die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eingegriffen sowie Fortpflanzungsstätten und Lebensräume geschützter Arten beeinträchtigt.





Plangeber: Gemeinde Heinersbrück vertreten durch das Amt Peltz Schulstraße 6 03185 Peltz	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB "Stuhlkontor II, Peitzer Str. 16" Heinersbrück Auszug Karte von 1905	
Auftraggeber: Landesrat-Stark-Garten Projektierungsbüro Dipl.-Ing. M. Petras Leuthen, Hauptstraße 42 03116 Drebkau	
Tel: 035602-22097 Fax: 035602-22096 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektion.com	
Gemäß Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz), Abschnitt 18 (1) a, u. (2) ist der Inhalt der vorliegenden Planzeichnung ein „Geschütztes Werk“. Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung, Verbreitung und andere Nutzung dieser Planzeichnung sowie dessen gestalterische Abänderung sind ohne Genehmigung des Projektierungsbüros M. Petras, Leuthen Hauptstraße 42, 03116 Drebkau, nicht gestattet. Jedes und sonstige Angaben sind ausschließlich und zum Auftrage „für den Bebauungsplan und Ort zu gelten.“	
Anhang: 3 Maßstab: 1:100.000 Datum: Nov. 2014 Planer: M. Petras	





Legende:



Verarmte und ruderalisiert ausgeprägte Staudensäume (GSMA)



Artenreicher Zierrasen / Scherrasen (GZR)



Laubgebüsch trockener Standorte überwiegend nicht heimische Arten (BLMN)



Windschutzstreifen / Hecke lückig überwiegend nicht einheimische Gehölze (BHBf)



Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gutem Zustand, überwiegend heimische Baumarten (BRRG)



Baumreihe, lückig überwiegend nicht heimische Baumarten (BRRF)

Datum:	Änderung:
Plangeber:	Gemeinde Heinersbrück vertreten durch das Amt Pelitz Schulstraße 6 03185 Pelitz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB
"Stuhlkontor II, Pelitzer Str. 16" Heinersbrück
Biotopkarte

Auftraggeber: Landschaft-Park-Garten Projektierungsbüro Dipl.-Ing. M. Petras Lützen, Hauptstraße 42 03110 Dreßkau		Anhang: 5 Maßstab: 1:1.000 Datum: 19.11.2016 Planer: M. Petras
Gemeinsam mit der Untereinheit und dem örtlichen Bauamt (Landschaft-Park-Garten) wurde der Bebauungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Die Verwirklichung der Vorhaben ist an der Einhaltung der in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgelegten Auflagen gebunden. Die Verwirklichung der Vorhaben ist an der Einhaltung der in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgelegten Auflagen gebunden. Die Verwirklichung der Vorhaben ist an der Einhaltung der in der Anlage 1 des Bebauungsplans festgelegten Auflagen gebunden.		

