

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ der Stadt Havelsee, OT Pritzerbe**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Für die etwa 3 ha große, im Siedlungsteil Birkenwäldchen gelegene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche soll der Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen schaffen. Dadurch soll dem in der Stadt Havelsee bestehenden Mangel an Bauland entgegengewirkt werden. Die neue Bebauung soll den Siedlungsteil in einer Grundstückstiefe landschaftsverträglich arrondieren und dabei die bereits vorhandene Straßenerschließung nutzen. Sie soll außerdem wesentliche Merkmale der im Siedlungsteil bereits vorhandenen Bebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung aufnehmen. Zum offenen Landschaftsraum hin soll das Gebiet umfassend eingegrünt werden. Im Gebiet bzw. in direkter Nachbarschaft vorhandene erhaltenswerte Freiraumbestandteile, wie eine kleine Waldfläche und ein Gewässer II. Ordnung (Graben), sind dabei vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordneten von Pritzerbe haben am 11.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Zum Birkenwäldchen“ beschlossen. Am 29.08.1994 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Dieser Vorentwurf sah ausschließlich Wohngebiete vor und wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 12.09.1994 bis zum 14.10.1994 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Bürger konnten sich in dieser Zeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren sowie Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorbringen. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf entsprechend § 4 BauGB auch den Trägern öffentlicher Belange (TöB) und den berührten Nachbargemeinden zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschritts kristallisierten sich zwei Problemschwerpunkte für das weitere Verfahren heraus: die Lage von Teilflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Westhavelland“ und die Nähe zum Gewerbebetrieb des Asphaltmischwerks. Während der erste Konfliktpunkt 1995 durch eine Befreiung von den dem Vorhaben entgegenstehenden Bestimmungen des LSG „Westhavelland“ vorerst gelöst werden konnte, führten die bis Ende des Jahres 1995 geführten Abstimmungen mit dem Amt für Immissionsschutz zu keinem abschließenden Ergebnis. Das Bebauungsplanverfahren wurde unter anderem deshalb zunächst nicht weitergeführt.

Erst im Frühjahr 2002 wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Dabei wurde außerdem eine geringfügige Ergänzung des Geltungsbereiches vorgenommen. Im Zuge einer daraufhin außerhalb des regulären Beteiligungsverfahrens bei den betroffenen Behörden durchgeführten Anfrage nach Planungsvorstellungen, Vorgaben etc. wurde vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) wegen der begründeten Vermutung auf die Existenz von Bodendenkmalen eine archäologische Voruntersuchung für den Geltungsbereich empfohlen.

Die archäologische Voruntersuchung wurde im September 2003 durchgeführt und die Ergebnisse im Januar 2004 vorgelegt: Während der südöstliche Teil des Plangebietes keine archäologisch relevanten Befunde aufwies, gab es im nordöstlichen Teil zahlreiche Befunde, die auf die Existenz einer nahezu lückenlosen, wohl bronzezeitlich bis eisenzeitlich zu datierenden urgeschichtlichen Siedlung schließen lassen. Dem vom BLDAM empfohlenen Verzicht auf die Bebauung der nord-

östlichen Teilflächen wollte die Gemeinde nicht folgen, da eine Lösung dieses potenziellen Konfliktes durch konkrete Maßnahmen im Vorfeld der Bebauung möglich ist (Vermeidung von Eingriffen bzw. archäologische Begleitung).

Im September 2004 wurde vom Ortsbeirat der Entschluss gefasst, auf der Grundlage einer Bebauungsstudie, in der unterschiedliche Lösungen für die Entwicklung des Gebietes aufgezeigt werden, eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen. Diese Bürgerversammlung fand am 28.10.2004 in Pritzerbe statt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung konnten sich die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung, die unterschiedlichen Lösungsansätze und deren voraussichtliche Auswirkungen informieren. Darüber hinaus hatten die Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zu der Planung vorzubringen. Diese wurden im Rahmen der Bürgerversammlung erörtert und bei der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Das Verfahren wurde danach erneut unterbrochen, um zunächst einen Flächennutzungsplan für die Stadt Havelsee aufzustellen und in diesem Rahmen bestehende Konflikte der Bauflächenzuordnung auszuräumen. Erst nach der Rechtskraft des Flächennutzungsplans im Jahr 2006 wurde das Verfahren für den Bebauungsplan weitergeführt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Konfliktpotenzials mit dem angrenzenden Asphaltmischwerk beschloss der Ortsbeirat von Pritzerbe auf einer Sitzung am 21.06.2007, das Planungskonzept für die südöstlichen Teilflächen des Geltungsbereiches grundsätzlich zu ändern und dort nun vorwiegend gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Es wurde deshalb und aufgrund der mehrjährigen Unterbrechung des Verfahrens die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines neuen Vorentwurfs zum Bebauungsplan noch einmal wiederholt. Im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.09.2007 bis zum 12.10.2007 erneut über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. In diesem Rahmen haben sich 9 Bürger zum B-Plan-Vorentwurf geäußert.

Da das Verfahren zum Bebauungsplan nicht bis zum 20. Juni 2006 abgeschlossen werden konnte, ergab sich das Erfordernis, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Mit Schreiben vom 08.08.2007 und 09.08.2007 wurden deshalb gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden aufgefordert, sich auf der Grundlage der Vorentwurfs erneut zu der Planung zu äußern, und zwar insbesondere im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Es haben sich 32 Behörden und 1 Nachbargemeinde geäußert. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Stadtverordneten beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte in der Zeit vom 18.11.2008 bis zum 18.12.2008 jedermann die Möglichkeit, Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf abzugeben und sich so ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan zu beteiligen. Gleichzeitig wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens äußerten sich 22 Behörden und 4 Nachbargemeinden. Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Über die abgegebenen Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf wurde auf einer Sitzung des Ortsbeirats am 16.09.2009 gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB entschieden.

Da aus der Abwägung und aus Erfordernissen im Zusammenhang mit der Ausgliederung des Gebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ Änderungen des B-Plan-Entwurfs resultierten, war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ein erneutes Beteiligungsverfahren zu dem geänderten Entwurf erforderlich. Sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten deshalb die Möglichkeit, ein weiteres Mal ihren Stellungnahmen zum B-Plan-Entwurf abzugeben. Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten B-Plan-Entwurfs (Stand Januar 2010) erfolgte in der Zeit vom 19.04.2010 bis zum 27.06.2010, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Schreiben vom 16.04.2010. Gleichzeitig fand auch das Beteiligungsverfahren zur Ausgliederung von Teilflächen des Geltungsbereiches aus dem LSG „Westhavelland“ statt. Diese Ausgliederung ist am 12.09.2011 erfolgt.

Im Beteiligungsverfahren zum B-Plan-Entwurf gingen 13 Stellungnahmen von Behörden ein. Äußerungen der Öffentlichkeit gab es nicht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von den Stadtverordneten gründlich geprüft und über diese Stellungnahmen erneut gemäß § 1 Abs. 7 BauGB entschieden. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Behörden führten zu keiner wesentlichen Änderung des B-Plan-Entwurfs mehr, sondern es wurden lediglich geringfügige Korrekturen der Planzeichnung vorgenommen und die Begründung gemäß der Abwägung korrigiert und ergänzt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren der Behörden war deshalb nicht erforderlich. Allerdings musste wegen eines Mangels bei der Bekanntmachung die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden. Jedermann hatte deshalb die Möglichkeit, im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung den B-Plan-Entwurf (Stand März 2014) und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen einzusehen und eine Stellungnahme dazu abzugeben. Da keine Stellungnahmen abgegeben wurden, war eine erneute Abwägung nicht erforderlich.

Im März 2015 wurde die Planunterlage neu hergestellt und die Planzeichnung an diese Unterlage angepasst. Daraus resultierten bei einzelnen Festsetzungen noch einmal geringfügige Grenzkorrekturen. Die vorgenommenen Änderungen waren rein redaktioneller Art und berührten keine abwägungserheblichen Belange. Ein erneutes Beteiligungsverfahren war deshalb nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wurde am 10.06.2015 als Satzung beschlossen.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Ermittlung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Fachgutachten verwendet:

- Baugrunduntersuchung
- Lärmimmissionsprognose
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Grünordnerischer Fachbeitrag / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

#### Baugrunduntersuchung

Im Ergebnis der durchgeführten Baugrunduntersuchung existiert im Plangebiet ab einer Tiefe von 0,50 m bis 0,70 m ausreichend tragfähiger Baugrund in Form von nicht bindigen Sanden. Die Gründung der Bauwerke kann sowohl auf Streifenfundamenten als auch auf einer tragenden Bo-

denplatte erfolgen. Aufgrund der vorgefundenen Untergrundsituation wird die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für die umliegende Bebauung für zwingend erforderlich gehalten.

Der Grundwasserstand, der im Rahmen des Gutachtens angetroffen wurde, lag bei 1,80 m bis 2,70 m unter der Geländeoberkante und stellt sich überwiegend in Abhängigkeit von der Stauhöhe der Havel ein. Gemäß Wasser- und Schifffahrtsamt beträgt der höchst zu erwartende Hochwasserstand am Oberpegel Bahnitz 28,18 m NN. Der Boden im Plangebiet wird grundsätzlich als versickerungsfähig eingeschätzt, wobei die Versickerungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundwasserstände zu bemessen sind.

#### Lärmimmissionsprognose

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms der unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Bahnstrecke Brandenburg – Rathenow wurde eine Lärmimmissionsprognose durchgeführt. Im Ergebnis dieser Prognose können ab einem Abstand von 27 m zur Gleismitte die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden, ohne dass zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Einschätzung der faunistischen Situation wurde im Rahmen des Verfahrens eine Potenzialabschätzung auf der Basis der Erfassung der vorhandenen Habitatstrukturen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Potenzialabschätzung sind bei der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten. Es sind weder erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der geschützten Arten zu erwarten noch Einschränkungen der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Gegebenenfalls sind durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, z. B. zu Bauzeiten etc., mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse überwindbar.

#### Grünordnerischer Fachbeitrag / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Um die Belange der Natur und Landschaft in der Abwägung angemessen zu vertreten, ist für das Plangebiet ein grünordnerischer Fachbeitrag nach dem Anforderungskatalog des ehemaligen Landesumweltamtes (LUA) erarbeitet worden. Dabei erfolgte auch eine flächendeckende Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zunächst im grünordnerischen Fachbeitrag und später im Umweltbericht der erforderliche Kompensationsbedarf für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt worden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Dies stellt sich für die einzelnen Schutzgüter / Belange wie folgt dar:

- Für das Schutzgut Mensch werden die positiven Auswirkungen überwiegen. Die negativen Auswirkungen durch Neuversiegelung und Verlust an Landschaftsräumen werden durch umfangreiche Pflanzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Der bereits erschlossene Siedlungsteil erfährt durch die geplanten Nutzungen eine Aufwertung und eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Eine wesentliche positive Auswirkung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen.

- Mit der Umsetzung der Planung sind durch Neuversiegelungen und Verdichtung erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Diese werden aber durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur Teilversiegelung von Flächen minimiert. Da die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung empfohlenen Maßnahmen nach Abwägung mit anderen Belangen – soweit bodenrechtlich relevant – vollständig in den Bebauungsplan übernommen wurden, können mit der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden.
- Mit der Umsetzung der Planung sind zwar Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser aufgrund der eingeschränkten Grundwasserneubildung durch neuversiegelte Flächen verbunden, diese sind aber wegen der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und des umgebenden offenen Landschaftsraums nicht erheblich.
- Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft sind angesichts der kleinflächigen baulichen Entwicklung, deren Auswirkungen nicht das Meso- und Makroklima, sondern lediglich das Lokalklima betreffen, nicht zu erwarten. Durch die geplanten umfangreichen Pflanzmaßnahmen wird sich ein enormes Grünvolumen auf den ehemaligen Ackerflächen entwickeln, das langfristig positive Auswirkungen auf das Klima haben wird.
- Durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen in den geplanten Gewerbegebieten wird gewährleistet, dass Gewerbebetriebe die umgebende Bebauung nicht durch Lärm und andere Immissionen stören.
- Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind zwar Eingriffe in das Schutzgut Biotope verbunden, da es sich um Eingriffe in überwiegend geringwertige Biotop(e) handelt, können diese aber durch die Schaffung neuer hochwertiger Biotop(e) auf den festgesetzten Pflanzflächen kompensiert werden.
- Da die im Plangebiet gelegenen Flächen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen umfassen und Wald, vorhandene Gebüschstrukturen und Gewässerrandstreifen vollständig erhalten werden, kann durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen für das Schutzgut Fauna die Vielfalt innerhalb der Lebensräume noch erhöht werden. Lediglich intensiv genutzte Ackerflächen gehen für einige Arten als Nahrungsrevier verloren. Geschützte Fortpflanzungsstätten sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht betroffen, die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist aber ohnehin erfüllt. Mögliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind bei Beachtung der Hinweise zu Bauzeiten etc. überwindbar.
- Im Rahmen des Verfahrens wurden Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert, so dass Widersprüche zur Schutzgebietsverordnung ausgeräumt sind.
- Die Prüfung der Verträglichkeit mit benachbarten Schutzgebieten (NSG und Natura 2000-Gebiete) ergab weder Anhaltspunkte für direkte Störungen der Schutzgebiete noch für mittelbare Veränderungen oder Störungen bei Umsetzung des Bebauungsplans.
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (umfassende Eingrünung zum offenen Landschaftsraum) sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.
- Durch eine Bebauung im Bereich des vorgefundenen Bodendenkmals hat die Umsetzung der Planung Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter. Bei Beachtung der denkmalpflegerischen Auflagen sind diese aber nicht als erheblich einzustufen.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Generelle Entwicklung des Gebietes

- Dem grundsätzlichen Einwand der Regionalen Planungsgemeinschaft gegen die Entwicklung des Plangebietes wurde nicht gefolgt, da keine alternativen Flächen in Pritzerbe zur Verfügung stehen.
- Den Einwänden der Stadt Brandenburg / Havel zum Umfang der Bauflächenentwicklung wurde nicht nachgekommen, da sich die Bauflächenentwicklung im Rahmen der durch die Landesplanung zugestandenen Eigenentwicklung bewegt.
- Der Bitte der Stadt Brandenburg / Havel, die Entwicklungsoption gemäß LEP B-B zu bilanzieren, wurde nachgekommen.
- Der Einschätzung benachbarter Anwohner, dass es für Gewerbeflächen keinen Bedarf gebe, folgte die Gemeinde nicht, da sie es für erforderlich hält, für eine ausgewogene Gemeindeentwicklung auch die Ansiedlung von Gewerbe zu fördern.
- Der Anregung benachbarter Anwohner, statt der Gewerbegebiete eine Grünfläche festzusetzen, wollte die Gemeinde nicht nachkommen, da es im Gemeindegebiet einen Mangel an Bauland gibt, die Flächen bereits weitgehend erschlossen sind und keine alternativen Flächen verfügbar sind.

### Denkmalschutz

- Dem Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM), dass sich im Geltungsbereich geschützte Bodendenkmale befinden, wurde durch nachrichtliche Übernahme dieser Bodendenkmale und Aufnahme von Hinweisen zu den daraus resultierenden Rechtsfolgen gefolgt.
- Der Empfehlung des BLDAM, den Bodendenkmalbereich nicht weiter zu überplanen, wollte die Gemeinde aufgrund des Mangels an alternativen Bauflächen in Pritzerbe nicht nachkommen.

### Immissionsschutz Gewerbegebiete

- Der Anregung des Landesumweltamtes (LUA), in den Gewerbegebieten die Zulässigkeit von Lagerplätzen zu regeln und Lagerhäuser generell auszuschließen, wurde gefolgt.
- Der Anregung des LUA, bei der Festsetzung der in den Gewerbegebieten zulässigen Betriebsarten auf die Abstandsleitlinie Bezug zu nehmen, wurde gefolgt.
- Der Forderung des LUA, sämtliche in der Abstandsleitlinie des Landes aufgeführten Anlagen in den Gewerbegebieten auszuschließen, wurde nicht gefolgt, da es nach Ansicht der Gemeinde keines pauschalen Ausschlusses dieser Betriebe bedarf.
- Der Forderung des LUA, in den Gewerbegebieten besonders verkehrsanziehende Betriebe auszuschließen, wurde nachgekommen.
- Der Anregung des LUA, in der Begründung zu verdeutlichen, dass relevante Geräusche verursachende Arbeiten während der Nacht in den Gewerbegebieten nur eingeschränkt genehmigungsfähig seien, wurde gefolgt.
- Den Einwänden benachbarter Anwohner gegen die Festsetzung von Gewerbegebieten aus Gründen des Immissionsschutzes wurde nicht gefolgt, da in diesen Gebieten lediglich Nutzungen zugelassen werden, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, das Wohnen also nicht wesentlich stören. Außerdem wurden auch erheblichen Verkehr verursachende Betriebe ausgeschlossen, so dass insgesamt die Befürchtungen der Anwohner vor Immissionen unbegründet sind.

- Die Befürchtungen benachbarter Anwohner, dass es durch Gewerbeansiedlungen zu einer Wertminderung der bestehenden Wohnbebauung kommen könne, teilt die Gemeinde nicht, da sie die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft in erster Linie positiv beurteilt.
- Der Anregung benachbarter Anwohner, die Art der zulässigen Gewerbebetriebe konkret zu benennen, folgte die Gemeinde nicht, da sie dies städtebaulich nicht für erforderlich hält.

#### Sonstiger Immissionsschutz

- Den Forderungen des LUA und des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises, eine Schallimmissionsprognose für den Bahnverkehr zu erstellen, wurde nachgekommen.
- Der Anregung des LUA, den Abstand des Allgemeinen Wohngebietes vom Abwasserpumpwerk auf mindestens 20 m zu vergrößern, wurde aufgrund der Art des Abwasserpumpwerks nicht gefolgt.

#### Ausgleichsmaßnahmen / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig außerhalb des Gebietes zu erbringen, wurde nicht nachgekommen, da es die Gemeinde für sinnvoll hält, einen Teil der Maßnahmen im Gebiet zu realisieren, damit die Bewohner selber davon profitieren.
- Dem Hinweis der UNB, dass Ausgleichspflanzungen zwingend aus heimischen Gehölzarten bestehen müssten, wurde durch entsprechende Ergänzungen der Festsetzungen nachgekommen.
- Der Forderung der UNB, auf der Pflanzfläche am Graben, Einfriedungen auszuschließen, wurde durch den Ausschluss von geschlossenen Einfriedungen, Sockeln und Kantensteinen teilweise nachgekommen.
- Den Einwänden der UNB zur Verwendung einzelner Gehölzarten auf den Pflanzflächen C und E wurde nicht gefolgt, da die Pflanzenliste umfassender und nicht abschließend ist.
- Dem Einwand der UNB, dass kleinwüchsige Sträucher auf den Pflanzflächen F und G zur Abschirmung der neuen Bebauung nicht ausreichend seien, wurde durch Festsetzung einer mehrschichtigen Gehölzpflanzung gefolgt.
- Der Anregung der UNB, auf den Pflanzflächen F und G anderweitige Nutzungen auszuschließen, wurde durch den Ausschluss von Nebenanlagen gefolgt.
- Der Forderung der UNB, dass die äußere Einfriedung der Pflanzflächen F und G nur mittels offener Zäune erfolgen dürfe, wurde durch eine entsprechende Festsetzung nachgekommen.
- Dem Einwand der UNB, dass die Anlage einer extensiven Wiesenfläche nicht als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen könnte, wurde nicht entprochen, da nach Auffassung der Gemeinde die Anlage einer extensiven Wiesenfläche sehr wohl eine Aufwertung gegenüber einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche darstellt und deshalb die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme berechtigt ist.
- Dem Einwand der UNB, dass Baumpflanzungen nicht als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen könnten, wurde nicht entprochen, da nach Auffassung der Gemeinde die festgesetzte Mindestbepflanzung auf den geringwertigen Bodenflächen sehr wohl eine hohe ökologische Wirksamkeit für den Naturhaushalt hat, darüber hinaus eine zusätzliche Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes darstellt und einen positiven Einfluss auf die Lebensqualität der Bewohner hat
- Dem Hinweis der UNB, dass externe Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gesichert werden müssten, wurde gefolgt.

#### Artenschutz

- Der Forderung der UNB, den angrenzenden Graben auf Bibervorkommen zu untersuchen, wurde nicht gefolgt, da es zum einen keine Anzeichen für Bibervorkommen gab und zum anderen der Graben durch die Planungen nicht beeinträchtigt wird.
- Forderungen des LUA nach zusätzlichen Untersuchungen zu den im Gebiet vorkommenden Arten wurde nicht entsprochen, da nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Datengrundlage zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange bestand und weder die aktuelle Planung noch die im Gebiet vorhandene Biotopausstattung Anlass zu der Annahme geben, dass Lebensraum der besonders geschützten Arten bzw. der streng geschützten Arten durch die Umsetzung der Planung nachhaltig beeinträchtigt werden könnte.
- Den Forderungen des LUA und der UNB, sich im Rahmen des Planverfahrens mit den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinanderzusetzen, wurde gefolgt.
- Der Anregung der UNB, aus Artenschutzgründen Festsetzungen zur Reduzierung der Beleuchtung bzw. zur Verwendung bestimmter Leuchtkörper aufzunehmen, wurde durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises gefolgt.

#### Gewässer II. Ordnung

- Der Forderung des Wasser- und Bodenverbandes, den ungehinderten Zugang zum angrenzenden Graben zu gewährleisten und einen Bearbeitungstreifen von 4 m ab Böschungsoberkante von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, wurde durch Festsetzung einer Grünfläche allgemeiner Zweckbestimmung nachgekommen.
- Der Anregung der UNB, die Neuanpflanzungen am Graben auf die bislang gehölzfreien Abschnitte zu beschränken, wurde gefolgt.

#### Verkehrsflächen

- Der Anregung des Landesamtes für Bauen und Verkehr, den parallel zur Bahnstrecke angelegten Wirtschaftsweg flächenmäßig zu berücksichtigen, wurde durch Festsetzung einer entsprechenden Verkehrsfläche gefolgt.

#### Grünordnung

- Der Anregung der UNB, die Pflanzenliste verbindlich festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da nach Ansicht der Gemeinde keine städtebaulichen Gründe für eine Festsetzung vorliegen.

#### Schutzgebiete

- Der Forderung der UNB, die Verträglichkeit der Planung mit den umgebenden Schutzgebieten vor dem Hintergrund des jeweiligen Schutzzwecks zu prüfen, wurde gefolgt.

#### Baugrund

- Den Empfehlungen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe und der Unteren Naturschutzbehörde, ein Baugrundgutachten für den Geltungsbereich zu erstellen, wurde nachgekommen.

#### Gestaltungsvorschriften

- Der Anregung der UNB, gestalterische Festsetzungen für die Bebauung zu treffen, wurde gefolgt.



#### Wald

- Der Anregung des Amtes für Forstwirtschaft, die Waldfläche im Süden des Plangebietes als solche zu erhalten, wurde nachgekommen.

#### Leitungsrecht

- Der Anregung der UNB, das Leitungsrecht für die Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde statt zugunsten des zuständigen Unternehmens festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da das „zuständige Unternehmen“ auch den kommunalen Eigenbetrieb umfasst.

#### Sonstige Belange

- Der Anregung des Landesamtes für Bauen und Verkehr, die Gebäudehöhen aus luftrechtlichen Gründen auf ein ortsübliches Maß zu begrenzen, wurde gefolgt.
- Dem Hinweis der Bahn, dass sich im Plangebiet eine planfestgestellte Fläche befindet, wurde durch nachrichtliche Übernahme dieser Fläche nachgekommen.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen kamen aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.