

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
„Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka,
Wesenweg“ der Gemeinde Hohenbocka**



**Amt Ruhland
Gemeinde Hohenbocka
Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Region Lausitz-Spreewald
Land Brandenburg**

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass	4
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung	5
1.3.1	Gesetzliche Grundlagen	5
1.3.2	Übergeordnete Planungen	6
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
2.1	Untersuchungsumfang der Umweltbelange	8
2.2	Methodik	8
2.3	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	9
2.3.1	Schutzgebiete	9
2.3.2	Schutzgut Fläche	9
2.3.3	Schutzgut Boden	9
2.3.4	Schutzgut Wasser	9
2.3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	10
2.3.5.1	Biotope im Plangebiet	10
2.3.5.2	Fauna / Artenschutz	11
2.3.6	Schutzgut Klima / Luft	11
2.3.7	Schutzgut Landschaftsbild	11
2.3.8	Schutzgebiete nach BNatSchG	12
2.3.9	Schutzgut Mensch	12
2.4	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	12
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3.1	Wirkungsprognose	12
3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	13
3.2.1	Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“	13
3.2.2	Schutzgut Fläche	13
3.2.3	Schutzgut Boden	13
3.2.4	Schutzgut Wasser	13
3.2.4.1	Grundwasser	13
3.2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	14
3.2.6	Schutzgut Klima / Luft	14
3.2.6.1	Klimaschutz	14
3.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	15
3.2.8	Schutzgut Mensch	15
3.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
4	Landschaftspflegerische Maßnahmen	15
4.1	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
4.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	16
4.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	16
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
5	Umweltüberwachung der Umweltauswirkungen	19
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19
7	Quellenverzeichnis	20

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

Abbildung 2: Räumliche Lage der erfassten Biotope der Kompensationsfläche

Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme A

Tabelle 1: Schutzgebiete

Tabelle 2: Biototypen im Plangebiet

Tabelle 2a: Biototypen der Kompensationsfläche

Tabelle 3: mögliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Tabelle 4: genehmigte Bebauung / Bodenversiegelung

Tabelle 5: zulässige Bodenversiegelung

Tabelle 6: Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung

Tabelle 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anlage 1: Artenschutzrelevanzprüfung (Th. Wiesner, 26.05.2026)
Anlage 2: Pflanzliste

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Gemeindevertretung Hohenbocka hat in ihrer öffentlichen Sitzung vom 01.12.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“ beschlossen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die erforderlichen Inhalte eines Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Geltungsbereich

Gemarkung:	Hohenbocka
Flur:	1
Flurstück:	Teil aus 776

Ziel ist die Schaffung der bauplanerischen Zulässigkeit für die Errichtung und den Betrieb eines Dachdeckerbetriebes sowie ein Tiny-House und ein Holzhaus am Standort der genehmigten Wohnhäuser am Wesenweg Nr. 3 und 3a in Hohenbocka.

Festgesetzt sind Flächen für einen Dachdeckerbetrieb und Wohngebäude, räumlich getrennt.

Zugelassen sind:

- Wohngebäude
- Gebäude und Anlagen für einen Dachdeckerbetrieb einschl. Außenlagerplätze
- Garagen mit ihren Zufahrten
- Nebengebäude und Nebenanlagen entsprechend Nutzungszweck, wie z.B. Ver- und Entsorgung, Nutzung solarer Energien und Luft-Wärme-Pumpe

Maß der baulichen Nutzung

Der Überbauungsgrad wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 gesteuert. Für die Ermittlung der überbaubaren Flächen wird die farblich festgesetzte Baufläche des Buchgrundstückes festgesetzt. Eine Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen wird nicht zugelassen.

Festgesetzt wird die Zahl der Vollgeschosse I (Wohnhaus Nr. 3, 3a II-geschossig), die Gesamthöhe der gewerblichen Gebäude von max. 124,2 m ü. NHN mit Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Nullhöhe von 119,5 m ü. NHN festgesetzt.

Die überbaubare Fläche für Hauptanlagen ist mit einer Baugrenze festgesetzt. Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und Anlagen, die nach dem Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, können auch außerhalb der Baugrenze stehen.

Festgesetzt ist, die nach der BbgBO festgelegte Tiefe der Abstandsflächen teilweise zu reduzieren.

Festgesetzt sind private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche“.

Festgesetzt sind private Grünflächen für Kompensationsmaßnahmen.

Festgelegt werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen gebietsheimischer Bäume und Sträucher innerhalb und außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend auf demselben Buchgrundstück.

Hingewiesen ist auf die Beachtung der GehölzSchVO LK OSL (2013), den Artenschutz, die Verwendung von Heizöl und Erdwärme.

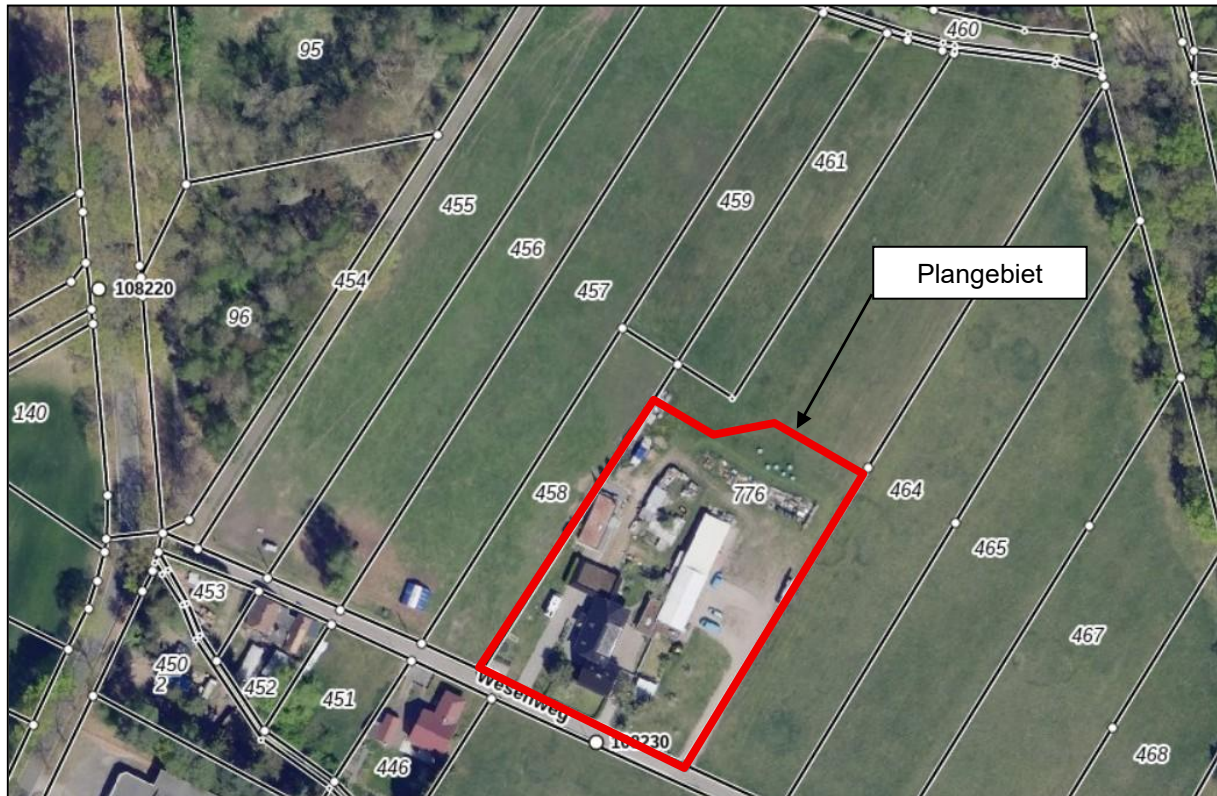
Innerhalb des Plangebietes werden folgende Flächen festgesetzt *.

Fläche für Dachdeckerbetrieb und Wohngebäude:	5.613 m ²
Private Grünflächen	487 m ²

Gesamt: **6.100 m²**

* Flächen grafisch ermittelt

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes



Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, für den Bebauungsplan relevanten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baurecht und Naturschutzrecht

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §§ 13 - 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten. Sie besagt, dass die Verursachenden des Eingriffes (§ 15 (1) BNatSchG) verpflichtet sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu begründen und durch schutzgutbezogene Maßnahmen der Landschaftspflege und des Naturschutzes auszugleichen. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage der „Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (HVE) und i. V. m. §§ 6 und 7 Brandenburgisches Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG) zu empfehlen bzw. durchzuführen. Ob sich durch die Planaufstellung ein Ausgleichsbedarf ergibt, wird sich mit Durchführung der Umweltprüfung zeigen.

Arten- und Biotopschutz

Um den Erhaltungszustand der natürlichen Lebensräume der lokalen Populationen streng geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und FFH-Richtlinie 2006/105/EG Anhang IV und V sowie alle europäischer Vogelarten gemäß § 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie nach EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang 1 durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zu verschlechtern oder essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu beschädigen, erfolgt die Durchführung einer Artenschutzprüfung nach §§ 44 Abs. 1 und 5 sowie 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zudem gilt es gemäß § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG) in Verbindung mit § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmte Biotope zu schützen.

Demnach sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Biotope führen können, unzulässig.

Boden, Wasser und Luft

Die Vorhabenträger sind dazu angehalten im Sinne des Vorsorgeprinzips schonend mit natürlichen Ressourcen wie Wasser, Boden und Luft umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen sowie ist mit Grund und Boden sparsam und achtsam umzugehen (§ 1a, Abs. 2 Baugesetzbuch, BauGB; § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG). Des Weiteren sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, und die natürlichen, nachhaltigen Funktionen des Bodens, beispielsweise als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushalts, besonders zu schützen und zu erhalten. Zum Schutz des Bodens sind Böden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Der Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen, Sanierungsanforderungen sind gemäß dem Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) einzuhalten. Gewässer sind nach § 1a Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu nachhaltig zu bewirtschaften und zu schützen. Des Weiteren regelt das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, der Nutzung und den Schutz der Gewässer sowie die Unterhaltung, den Ausbau und den Schutz vor Hochwassergefahren. Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, u. ä. zu schützen und das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Außerdem sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete, wie z. B. Wohnen, soweit wie möglich vermieden werden.

1.3.2 Übergeordnete Planungen

I. Landesentwicklungsprogramm Brandenburg (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 enthält raumordnerische Grundsätze zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm stellt das Plangebiet als Siedlungs- und Verkehrsfläche dar.

Für das Vorhaben wesentliche Festlegungen der Raumordnung:

Nach § 2 Wirtschaftliche Entwicklung:

- In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Nach § 4 Kulturlandschaft:

- Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden.

Nach § 5 Siedlungsentwicklung:

- Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.
- Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Sowie nach § 6 Freiraumentwicklung:

- Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.

Die Ziele stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen.

II. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

s. Begründung Kap. 4.1.

III. Landschaftsprogramm Brandenburg (2000) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz

Das Landschaftsprogramm (2000) dokumentiert die landesweiten Ziele des Naturschutzes. Es enthält Leitlinien, Entwicklungs- sowie schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

- Allgemeine Entwicklungsziele sind:
 - Ergänzungsräume für einen Feuchtbiotopverbund entwickeln
 - Erhalt und Entwicklung standortgerechter möglichst naturnaher Wälder
- Schutzgutbezogene Ziele „Arten und Lebensgemeinschaften“:
 - Erhalt großer zusammenhängender gering durch Verkehrswege zerschnittene Waldbereiche
- Schutzgutbezogene Ziele „Klima/Luft“:
 - Waldfläche mit einer mittleren Inversionshäufigkeit von < 160 Tage pro Jahr
- Schutzgutbezogene Ziele „Landschaftsbild“:
 - Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters, bewaldet
 - Entwicklungsschwerpunkte:
 - ~ Mischung von Acker- und Grünland ist zu sichern
 - ~ Niederungsgebiete sowie Fließgewässer sind in ihrer Charakteristik (Umgebung, Ausprägung, usw.) zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln
 - ~ Raum ist von Siedlung, Gewerbe und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen vordringlich freizuhalten
 - ~ starke räumliche Strukturierung und gebietstypische Strukturelemente sind zu sichern
- Schutzgutbezogene Ziele „Boden“: Nachhaltige Sicherung der Bodenpotenziale, überwiegend forst- und landwirtschaftlich genutzt: Bodenschonende Bewirtschaftung, überwiegend sorptionsschwacher durchlässiger Boden
- Schutzgutbezogene Ziele „Erholung“:
 - Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt außerhalb von Feuchtbiotopen sowie Wäldern. Konflikte mit dem Landschaftsprogramm sind nicht zu erkennen.

IV. Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) 2013

In § 2 der „Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken“ werden Bäume und Hecken im Gebiet des Landkreises zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt, falls sie unter entsprechende Bestimmungen fallen. Zweck dieser Verordnung ist es den Bestand an Bäumen und Hecken im Landkreis zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Wohlfahrtswirkung, zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Einwirkungen und wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Die GehölzSchVO LK OSL wurde beachtet.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1 Untersuchungsumfang der Umweltbelange

Die Festlegung der jeweiligen Untersuchungsräume der einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die räumliche Abgrenzung sind die Reichweiten der baubedingten Wirkfaktoren der aufgestellten Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungsvorkommnisse, örtlichen Gegebenheiten und naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete.

Als Basis der Umweltprüfung, geregelt durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind folgende zu Umweltbelange zu berücksichtigen:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA 2000-Gebiete,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien; sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

2.2 Methodik

Die Anfertigung des vorliegenden Umweltberichts erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Demnach ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts sind in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt und danach anzuwenden.

Laut § 2 Abs. 4 BauGB legt zudem die Gemeinde die Reichweite und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und generell anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann. Als wesentliche Datengrundlage werden u. a. die aktuellen landes-, regional- und landschaftsplanerischen Fachbeiträge, amtliche Kartierungen sowie einschlägige Fachliteratur ausgewertet.

Für die detaillierte Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet, dessen wesentliche Ergebnisse in der Umweltprüfung übernommen werden.

Mit der Wirkprognose wird die jeweilige Betroffenheit der Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei wird, soweit geeignet, nach bau-, anlagen- und nutzungs-(betriebs-)bedingten Beeinträchtigungen unterschieden. Die Unterscheidung gründet sich auf eine projektspezifische Vorabschätzung der möglichen Wirkfaktoren. Die Bewertung von prognostizierten Auswirkungen und Beeinträchtigungen des Planvorhabens auf wesentliche Umweltbelange erfolgt in verbal-argumentativer Weise.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grundlage der Eingriffsregelung berücksichtigt und geregelt u. a. in § 1a Abs. 3 BauGB und im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Abschließend werden Planungsaspekte und Maßnahmen beschrieben, die der Vermeidung / Minderung und der Kompensation von Umweltauswirkungen und Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

2.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.3.1 Schutzgebiete

Die in Tabelle 1 aufgeführten Schutzgebiete befinden sich im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

Tabelle 1: Schutzgebiete

Schutzgebietsstatus	Name	Entfernung vom Vorhabengebiet
LSG	Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand	direkt angrenzend

2.3.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist als neues Schutzgut im Rahmen der Novellierung des UVPG 2017 aufgenommen worden und soll den Flächenschutz besonders berücksichtigen. Dabei ist es zu vermeiden, dass bereits abgehandelte Belange aller anderen Schutzgüter erneut aufgegriffen werden müssen. So werden Fragen von Habitat- und Landschaftszerschneidung bereits über die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft und Flächenversiegelungen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden abgehandelt. Eine Einstufung nach Empfindlichkeit wird für dieses Schutzgut nicht durchgeführt.

Die Plangebietsfläche stellt sich bereits als eine genutzte Wohnbaufläche dar.

2.3.3 Schutzgut Boden

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG erstmals bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger:

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und
- von Nutzungsfunktionen ist.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die zwei Funktionen

- Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen),
- Archivfunktion

von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Bestand / Vorbelastungen

Der Boden im Plangebiet ist durch die Wohnnutzung anthropogen überprägt und durch die angrenzende Infrastruktur und Landwirtschaft beeinträchtigt.

Ein Altlastenverdacht ist nicht registriert.

Die Böden im Plangebiet werden aufgrund der Vorbelastungen hinsichtlich der Lebensraumfunktion und natürlichen Bodenfruchtbarkeit als gering eingestuft. Gegenüber von Schadstoffeinträgen sind die Böden empfindlich. Ihr Puffer-Speicher im Transformationsvermögen ist als gering einzustufen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als mittel einzustufen. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Wasserschutzgebiete sind vor der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung (Quantität).

Der Boden im Plangebiet hat ein geringes Puffervermögen, sodass eine hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen besteht.

Der Grundwasserstand liegt laut Hydrologischer Karte des Landesamtes für Umwelt Brandenburg bei 99,5 m ü. NHN. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 119,50 m ü. NHN.
Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich unversiegelte Böden, welche die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

2.3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die im Plangebiet vorhandenen Biotope und Arten wurden durch das Büro Th. Wiesner erfasst und bewertet (Anlage 1 des Umweltberichtes).

2.3.5.1 Biotope im Plangebiet

Die Biotoptypen und Pflanzen im Plangebiet wurden durch Kartierung im Rahmen der Artenschutzrelevanzprüfung am 23.05.2026 erfasst. Die Einschätzung der Biotoptypen erfolgte nach der Kartieranleitung des Landes Brandenburg.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die in der Tabelle 2 aufgeführten Biotoptypen.

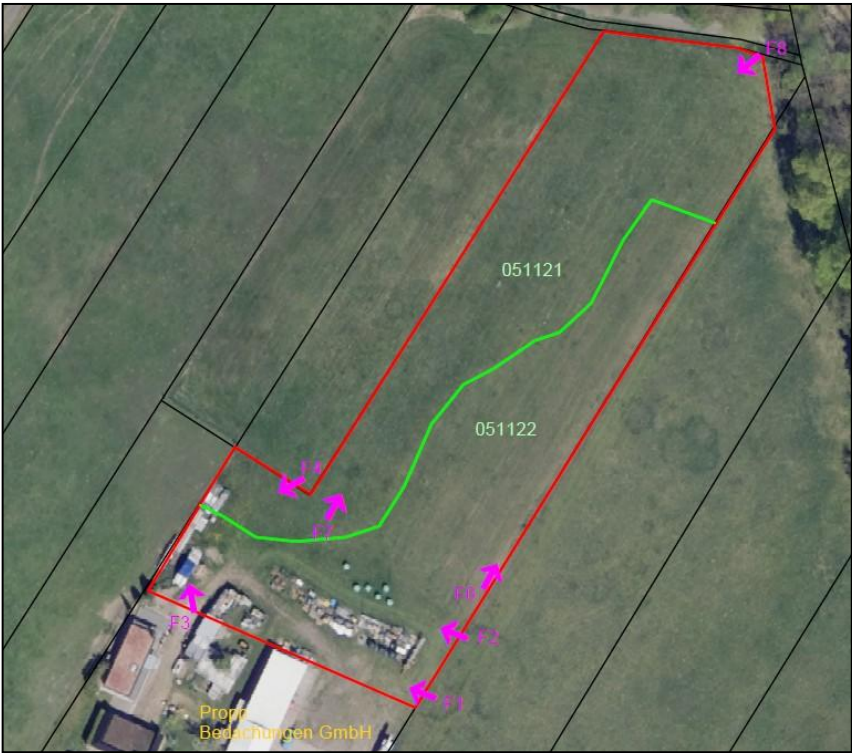
Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Code Nr.	Biotoptyp	Schutz	Bewertung	Fläche in m²
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten	-	gering	1.708
12740 mit 05331 / 051122	Lagerfläche auf artenarmer Grünlandbrache	-	gering	4.392
Gesamt				6.100

Tabelle 2a: Biotoptypen der Kompensationsfläche

Code Nr.	Biotoptyp	Schutz	Bewertung	Fläche in m²
051122	Artenarme Frischwiese	-	mittel	2.563
Gesamt				2.563

Abbildung 2: Räumliche Lage der erfassten Biotope der Kompensationsfläche



Quelle: Artenschutzrelevanzprüfung (Th. Wiesner, 05/2026)

2.3.5.2 Fauna / Artenschutz

Das faunistische Arteninventar wurde in einem gutachterlichen Bericht (Th. Wiesner) ermittelt und bewertet.

Erfasst wurden Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie Brutvögel und weitere nach dem BNatSchG streng oder besonders geschützte Tierarten. Der Bericht ist als Anlage Bestandteil des Umweltberichtes.

Begehungen fanden an windarmen und sonnigen Vormittagen des 07.04.26, 21.04.26, 02.05.26 und 17.05.26 statt.

Ergebnisse und artenschutzrechtliche Prüfung

Flora

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder sonstige besonders oder streng geschützte Pflanzenarten vorgefunden.

Reptilien

In den bisher unbebauten Arealen des B-Plangebietes wurden keine Vorkommen von Reptilien (Zaun- oder Waldeidechse, Blindschleiche, Ringelnatter) vorgefunden. Obgleich im Bereich der Lagerfläche ausreichend Versteckmöglichkeiten vorhanden sind, ist wegen der weitgehend frischen Wiesenflächen im Umfeld und dem Prädationsdruck durch zwei auf dem Grundstück ansässige Hauskatzen eine Besiedlung durch die oben genannten Reptilienarten sehr unwahrscheinlich.

Brutvögel

Brutvögel wurden im Bereich der Lagerfläche im B-Plangebiet und auf der Grünlandfläche im Norden des Flurstücks 776 im Frühjahr 2026 nicht festgestellt.

Fazit: Bezüglich des geplanten Bauvorhabens kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Abs. 1 i. V. mit Abs. 5 treten aller Voraussicht nach nicht ein. Vermeidungs- und/oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.3.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Territorium der Gemeinde ist großklimatisch dem östlichen Binnenklima zuzuordnen. Die Belastung der Region durch Luftschadstoffe ist gering. Emissionen von Luftschadstoffen gehen im Wesentlichen vom Straßenverkehr aus.

Durch Bebauung und Versiegelung des Bodens, tritt eine örtliche Erwärmung durch Wärmespeicherung und Wärmeabstrahlung auf. Als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet können die nördlich angrenzenden Grünflächen angesehen werden.

Das Plangebiet ist für die bioklimatische Ausgleichsfunktion als nachrangig einzustufen.

2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Der Beurteilungsraum für die Bestandserfassung des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes – den Sichtraum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Potenzielle Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen können zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen.

Im Plangebiet befinden sich Bebauungen und Nutzungen einer Splittersiedlung. Darüber hinaus bestimmen die angrenzenden Straßen das Landschaftsbild.

Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion gehen von der Plangebietsfläche nicht aus. Optische und akustische sowie sonstige strukturelle und räumliche Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung entfaltet die Fläche ebenfalls nicht.

Aufgrund der Vorbelastung dieser technogenen Strukturen mit ihren Emissionen ergibt sich eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Landschaftsbild.

2.3.8 Schutzgebiete nach BNatSchG

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ an. Berührungspunkte mit dem Landschaftsschutzgebiet ergeben sich nicht.

2.3.9 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch nimmt eine Sonderstellung unter den Schutzgütern ein, da es einerseits über zahlreiche Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern verbunden ist und andererseits selbst stark auf alle anderen Schutzgüter einwirken kann.

Schutzziele des Schutzgutes Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit sind:

1. Erhalt gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz der Wohngebiete/Wohnnutzung, des Wohnumfeldes sowie der dem Wohnumfeld zuzuordnenden Funktionsbeziehungen (besiedelte Gebiete und ihre direkte Umgebung).
2. Erhalt von Flächen für die Nah- und Ferienerholung sowie für sonstige Freizeitgestaltung.

Das Plangebiet betrifft einen Siedlungssplitter im Außenbereich. Die verkehrliche Erschließung ist über den angrenzenden öffentlichen Wesenweg mit Anbindung an die Landesstraße L58 gegeben. Einen Erholungsort für die Allgemeinheit stellt das Plangebiet nicht dar.

Aufgrund der Vorbelastung ergibt sich eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Mensch.

2.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Wirkungsprognose

Die Wirkfaktoren, die bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter wirken, lassen sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterteilen.

Tabelle 3: mögliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen		
	baubedingt	betriebs- bedingt	anlagebedingt
Fläche	-	-	-
Boden	Änderung der Bodenschichten während der Bauphase (geht in anlagebedingt über)	keine	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung
Wasser	Potenzielle Wassergefährdung während der Bauphase	keine	Reduzierung der Oberflächenversickerung sowie der Grundwasserneubildungsrate
Flora und Fauna	keine	keine	keine
Klima / Luft	keine	keine	Veränderung des örtlichen Kleinklimas
Landschaftsbild / Erholungsnutzung	Baustellenverkehr	keine	Veränderung des Ortsbildes
Mensch	Lärm durch Baustellenverkehr	Immissionen des Handwerkerbetriebes (Lärm)	
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	-	-

3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

3.2.1 Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ an. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch das geplante Vorhaben nicht anzunehmen.

3.2.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche steht in engen Wechselbeziehungen zu allen übrigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft u.a.), welche im Umweltbericht separat betrachtet werden. Deshalb werden für das Schutzgut Fläche lediglich Flächennutzungskonflikte betrachtet.

Die Standortwahl stellt eine logische und fachlich plausible Fortentwicklung der vorhandenen Wohnnutzungen des Vorhabenträgers dar. Von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche ist nicht auszugehen.

3.2.3 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Offenlandstrukturen beseitigt. Darüber hinaus kann es durch Leckagen u. ä. zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen, welche bei sachgemäßem Umgang und Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften nahezu ausgeschlossen werden können.

Die baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt. **Erhebliche baubedingte Eingriffe auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.**

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet:

Tabelle 4: genehmigte Bebauung / Bodenversiegelung

Standort	Gesamtfläche	Überbaute Fläche
Wohngrundstück	1.708 m ² (GRZ 0,4 zzgl. 50 % Überschreitung)	1.024,8 m ²

Tabelle 5: zulässige Bodenversiegelung

Standort	Gesamtfläche	Überbaute Fläche
Baufläche für Wohnen und Dachdeckerbetrieb	5.613 m ² (GRZ 0,6)	3.369,6 m ²
Abzgl. vorhandene genehmigte Bebauung		- 1.024,8 m ²
Gesamt		2.344,8 m²

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können zu den bereits vorhandenen bzw. genehmigten Bodenbeeinträchtigungen zusätzlich ca. 2.344,8 m² überbaut bzw. befestigt werden (3.369,6 m² - 1.024,8 m²).

Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse, die bereits in ihrer natürlichen Ausprägung stark beeinträchtigt sind, wird die anlagenbedingte Auswirkung als gering erheblich bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

3.2.4 Schutzgut Wasser

3.2.4.1 Grundwasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen kommt es zu geringen nicht quantifizierbaren baubedingten Abgasemissionen, welche teilweise in den Boden und grundsätzlich mit dem Sickerwasser auch in das Grundwasser gelangen können.

Von der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auszugehen.

Somit kann eine erhebliche Belastung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Die generellen baubedingten Auswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt und nicht als erheblich zu werten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bei einer Versiegelung des Bodens wird gleichzeitig die Grundwasserneubildungsrate verringert. Zum einen wird das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht und zum anderen wird dieser Eingriff über das Schutzgut Boden mitbetrachtet.

3.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine geschützten Pflanzenarten und Biotope, sondern nur intensiv genutzte Rasenflächen betroffen. Ein Kompensationserfordernis besteht nicht. Unter Beachtung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei konkreten Vorhaben ist von keinem Verbotstatbestand auszugehen.

3.2.6 Schutzgut Klima / Luft

Im Hinblick auf die Schutzgüter Klima, Luft sind vor allem folgende beeinträchtigende Wirkungen mit Ausführung des Bauvorhabens zu erwarten:

- Durch Versiegelung und Bebauung von Freiflächen und der Entfernung von Vegetationsbestand treten veränderte Strahlungsverhältnisse, Wärmeleitfähigkeiten und Luftströmungsverhältnisse auf.
- Veränderungen der Lärm-, Schadstoff- und geruchlichen Belastungen.

Die Plangebietsfläche besitzt durch ihre Lage in einem Siedlungsgebiet keine Bedeutung auf die angrenzende klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion

Da die Bebauung / Versiegelung im Plangebiet nur einen geringen zusätzlichen Überbauungsgrad bewirkt und die angrenzenden Agrarflächen von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen sind, findet kein Verlust bzw. keine Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation statt. Die Erhöhung der Schadstoffbelastung (Abgase und Stäube), geruchliche Belastung sowie steigende Lärmemissionen und Lichtverschmutzung finden hauptsächlich in der Bauphase statt und sind nicht dauerhaft. Diese zeitlich befristeten Beeinträchtigungen stellen kein Konfliktpotenzial mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar.

Die Planfläche ist auf lokaler Dimension für das lokale Klima nicht ausschlaggebend. Die geplanten Baustrukturen haben keinen Einfluss auf das Mesoklima.

3.2.6.1 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB besagt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Unter Beachtung § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB sind im vorhabenbezogenen B-Plan Festsetzungen und Maßnahmen getroffen, die zum Klimaschutz beitragen.

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und damit Sicherung von Freiflächen auf dem Grundstück und des sparsamen Flächenverbrauchs.
- Festsetzungen von Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die als CO₂-Speicher fungieren und der Aufheizung am Standort entgegenwirken.
- Zulässigkeit von Dach-PV-Anlagen und Wärmepumpe zur Erzeugung von alternativen Energien.

Das anfallende Niederschlagswasser kann wie bisher vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ausreichende Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen, beachtet.

3.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das vorhandene Wohngrundstück mit seinen gärtnerisch gestalteten Freiflächen prägt das Ortsbild. Der vorhandene Gebietscharakter wird durch die zulässige zusätzliche Bebauung und Nutzung nicht verändert. Es sind keine Beeinträchtigungen des bestehenden Landschaftsbildes festzustellen.

3.2.8 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird im Wesentlichen von Schallimmissionen, die mit dem Dachdeckerbetrieb sowie mit dem Straßenverkehr einhergehen, berührt. Aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung ist eine Belastung durch gesundheitsgefährdende Stoffe oder Gefahrgüter nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Auf dem anliegenden Wesenweg erfolgt nur der Ziel- und Quellverkehr aus Richtung der L58. Der zusätzliche Straßenverkehr, welcher aus den zusätzlich geplanten Wohnhäusern und dem Dachdeckerbetrieb resultiert, verläuft über öffentliche Straßen, auf denen ein stärkerer Verkehr zulässig ist.

Anlagenimmissionen

Die festgesetzte Zufahrt zum Dachdeckerbetrieb und Stellplätze befinden sich im Abstand von ca. 50 m zu den Wohnnutzungen Dritter. Des Weiteren ist die Sicht durch bauliche Anlagen teilweise abgeschirmt. Da der Betrieb hauptsächlich auf externen Baustellen arbeitet, entstehen Anlagenimmissionen durch Auf- und Abladen bzw. An- und Abfahrt nur kurzzeitig am Tag.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

Nach der vorgenommenen städteplanerischen Abwägung wird das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO auf die Nachbarschaft, durch die Reduzierung der nach BbgBO vorgegebenen Abstandsflächen, nicht verletzt.

3.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden durch vorliegende Planung nicht vorbereitet. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten wider Erwarten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, evtl. Funde von archäologischen Denkmälern gemäß BbgDSchG, zu melden.

3.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in vielfältigen, sensiblen Beziehungen zueinander. Von der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf etwaige Wechselwirkungen zu erwarten.

4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Maßnahmen untergliedern sich in Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese sind naturschutzrechtliche Gebote mit einer strikten Rechtsfolge.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§15 Abs.1, Abs. 2 BNatSchG).

Die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen wurden gemäß den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg (MLUV, 2009) ermittelt. Bislang wurden keine einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertungsmethoden verbindlich vorgeschrieben. In Brandenburg hat sich die verbal-argumentative Vorgehensweise etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Schutzgut Boden (Konflikt 1)

Die Böden werden entsprechend ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt in Böden allgemeiner bzw. besonderer Funktionsausprägung unterschieden. Der anstehende, noch nicht versiegelte, Boden wird als Boden allgemeiner Funktionsausprägung eingestuft.

Beeinträchtigungen des Bodens sind lt. HVE (MLUV, 2009) vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Tabelle 6: Kompensationsbedarf der Bodenversiegelung

Konflikt	Bezeichnung	Beeinträchtigung			Kompensationsfaktor je nach gewählter Maßnahme	Kompensationsbedarf
		Bau	Anlage	Betrieb		
K1	Verlust Bodenfunktionen geringer Bedeutung	-	2.344,8 m ²	-	Strauchhecke (1:2), Baumgruppen und markante Einzelbäume (1 Baum = 50 m ²)	487 m ² 2.150 m ² (43 Bäume)

4.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme (M) – Anlegen Strauchhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und M gekennzeichneten Fläche, sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einer Dichte von 1 Gehölz / 2 m² Pflanzliste anzupflanzen.

Umfang der Maßnahme: 487 m² (243 Sträucher)

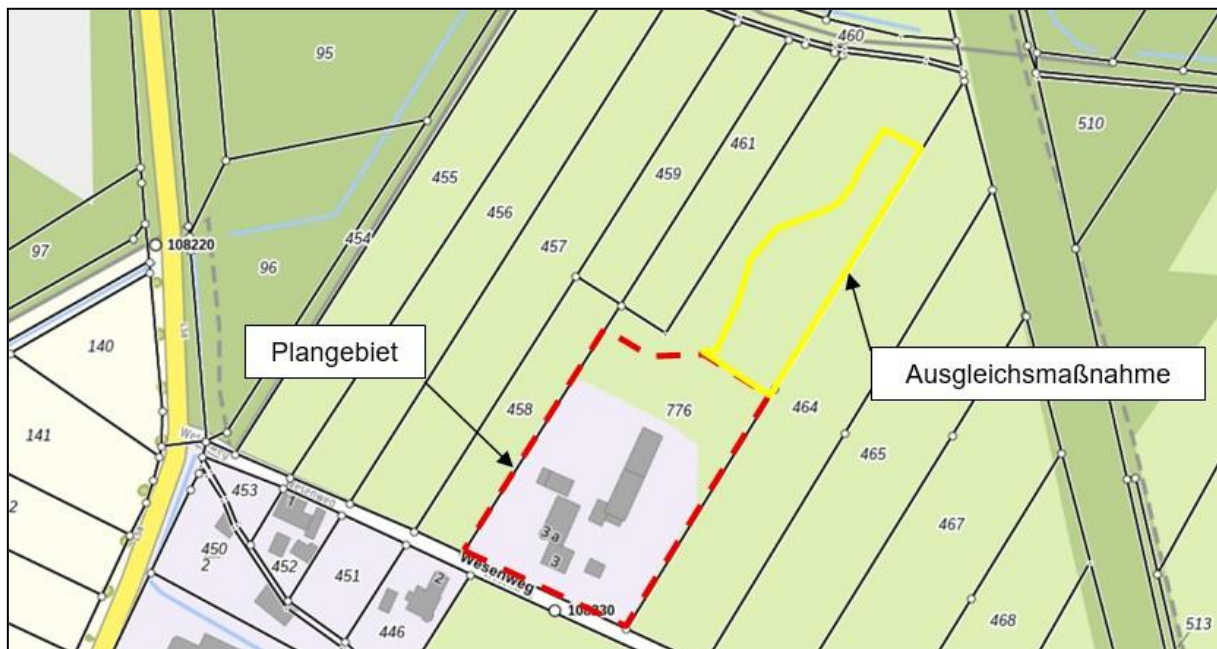
4.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden sollen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Flurstück 776 (teilweise), Flur 1, Gemarkung Hohenbocka. Die Flächengröße beträgt 2.150 m². Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird privat als Grünland bewirtschaftet.

A – Anlegen Baumgruppen und markante Einzelbäume in der Gemarkung Hohenbocka, Flur 1, Flurstück 776

Die Ausgleichsmaßnahme A umfasst die Bereitstellung (Nutzungsaufgabe) von ca. 2.150 m² Intensivgrünland für das Anpflanzen von 3er Baumgruppen und Einzelbäume einheimischer Pflanzenarten gemäß Pflanzliste.

Umfang der Maßnahme: 2.150 m² (43 Bäume H; StU 16-18 cm; 3xv mit Ballen; 1 H = 50 m²)

Abbildung 3: Lage der Ausgleichsmaßnahme A

Quelle: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> (ohne Maßstab)

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der aufgrund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, ist nach §§ 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für alle Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt.

Tabelle 7: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriff					Vermeidung, Ausgleich und Ersatz				
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs bzw. betroffene Funktion (voraussichtliche Beeinträchtigungen)	Umfang des Eingriffs (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Kompensationsfaktor)	Maßnahme A = Ausgleich E = Ersatz M = Vermeidung / Minimierung	Beschreibung der Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme	Beschreibung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä.)	Lage der Maßnahme, zeitlicher Verlauf der Umsetzung	Einschätzung Ausgleichbarkeit / Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Mensch / Gesundheit	Mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Tiere, Pflanzen	Verletzungs- und Tötungsgefahr	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	kein Ausgleich erforderlich
Boden	Versiegelung	2.344,8 m²	1:2 1 B = 50 m²	M A	-	Anlegen Strauchhecke Anlegen Baumgruppen und markante Einzelbäume	487 m² 2.150 m² (43 Bäume)	innerhalb des Plangebietes außerhalb des Plangebietes	kompensiert
Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung	-	-	-	-	-	-	-	Wird mit Boden ausgeglichen
Klima/Luft	Speicherung von Wärme durch Bebauung	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Landschaftsbild	bauliche Anlagen	nicht erheblich	-	-	-	-	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	nicht bekannt	-	-	-	-	-	-	-	-

5 Umweltüberwachung der Umweltauswirkungen

Das sogenannte Monitoring stellt als Mittel der Erfolgskontrolle eine Möglichkeit dar, im Anschluss an die Planungsphase auch die Durchführungsphase des Bauvorhabens auszuwerten. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Empfohlen wird eine Überwachung zur Durchführung sowie zur Erhaltung und Pflege der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Bei Gehölzpflanzungen ist über den Zeitraum der Fertigstellungspflege hinaus, die Vitalität und die Kompensationsfunktion zu überprüfen. Bei Ausfällen sind Nachpflanzungen durchzuführen.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplans ist ca. 0,61 ha groß. Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf ca. 0,11 ha Wohnhäuser mit Garagen und Nebenanlagen genehmigt bebaut. Die baulichen Anlagen des nicht genehmigten Dachdeckerbetriebes und das Tiny-House sind bereits gebaut und genutzt. Der Standort ist verkehrlich und medienseitig erschlossen. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Hohenbocka den bestehenden Dachdeckerbetrieb zu sichern und eine maßvolle Erweiterung (1 Holzhaus) zu ermöglichen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter prognostiziert.

Für die Beeinträchtigung der natürlichen noch vorhandenen Bodenfunktionen durch Versiegelung werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes auf Flächen des Vorhabenträgers festgesetzt.

Insgesamt ist festzustellen, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Firmengelände Propp Bedachungen Hohenbocka, Wesenweg“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet werden und dieser einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entspricht.

7 Quellenverzeichnis

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

BRANDENBURGISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I /13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

BRANDENBURGISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BbgDSchG), vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

BRANDENBURGISCHES STRAßENGESETZ (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 29]))

Allgemeine Literatur

BIOTOPKARTIERUNG BRANDENBURG (2009)

LANDSCHAFTSPROGRAMM DES LANDES BRANDENBURG (2000), Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

LISTE DER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE IN BRANDENBURG, Stand Dezember 2019, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

DENKMALLISTE DES LANDES BRANDENBURG, Stand Dezember 2020

DIN 18005-1 (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU)

VERORDNUNG DES LANDKREISES OBERSPREEWALD-LAUSITZ ZUM SCHUTZ VON BÄUMEN UND HECKEN (GEHÖLZSCHUTZVERORDNUNG - GEHÖLZSCHVO LK OSL) VOM 12. SEPTEMBER 2013 (ABI. LK OSL NR. 11/2013 S. 12)

Verwendetes Kartenmaterial

AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), <https://apw.brandenburg.de/>

BODENÜBERSICHTSKARTE VON DEUTSCHLAND (M: 1: 3.000.000) (2014) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe

BIOTOPVERBUNDKARTEN DES LANDSCHAFTSPROGRAMMS BRANDENBURG (Auflage 2001) des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK)

BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM,
Denkmaldatenbank des BLDAM, Geoportal: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

HYDROLOGISCHE KARTE des Landesamtes für Umwelt Brandenburg (Stand 2017),
<https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM> www CORE

KARTE DER SCHUTZGEBIETE IN DEUTSCHLAND des Bundesamts für Naturschutz,
<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>

KARTEN DES LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG (Geologische und
Hydrogeologische Karten sowie Boden und Bodenphysik),
<http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

KARTE „BÖDEN - WERTVOLLE ARCHIVE DER NATURGESCHICHTE“ (Stand 2018), Landschaftsprogramm
Brandenburg, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
(MLUK)

THEMENKARTEN DES GEOPORTAL BRANDENBURG (Naturraumeinteilung, Biotop- und Landnutzung)
bereitgestellt vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg
(MLUK), <https://geoportal.brandenburg.de/geodaten/themenkarten/>

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE HOHENBOCKA

Gefertigt: ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
Bad Liebenwerda, Juni 2026