

Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“

Stadt Cottbus/Chóśebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus/Chóśebuz, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Begründung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Verfahrensstand: Entwurf

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Cottbus/Chóśebuz, 21.03.2024



Impressum

Verfahrensträger

Stadt Cottbus/Chósebuz
Karl-Marx-Str. 67
03046 Cottbus



Auftraggeber

Christine Kaiser
Dissener Straße 9
03055 Cottbus

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus



mit

MEP Plan GmbH · Naturschutz, Forst- & Umweltplanung
Hofmühlenstraße 2
01187 Dresden



Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Änderung der Verfahrensart	6
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.4 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Ausgangssituation	7
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	7
2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	8
2.3 Verkehrserschließung	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie	9
2.6 Altlasten und Kampfmittel	9
2.7 Wald	9
3. Planungsbindungen	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Raumordnung und Landesplanung	11
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 2035	13
3.5 Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chóśebuz	13
3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz	14
4. Planungskonzept	15
4.1 Parzellierungs- und Erschließungskonzept	15
4.2 Planungsalternativen	16
5. Inhalte des Bebauungsplanes	17
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	20
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung	22
5.4 Hinweise	23
6. Umweltprüfung	25
6.1 Einleitung	25
6.2 Methodische Grundlagen	27
6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung	38
6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)	40
6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
6.9 Quellenangaben Umweltbericht	45



7.	Auswirkungen der Planung	47
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	47
7.2	Natur, Landschaft und Umwelt	47
7.3	Emissionen und Immissionen	47
7.4	Orts- und Landschaftsbild	48
7.5	Kosten und Finanzierung	48
7.6	Städtebauliche Flächenbilanz	48
8.	Verfahren	49
8.1	Verfahrensübersicht	49
8.2	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	49
8.3	Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit	50
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	50
8.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	50
9.	Anlagen	52
10.	Rechtsgrundlagen	52

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ befindet sich im Ortsteil Sielow der Stadt Cottbus/Chóśebuz im nordwestlichen Stadtgebiet an der Stadtgebietsgrenze. Das Plangebiet liegt an der Dissener Straße, im planungsrechtlichen Außenbereich zwischen bestehender Bebauung. Westlich grenzen Pferdekoppeln an den Geltungsbereich. Das Plangebiet war weitgehend als Waldfläche anzusprechen, die sich nach Norden fortsetzt. Im Januar 2024 fand eine Abholzung der Fläche statt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Sielow, Flur 005: 445, 447 (teilweise).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt im Westen durch die Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 447 und 264 sowie im Süden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 445 und 269 und deren Verlängerung. Im Norden grenzt sich das Plangebiet zu den Flurstücken 264 und 268 ab. Im Osten wird die Geltungsbereichsgrenze durch die Flurgrenze zwischen Flur 005 und Flur 003 der Gemarkung Sielow definiert.



Abb.: Luftbild des Plangebietes und näherer Umgebung | o. M.¹

¹ Orthophoto und ALKIS Daten, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Änderung der Verfahrensart

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht im Juli 2023 den § 13b BauGB für unwirksam erklärt hat, wurde das Aufstellungsverfahren auf das Regelverfahren umgestellt (vgl. 8. Verfahren).

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung waren die konkreten Entwicklungsabsichten des Flächeneigentümers, welcher beabsichtigt auf der Fläche ein Wohngebiet mit acht Grundstücken zu entwickeln.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der gesamtstädtischen, städtebaulichen Zielstellung, Wohnraum in unterschiedlichsten Wohnformen, jedoch insbesondere auch familiengerechten Wohnraum im Sinne von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen (vgl. 1.4 Ziele und Zwecke der Planung sowie 3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz). Aufgrund der planungsrechtlichen Zuordnung des Plangebietes zum Außenbereich wäre ohne das angestrebte formelle Planverfahren eine Wohnnutzung im Plangebiet unzulässig.

1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Mobilisierung von Wohnbauland, aufgrund einer steigenden Nachfragesituation im Stadtgebiet von Cottbus/Chóśebuz. Mit der Planungsabsicht folgt die Stadt dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035“ (INSEK 2035) sowie dem „Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz“ (WoKo 2021).

Dem INSEK 2035 entsprechend ist die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen ein wesentlicher Bestandteil zur Sicherung und Profilierung der städtischen Wohn- und Lebensqualität. Dem WoKo 2021 nach besteht bis 2040 ein Neubaubedarf von rd. 290 WE/Jahr. Dabei besteht eine erhöhte Nachfrage an Einfamilienhäusern bzw. familiengerechten Wohnformen.

Mit der Bauleitplanung werden gem. § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Cottbuser Stadtzentrums im ländlich geprägten Ortsteil Sielow am nördlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich ist über die Dissener Straße erschlossen, welche als Sielower Chaussee und Sielower Landstraße Richtung Cottbuser Stadtzentrum führt sowie in nördlicher Richtung nach Dissen. Die Altstadt von Cottbus/Chóśebuz ist ca. 5,5 km und der Hauptbahnhof Cottbus/Chóśebuz ca. 7,0 km vom Plangebiet entfernt.



Abb.: Einordnung des Geltungsbereiches (rot dargestellt) in die Umgebung | o. M.²

Der Ortskern von Sielow ist geprägt durch Drei- und Vierseitenhöfe, der restliche Ort überwiegend durch Einzelhäuser. Im Osten von Sielow, an der Lutki-Grundschule ist eine stark verdichtete Reihenhaussiedlung prägend.

Der Ortsteil Sielow verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen, darunter eine Schule, zwei Kindertagesstätten und einen Hort. Des Weiteren sind ein Arzt für Allgemeinmedizin, zwei Zahnärzte, Fußpflege, ein mobiler Betreuungsdienst und eine Physiotherapiepraxis im Ortsteil ansässig. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten stellen zwei Bäckereigeschäfte in Sielow und das Cottbus-Center mit verschiedensten Geschäften sowie ein Aldi-Markt im Ortsteil Schmallwitz/Gewerbegebiet Cottbus Nord dar.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Sägewerk östlich der Dissener Straße. Es handelt sich um eine im handwerklichen Umfang und diskontinuierlich betriebene Anlage.

² Geoportal Cottbus, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>



Des Weiteren befindet sich nordwestlich in der Dissener Straße 29 ein landwirtschaftlicher Betrieb.

In Sielow sind ungefähr 20 Vereine tätig, wie zum Beispiel ein Reitverein und ein Trachtenverein, welche Aktivitäten anbieten und den Ortsteil durch Veranstaltungen beleben.

2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches befand sich eine Waldfläche (vgl. 2.7 Wald). Die beiden Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Dissener Straße, der Landesstraße 511. Die Fahrbahn der Landesstraße ist ca. 6 m breit, seitlich schließen sich jeweils ca. 3 m breite grüne Straßennebenflächen an. Ein Fuß- oder Radweg ist nicht vorhanden. Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Cottbus/Chóšebuz. Die Dissener Straße beginnt in Dissen und führt nach Sielow, wo sie als Sielower Chaussee weiterführt Richtung Stadtzentrum Cottbus/Chóšebuz. Südlich der Ortslage Sielow mündet die Landesstraße 511 in die Landesstraße 51, welche von Straupitz über Burg (Spreewald) in die Cottbuser Innenstadt führt. In ca. 10 km Entfernung befinden sich die Autobahnanschlussstellen Cottbus-West und Cottbus-Ost (A15). Über die Autobahn sowie den ca. 7 km entfernten Cottbuser Hauptbahnhof besteht Anschluss an die Hauptstadt Berlin.

Der Hauptbahnhof ist werktags stündlich über die ca. 200 m entfernten Bushaltestellen Sielow, Mühle und Sielow, Sportplatz mit der Regionalbuslinie 44 (Burg – Cottbus, Hauptbahnhof) sowie über die ca. 300 m entfernte Bushaltestelle Sielow, Feuerwehr mit der Buslinie 15 (Sielow – Cottbus, Hauptbahnhof) erreichbar. An Sonn- und Feiertagen bedient die Regionalbuslinie 44 die Haltestellen tagsüber im 2-Stundentakt. Die Haltestellen Sielow, Sporthalle und Sielow, Feuerwehr werden an Schultagen zu Schulzeiten sechsmal von der Buslinie 24 (Sielow – Cottbus, Straupitzer Straße/Cottbus, Neu Schmelwitz Zuschka) angefahren.

Die Cottbusverkehr GmbH plant, künftig eine zusätzliche Bushaltestelle auf Höhe des Geltungsbereiches zu errichten, um die Erreichbarkeit der umliegenden Bebauung mit dem ÖPNV zu verbessern.

Mit einem Abstand von ungefähr 800 m, führen westlich von Sielow der regional bedeutsame Gurkenradweg sowie der Leichhardt-Trail entlang.

2.4 Ver- und Entsorgung

Im östlichen Plangebiet parallel zur Dissener Straße verläuft eine Trinkwasserhauptleitung. Der Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung ist bei Bauarbeiten und Pflanzungen zu berücksichtigen (vgl. 5.1.7 Hauptversorgungsleitung).

Östlich der Dissener Straße verläuft eine Telekommunikationsleitung sowie eine Niedrig- und eine Mittelspannungsleitung. Unter der Fahrbahn der Dissener Straße liegt eine Gasleitung mit 0,1 bis 1,0 bar. Ferner besteht ein Anschlusszwang an die öffentliche, zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus/Chóšebuz, die ebenfalls im Straßenraum der Dissener Straße verläuft.³

Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal besteht nicht. Das Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Entsprechend des notwendigen Leistungsbedarfs für die geplante Bebauung werden die jeweiligen Anschlussmöglichkeiten durch die Versorgungsunternehmen geprüft. Für eine potenzielle Versorgung der

³ gem. Stellungnahme des Amtes Abfallwirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsorgung der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 06.06.2023



künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen, innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, erforderlich.

2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Die Geländehöhe im Plangebiet liegt bei 62,6 m ü. NHN bis 63,2 m ü. NHN. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 0,6 m.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung kann von normalen Gründungsverhältnissen ausgegangen werden. Auch die Versickerung von Niederschlagswasser ist sehr wahrscheinlich auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

Der Grundwasserstand wird auf Basis der Grundwassermessstellen nördlich von Sielow, in Dissen und Gulben auf ca. 1,0-2,0 m unter der Geländeoberkante eingeschätzt.⁴

Das Plangebiet ist durch kein Überschwemmungsgebiet, kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Hochwasser-Risikogebiet und kein Gewässer zweiter Ordnung betroffen.

2.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 BBodSchG.⁵

Bei konkreten Bauvorhaben kann eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich sein. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.⁶

2.7 Wald

Im Plangebiet wurde durch die ehemalige Oberförsterei Cottbus/Chóšebuz, nunmehr Forstamt Spree-Neiße, Wald gem. § 2 LWaldG-Bbg festgestellt. Die betroffene Waldfläche entsprach der Größe des Plangebietes von ca. 0,76 ha.

Das Verfahren zur Waldumwandlung wird, durch die vom Vorhabenträger beauftragte BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH (BFU), in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird demnach im weiteren Verfahren forstrechtlich qualifiziert, der Durchführungsvertrag sowie der städtebauliche Vertrag zwischen Vorhabenträger und Plangeber müssen vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Waldumwandlung hat in einem Verhältnis von 1:2 zu erfolgen.⁷ Die Erstaufforstung als Ausgleichsmaßnahme wurde in der Gemarkung Tauer, Flur 2, Flurstück 631 auf 7.601 m² bereits durchgeführt. Des Weiteren wurden genehmigte Waldumbaumaßnahmen in der Gemarkung Gulben, Flur 1 auf zwei Teilflächen des Flurstücks 151 mit Flächen von 4.234 m² und 3.367 m² ebenfalls bereits vollzogen (vgl. Anlage 3). Der erforderliche Antrag zur Erstaufforstung wurde durch die untere Forstbehörde, der Oberförsterei Cottbus/Chóšebuz genehmigt.

Nach der Umsetzung der Erstaufforstung und Waldumbaumaßnahmen wurden, aufgrund des Artenschutzes vor Beginn der Brutvogelsaison, im Januar 2024 die Bäume im Plangebiet gefällt.

⁴ Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, dl-de/by-2-0, <https://apw.brandenburg.de/>

⁵ gem. Stellungnahme Fachbereich Umwelt und Natur der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 26.05.2023

⁶ gem. Stellungnahme Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.04.2023

⁷ gem. Stellungnahme Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Cottbus, vom 27.04.2023



Abb.: Erstaufforstungsflächen (rot dargestellt) in der Gemarkung Tauer, Flur 2 | o. M.⁸

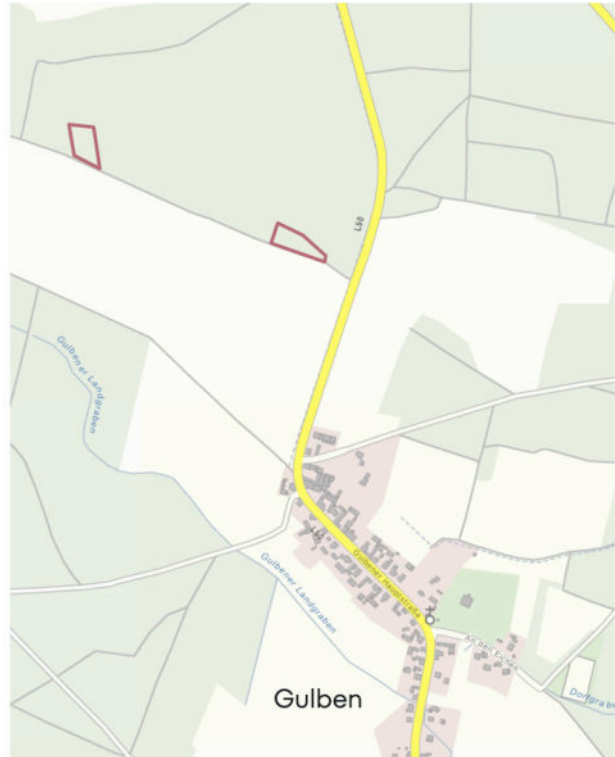


Abb.: Erstaufforstungsflächen (rot dargestellt) in der Gemarkung Gulben, Flur 1 | o. M.⁹

⁸ Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (mit eigener Ergänzung)

⁹ Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (mit eigener Ergänzung)



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im Außenbereich ist eine reine, beziehungsweise überwiegende Wohnnutzung grundsätzlich unzulässig. Mit dem Bebauungsplan wird Planungsrecht zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die Stadt Cottbus/Chósebus ist gem. Ziel 1.1 strukturell dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen und ist entsprechend der Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum. In Oberzentren sind hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

Das Ziel 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) fordert, dass durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete, eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen (Ziel 5.4 Verhinderung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) vermieden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden soll. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2) und es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße“ grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet und entspricht damit diesen Zielen.

Gem. Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR sind im weiteren Metropolenraum die Ober- und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Somit ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (veröffentlicht 1998). Der Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben. Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17. Juni 2021 beschlossen und am 22.12.2021 veröffentlicht. Dieser definiert die Stadt Cottbus/Chósebus als Oberzentrum. Von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Stadt Cottbus/Chósebus und das Plangebiet daher nicht betroffen. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ liegt im Entwurf vor und wurde am 14. September 2023 zur Offenlage beschlossen. Die Beteiligung fand vom 02. November 2023 bis zum 10. Januar 2024 statt. Der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ trifft für den Geltungsbereich und die nähere Umgebung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ keine Aussagen.

Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele hinaus bestehen demnach für das Vorhaben keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus in der Planfassung vom 07.02.2022, in den Gebietsgrenzen vom 06.08.2003, ist innerhalb des Plangebietes eine Wohnbaufläche (rot) dargestellt.

Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen weitere Wohnbauflächen an. Auf der anderen Seite der, als Hauptverkehrsstraße dargestellten, Dissener Straße (gelb) sind gemischte Bauflächen (braun) verortet.

Westlich des Geltungsbereiches grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft (Acker-, Wiesen-, Ödlandflächen; hellgrün) an, welche wiederum größtenteils von Flächen für Wald (dunkelgrün) umgeben ist.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Ausgehend von der Darstellung von Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Geltungsbereich Bebauungsplan rot dargestellt) | o. M.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Der Flächennutzungsplanentwurf vom 30.06.2023 wurde am 25.10.2023 zur Offenlage beschlossen. Die Planzeichnung weicht von dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Westen des Plangebietes geringfügig ab. Da im Flächennutzungsplan jedoch keine parzellenscharfe Darstellung möglich ist, ist auch bezogen auf den nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplanentwurf von einer Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB auszugehen.

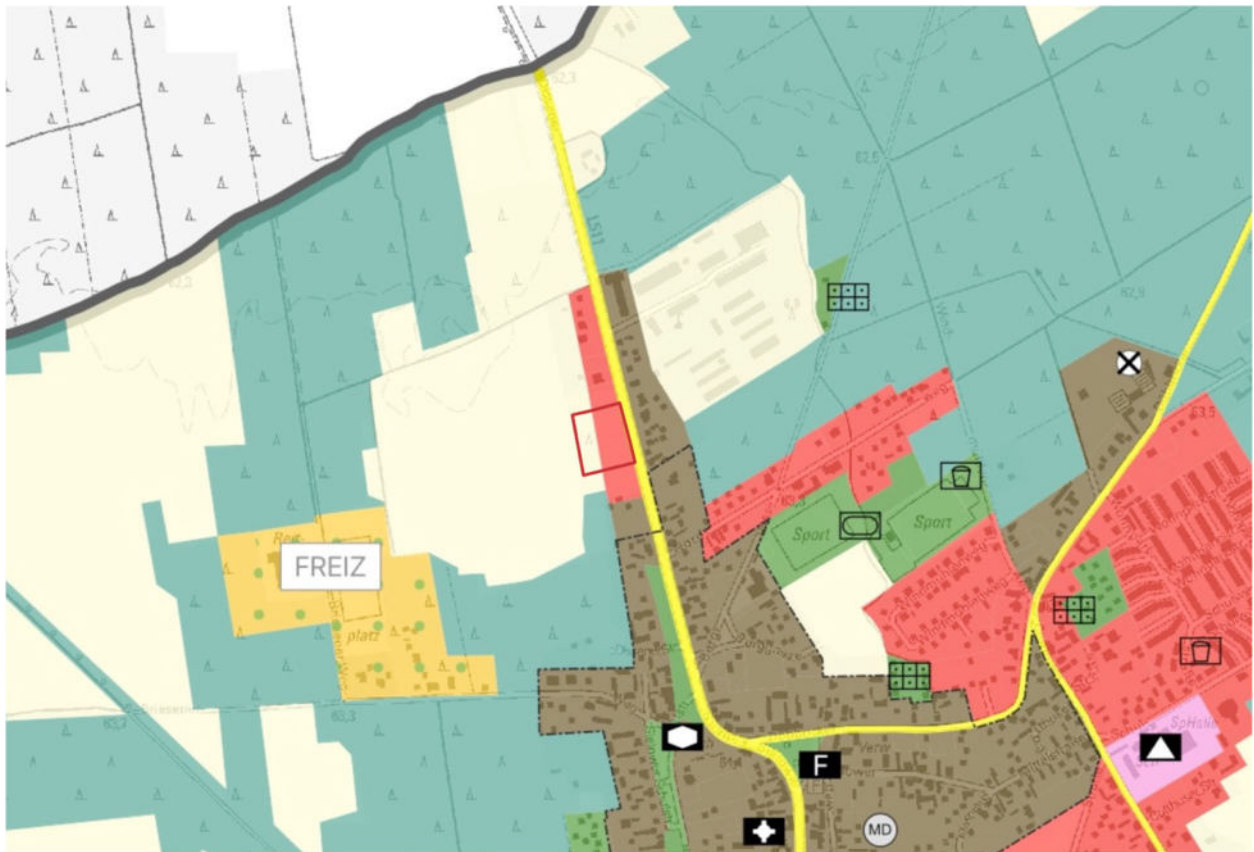


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplanentwurf (Geltungsbereich Bebauungsplan rot dargestellt), 30.06.2023 | o. M.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035 (INSEK 2035) vom April 2019 beschreibt unter Punkt 3.1 „Stadtstruktur und Wohnen“ die Wohnraumversorgung und -entwicklung. In den dörflich geprägten Ortsteilen in randstädtischer Lage sind demnach überwiegend lockere Wohnbauungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden. Für diese Typologie besteht seit 2016 ein erhöhter Neubaubedarf.

Das Zentrale Vorhaben Nr. 6 „Sicherung und Weiterentwicklung der ländlich geprägten Ortskerne – unser Ortsteil hat Zukunft“ beschreibt Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der insgesamt 12 ländlich geprägten Ortsteile in Cottbus/Chósebus. Unter anderem gehört zur Entwicklung guter Rahmenbedingungen, für ein selbstbestimmtes und qualitativvolles Leben im Dorf, die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie eine behutsame und nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung.

Das INSEK 2035 verweist zur detaillierten Darstellung aller Maßnahmen auf das Entwicklungskonzept für die ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus (vgl. 3.5).

3.5 Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus

Das Ortsentwicklungskonzept (OEK) vom Oktober 2017 entwickelte Leitlinien und Projekte für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus. Dazu wurde das Leitbild „Eine nachhaltige, behutsame Ortsteilentwicklung unter Wahrung der individuellen Eigenarten und unter Beachtung der Wechselwirkung zu den Funktionen der Gesamtstadt“ definiert.

Der Ortsteil Sielow ist der größte der 12 ländlich geprägten Ortsteile in Cottbus/Chóšebuz. Als Stärke des Ortsteils wird die gute Infrastrukturausstattung hervorgehoben. Die Sielower Chaussee und der begleitende öffentliche Raum sind identitätsstiftend gestaltet.

Die Sielower Chaussee/Dissener Straße wird jedoch zugleich als „belastende Verkehrsführung“ dargestellt. Zudem weist die Dissener Straße Defizite in der Straßenraumgestaltung auf. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht getroffen.



Abb.: Auszug aus dem OEK (Geltungsbereich gelb dargestellt) | o. M.

3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Das Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung aus dem Jahr 2021 (WoKo 2021) analysiert die aktuelle Situation und die zukünftigen Bedarfe bei der Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

Die Wachstumsziele der Stadt sowie der Strukturwandel führt zu akuten Handlungsbedarfen. Das Entwicklungsziel ist eine Differenzierung des Wohnungsangebotes insbesondere im Neubausektor, der den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen insbesondere von Familien und Senior:innen gerecht wird.

Für das Plangebiet wird ein Wohnraumpotenzial mit mittelfristiger Realisierbarkeit dargestellt. Zudem wird bis zum Jahr 2030 von einer steigenden Neubaunachfrage (Ein- und Mehrfamilienhäuser) ausgegangen.¹⁰

¹⁰ Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz, S. 111 u. S. 205



4. Planungskonzept

4.1 Parzellierungs- und Erschließungskonzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von maximal acht Ein- bis Zweifamilienhäusern an der Dissener Straße. Die Erschließung von vier Grundstücken erfolgt unmittelbar über die Dissener Straße. Weitere vier, rückwärtig liegende Grundstücke sollen hingegen über zwei Grundstückszufahrten erschlossen werden. Für die Zuordnung der Flächen ist eine Teilung der Flurstücke 447 und 445 entsprechend dem folgendem Parzellierungskonzept vorgesehen.



Abb.: Parzellierungs- und Erschließungskonzept | o. M.¹¹

Zur Eingliederung in das bestehende ländlich geprägte Ortsbild, wird für die vorderen Grundstücke die Dachform und -neigung festgesetzt. Bei den westlich liegenden Grundstücken wird auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verzichtet, da diese durch ihre Lage in zweiter Reihe als nicht ortsbildprägend eingestuft werden.

Der Mindestabstand der Gebäude zur Dissener Straße hin orientiert sich an den Vorgartenzonen der umliegenden Bebauung und berücksichtigt eine bestehende Trinkwasserhauptleitung.

Die stadttechnische Erschließung kann über die bestehenden Trinkwasser-, Strom-, Telekommunikations- und Gasleitungen im Bereich der Dissener Straße erfolgen. Des Weiteren sind die zukünftigen Gebäude an die städtische Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

¹¹ Lage- und Höhenplan: Vermessungsbüro Strese und Rehs, DHHN2016 (Stand örtl. Aufnahme: 19.10.2022), Alkis Daten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, mit eigener Darstellung



Der Löschwasserbedarf kann gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 bis zu 96 m³/h für mindestens 2 Stunden betragen. Die Menge ist abhängig von dem Maß der baulichen Nutzung, der überwiegenden Bauart und der damit einhergehenden Gefahr der Brandausbreitung.¹² Da im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden ausgegangen. Die Trinkwasserleitungen sichern eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden. Die Zugänge der geplanten Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus befinden sich in einer Entfernung von weniger als 75 m zu den vorhandenen Hydranten an der Dissener Straße. Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert.

Die Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers findet auf den jeweiligen Grundstücken statt.

4.2 Planungsalternativen

Vergleichbare Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes sind rar in der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Zudem müssen die Eigentümer der Flurstücke kooperativ sein und die Planung befürworten. Gleichwertige Planungsalternativen sind insofern nicht vorhanden.

¹² gem. Stellungnahme Fachbereich Feuerwehr der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom 24.04.2023



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete, gem. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ setzt die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 fest und entspricht damit den Inhalten des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chóšebuz, welcher eine Wohnbaufläche darstellt. Darüber hinaus ist die Umgebung durch Wohnnutzungen und ergänzend durch dörfliche Nutzungen, wie zum Beispiel ein Sägewerk, welches im handwerklichen Umfang betrieben wird und einen landwirtschaftlichen Betrieb, geprägt. Die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete entspricht damit dem dörflichen Charakter von Sielow, denn die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete ermöglicht neben der Wohnnutzung auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften, welche der Versorgung des Gebietes dienen sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dadurch wird die typische Nutzungsdurchmischung des ländlich geprägten Ortsteils im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf höchstens 300 m² (sogenannte Cottbuser Nachbarschaftsläden) für die der Versorgung des Gebiets dienende Läden erfolgt auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Demnach haben Läden mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment bis zu dieser Größe keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich darin, dass Tankstellen, aufgrund ihrer baulichen Ausprägung, ihres Flächenbedarfs und dem hohen Grad an zusammenhängender versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund der Zielstellung der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken nicht vertretbar. Zur Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen werden ferner Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da aufgrund ihres öffentlichen Charakters von zeitweilig beträchtlichem Besucherverkehr auszugehen ist. Aufgrund der baulichen Ausprägung von Anlagen für Verwaltungen sichert deren Ausschluss zusätzlich die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verhindert die Entstehung ortsuntypischer Mehrfamilienhäuser. Die Festsetzung ermöglicht in Verbindung mit der Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke höchstens 16 neue Wohneinheiten.



5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahlen (GRZ), gem. § 19 BauNVO

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und der höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend des umgebenden Bestandes und der geplanten Haustypologien. In Kombination mit der Festsetzung zu den Grundstücksgrößen ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,4 im WA 1 bzw. 0,3 im WA 2 ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung und sichert zugleich ein größtmögliches Maß an nicht überbauter und unversiegelter Grundstücksfläche. So beträgt die maximal zulässige Überbauung durch Hauptanlagen im WA 1 360 m² bei einer Grundstücksgröße von 900 m² sowie 440 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.100 m² und im WA 2 270 m² bei einer Grundstücksgröße von 900 m² sowie 330 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.100 m².

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden dürfen. Da im Bebauungsplan dahingehend keine abweichende Festsetzung getroffen wird, werden diese Überschreitungsmöglichkeiten entsprechend bis zu einer Gesamt-GRZ im WA 1 von 0,6 und im WA 2 von 0,45 wirksam. Dies bedeutet, dass in Summe maximal 45 bzw. 60 % des jeweiligen Baugrundstückes überbaut und versiegelt werden kann und entsprechend mindestens 40 % einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung steht. Die Versiegelung der Grundstückszufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken wird in der Gesamt-GRZ berücksichtigt. Die maximal versiegelte Grundstücksfläche beträgt 405 m² im WA 2 für ein 900 m² großes Grundstück bis 660 m² im WA 1 für ein 1.100 m² großes Grundstück.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen führt zu einem städtebaulich ortstypischen Bild. Gem. § 88 Abs. 2 S. 1 BbgBO gilt für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses § 2 Abs. 4 der BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008. Demnach gelten Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung in denen Aufenthaltsräume möglich sind als Vollgeschosse. In der Umgebung sind viele Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden, dabei ist das zweite Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet.

5.1.3 Größe der Baugrundstücke

Grundstücksgrößen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten und 1.100 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 900 m² sowie einer maximalen Grundstücksgröße von 1.100 m² für das allgemeine Wohngebiet dient der Einhaltung einer angemessenen, dörflichen Bebauungsstruktur und verhindert atypisch kleine Grundstücke und damit den Eindruck eines sehr dichten und wenig durchgrüneten Gebietes mit Einzelhausbebauungen. Die definierte Mindestgrundstücksgröße stellt ein ausgeglichenes Verhältnis zur festgesetzten GRZ sicher. Die Regelung zur Maximalgröße der Baugrundstücke wird im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden getroffen.



5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenzen und Bauweise, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Baugebiet erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baufensterausweisung mittels Baugrenzen. Die Baufenstertiefe lässt flexible Baukörperstellung und -ausbildung zu. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche ist aus dem nördlich und südlich angrenzenden Gebäudebestand abgeleitet und berücksichtigt darüber hinaus den Schutzstreifen der bestehenden Trinkwasserhauptleitung.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur und den Zielstellungen des Bebauungsplanes getroffen.

Einzel- und Doppelhäuser, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht dem dörflichen Charakter des ländlich geprägten Ortsteil Sielow. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

5.1.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und B stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

Die textliche Festsetzung definiert zusammen mit den zeichnerisch festgesetzten Punkten A und B den Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Dissener Straße und verdeutlicht die gesicherte Erschließung des Baugebietes. Die Abgrenzung folgt der vorhandenen Flurgrenze.

5.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in einer Tiefe von 7,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 3.1, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen, im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgartenzone entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Dissener Straße ist aus der umgebenden Bestandsbebauung abgeleitet worden.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, indem bauliche Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgehen, innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bereichen ausgeschlossen werden.

Nebengebäude sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der baulichen Anlage weiter gefasst als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäude nur diejenigen baulichen Anlagen zu verstehen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind Nebengebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Entsprechend sind alle weiteren Nebenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten, Einfriedungen, nicht überdachte Fahrradstell- oder Müllsammelplätze von der textlichen Festsetzung nicht erfasst und in der Vorgartenzone zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und Carports in der Vorgartenzone unzulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss von Schottergärten wird eine weitgehend grüne Gestaltung dieser Bereiche gewährleistet.



5.1.7 Hauptversorgungsleitung

Unterirdische Versorgungsleitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Der Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung 300 GGG beträgt insgesamt 6,0 m (Leitung in der Mitte). Innerhalb des Schutzstreifens sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Die bestehende Trinkwasserhauptleitung mit überörtlicher Bedeutung wird als unterirdische Hauptversorgungsleitung in der Planzeichnung dargestellt, da die Festsetzung eines Leitungsrechtes aufgrund des bestehenden, grundbuchlich gesicherten Leitungs- und Anlagenrecht nicht notwendig ist. Die Festsetzung dient insbesondere als Hinweis für die Grundstückseigentümer. Die dargestellte Hauptversorgungsleitung umschließt auch leitungszugehörige Anlagen wie (Revisions-)Schächte, Pumpen, Tunnel und Kanäle, für die eine eigenständige Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nicht gerechtfertigt ist.

Die ergänzende textliche Festsetzung dient der Sicherung des Schutzstreifens. Der Schutzstreifen muss jederzeit für den zuständigen Leitungsträger zugänglich sein. Die Errichtung von oberflächlichen Befestigungen, wie Zufahrten und Wege, ist von der Festsetzung nicht betroffen und zulässig. Bäume und Sträucher könnten aufgrund ihrer Wurzeln die Zugänglichkeit zur Hauptversorgungsleitung beeinträchtigen, wodurch diese Pflanzungen innerhalb des Schutzstreifens unzulässig sind.

5.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, gekennzeichneten Flächen d-e-f-g-d sind jeweils zwischen den Linien d-e und f-g durchgängig mindestens 3,0 m breite Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 liegenden Baugrundstücke sowie der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten stellen jeweils einen 5,0 m breiten Korridor dar, innerhalb dessen nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die grundbuchlich zu sichernden Rechte verortet werden. Durch die zeichnerische Ausweisung der Gesamtfläche, des Anfangs- und Endpunktes sowie die ergänzende textliche Festsetzung zur tatsächlichen Mindestbreite von 3,0 Metern ist die Festsetzung des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes hinreichend bestimmt.

Eine Einschränkung oder Belastung des Eigentümers ist nicht zu erwarten, da sich sowohl die belastenden als auch die begünstigten Grundstücke im Eigentum einer Person befinden.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Baumpflanzungen, gem. § 9. Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 360 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, werden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von 900 m² sind demnach 3 Bäume zu pflanzen. Entsprechend der Grundstücksgrößen gem. textlicher Festsetzung 2.1 sind insgesamt 24 Bäume neu zu pflanzen. Dies sichert die städtebauliche Einbindung der Baugrundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Baumneupflanzungen verringern zudem die Luftstoffimmissionen. Gestörte und



verlorene Bodenfunktionen werden am Pflanzstandort verbessert (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung).

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung H1 sind zweireihige, freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern anzulegen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung H2 ist eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.

Die Sträucher sind in der Mindestqualität LSTR 60-100 in einem Abstand von maximal 1,5 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind zu versetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 2 empfohlen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragstellende verpflichtet, die Umsetzung der Heckenpflanzung auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der Wohnbauflächen werden als Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. Abs. 1a BauGB festgesetzt. Durch die Heckenpflanzungen werden die Luftstoffimmissionen verringert und ein Ausgleich für die Bodenversiegelung hergestellt. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Weiterhin dient diese Festsetzung der ökologischen Aufwertung, insbesondere als Lebensraum für die Avifauna, und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild. Im Plangebiet sind die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern unterschiedlich breit. Abhängig von der Breite sind entweder zwei- oder dreireihige freiwachsende Hecken anzulegen. Um eine hohe Qualität zu erreichen, wird die Mindestqualität und ein maximal zulässiger Pflanzabstand festgesetzt sowie die Berücksichtigung der Pflanzliste 2 mit geeigneten Arten und Sorten empfohlen. Als Mindestqualität für die zu pflanzenden Gehölze gilt eine Mindesthöhe von 60-100 cm.

Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Kleintierdurchlässigkeit so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand von mindestens 10,0 cm vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Zäune oder sonstige Einfriedungen stellen eine Barriere für Säugetiere dar und haben somit einen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten mancher Arten. Um diese Barrierewirkung insbesondere für Kleinsäuger zu reduzieren und im Sinne der Vernetzung von Lebensräumen ist deshalb ein Mindestbodenabstand einzuhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Empfehlung (standortgerechte Laubbäume)

Deutscher Name	botanischer Name	heimische Art
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	
Baumhasel	Corylus colurna	x
Elsbeere	Sorbus torminalis	x
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba	
Feld-Ahorn	Acer campestre	x
Flatter-Ulme	Resista-Ulme „Rebona“	x
Gleditschie	Gleditsia tracanthos	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	



Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Krim-Linde	Tilia x euchlora	
Mehlbeere	Sorbus aria	x
Silber-Linde	Tilia tomentosa	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	x
Traubeneiche	Quercus petraea	
Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	x
Walnuss (in Sorten)	Juglans regia	
Weißdorn	Crataegus monogyna	x
Winter-Linde	Tilia cordata	x
Zerreiche	Quercus cerris	x

Pflanzliste 2 – Empfehlung (heimische Sträucher)

Deutscher Name	botanischer Name	heimische Art
Besenginster	Cytisus scoparius	x
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	x
Elsbeere	Sorbus torminalis	x
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	X
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	x
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	x
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	x
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	x
Haselnuss	Corylus avellana	x
Hunds-Rose	Rosa canina	x
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	x
Mehlbeere	Sorbus aria	x
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x
Schlehe	Prunus spinosa	x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	x
Weißdorn	Crataegus monogyna	x

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² nur mit Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° zulässig.

Bei der, auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO, getroffenen Festsetzung von Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 40 m², handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Anlagen bis zu 40 m²



können Doppelgaragen darstellen, bei dieser kleinen Gebäudegröße ist die Festsetzung einer bestimmten Dachgestaltung entbehrlich.

Die Bauvorschrift wurde abgeleitet aus der Umgebung und bewahrt das dörflich geprägte Ortsbild zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin. Für das rückwärtig liegende allgemeine Wohngebiet WA 1 wird diese Vorschrift als entbehrlich erachtet, da diese Gebäude aufgrund ihrer Lage in zweiter Reihe den öffentlichen Raum nicht prägen.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird bewusst verzichtet, da sich diese aus der Umgebung, mit trauf- sowie giebelständigen Bestandsgebäuden nicht ableiten lässt.

5.3.2 Ausschluss von Schottergärten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folie) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ergänzend dazu ermächtigt § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO Schottergärten über eine örtliche Bauvorschrift zu verbieten. Diese kann in einem Bebauungsplan gem. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung aufgenommen werden. Die Festsetzung wird darin begründet, dass Schottergärten dem Charakter des ländlich geprägten Ortsteils Sielow und somit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild widersprechen. Zusätzlich stellt die Festsetzung ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone dar. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.

5.4 Hinweise

Artenschutz – Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Einhaltung und Durchführung der geplanten Artenschutzmaßnahmen ist die Fällung eines potenziellen Habitatbaumes durch einen Fachgutachter zu betreuen. Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, welche im Rahmen der Baubegleitung nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die Untere Naturschutzbehörde notwendig.

Artenschutz – Nisthilfen und Ersatzquartiere

An geeigneten Gehölzen in angrenzenden Bereichen sind insgesamt zwei Meisennistkästen und zwei Fledermausquartiere anzubringen. Hierzu werden die Nistkästen 1B oder 2M sowie der Flachkasten 1FF der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“ oder vergleichbare Modelle empfohlen. Die Lage und Verteilung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutz – Waldameisennester

Die Waldameisennester außerhalb des Geltungsbereiches sind während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Das Waldameisennest im Geltungsbereich ist fachgerecht durch einen ausgebildeten Ameisenheger in der Sonnungsphase im Frühjahr vor den Bauarbeiten umzusiedeln. Der Umsetzungsstandort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die aufgeführten Hinweise dienen dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz aufmerksam zu machen, welche im Vorfeld konkreter Maßnahmen (Baumfällung potenzieller Habitatbaum und



Baumaßnahmen) zwingend zu berücksichtigen sind. Mit dem Einsatz einer ökologischen Baubegleitung wird sichergestellt, dass die Maßnahme vor Ort dem besonderen und strengen Artenschutz Rechnung trägt. Die Maßnahmen müssen auf Fachebene mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Im Artenschutzgutachten wird nachgewiesen, dass der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen vollzugsfähig ist (vgl. Anlage 1). Weitere im Artenschutzgutachten genannte Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, wodurch diese nicht in den Hinweisen aufgenommen wurden (vgl. 6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung).

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (textliche Festsetzungen 8.1 und 9.1) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassenen Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird dieser Rechtsvorschrift gefolgt und der Hinweispflicht genüge getan.

6. Umweltprüfung

6.1 Einleitung

Da das Vorhaben als wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft zu bewerten ist, sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dafür wurde die MEP Plan GmbH mit der Erarbeitung des nachfolgenden Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan beauftragt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nachfolgend behandelt.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Mobilisierung von Wohnbauland, aufgrund einer steigenden Nachfragesituation im Stadtgebiet von Cottbus/Chóśebuz. Mit der Planungsabsicht folgt die Stadt dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035“ (INSEK 2035) sowie dem „Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz“ (WoKo 2021).

6.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Cottbus/Chóśebuz im Ortsteil Sielow. Das Areal grenzt westlich an die Dissener Straße. Die ca. 0,76 ha große Fläche ist durch einen lichtereren Kiefernbestand aus Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) geprägt. Der ehemals forstwirtschaftlich genutzte homogene Kiefernbestand besteht überwiegend aus gleichaltrigen Gehölzen mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) zwischen 0,1 bis 0,6 m. In nördliche Richtung dehnt sich der Kiefernbestand weiter aus. Im Westen des Vorhabengebietes befinden sich Weideland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich und südlich ist die Umgebung durch eine dichte Einzelhausbebauung/Wohnhäuser mit Gärten und Vorgärten geprägt.



Abb.: Bestand mittig im Vorhabengebiet



Abb.: Übergangsbereich zwischen Kiefernforst und der Dissener Straße

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,76 ha bzw. 7.590 m². Darauf sollen zwei allgemeine Wohngebiete, WA 1 mit einer Größe von 3.680 m² und WA 2 mit 3.910 m² entstehen. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist eine GRZ von 0,4 und für das allgemeine Wohngebiet WA 2 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf durch Nebenanlagen maximal um 50 % überschritten werden. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, deren Höhe ein Höchstmaß von zwei Vollgeschossen nicht überschreiten darf. Ziel der Planung ist die Errichtung von acht Ein- und Zweifamilienhäusern an der Dissener Straße. Die Erschließung der vier Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll unmittelbar über die Dissener Straße erfolgen. Weitere vier rückwärtig liegende Grundstücke sollen über zwei Grundstückszufahrten erschlossen werden.



6.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 7.590 m². Davon können maximal 3.968 m² bebaut und versiegelt werden. Es verbleiben 3.622 m² als Freiflächen.

Die nachfolgende Tabelle stellt den Bedarf an Grund und Boden übersichtlich gegenüber.

Flächenübersicht	Gesamtfläche	Teilflächen
Wohngebiet WA 1 (Gesamt-GRZ 0,6)	3.680 m ²	
...davon max. versiegelte Fläche		2.208 m ²
...davon Grün- und Freiflächen		1.472 m ²
Wohngebiet WA 2 (Gesamt-GRZ 0,45)	3.910 m ²	
...davon max. versiegelte Fläche		1.760 m ²
...davon Grün- und Freiflächen		2.150 m ²
Geltungsbereich	7.590 m ²	
...davon max. versiegelte Fläche		3.968 m ²
...davon Grün- und Freiflächen		3.622 m ²

Tabelle: Bedarf an Grund und Boden

6.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ein unerlässlicher Bestandteil der Bauleitplanung und ermittelt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Bauvorhabens auf ein Vorhabengebiet. Die Inhalte der Umweltprüfung werden u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert und beinhalten die Betrachtung und Einschätzung von Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Als Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprüfung dienen u. a. die Aussagen der geltenden Fachpläne sowie der folgenden Fachgesetze:

- Gesetz zur Regelung des Baurechts (Baugesetzbuch - BauGB)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Sowie die folgenden Fachpläne und übergeordnete Planungen:



Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm werden für das Plangebiet Sielow keine konkreten Angaben gemacht.

Landschaftsplan

Über den „Schwemmsandfächer um Sielow“, dem Ortsteil in dem sich auch das Vorhabengebiet befindet, trifft der Landschaftsplanentwurf der Stadt Cottbus/Chóśebuz (2023) folgende Aussagen: *„Die lockere Einfamilienhausbebauung der Ortschaft Sielow stellt den Mittelpunkt dieses Landschaftsraumes dar. Sie integriert sich sehr gut in die zusammenhängenden Waldbereiche und bildet so ein kleinteiliges Mosaik aus Waldflächen und Siedlungsbereichen. Der große zusammenhängende Waldkomplex im Nordosten der Siedlung ist eher strukturarm ausgeprägt. Auch die großen Ackerflächen südwestlich der Ortschaft verzahnen sich mit den Ortsrändern bzw. den Waldflächen, allerdings besitzen sie selbst keine Strukturelemente, sodass in diesen Teilen die Landschaftsbildqualität etwas gemindert wird.“*¹³

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan wird das Vorhabengebiet als Wohnbauflächen dargestellt (vgl. 3.3 Flächennutzungsplan).

6.2 Methodische Grundlagen

6.2.1 Beschreibung der technischen Verfahren der Umweltprüfung

Der Umweltbericht orientiert sich an den inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB. Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung beim Bebauungsplanverfahren umfasst die folgenden Bearbeitungsschritte:

1. Einmalige Übersichtsbegehung im Mai 2023, Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen sowie Potenzialabschätzung für das Vorkommen geschützter Pflanzenarten
2. Beachtung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
3. Auswertung vorliegender Informationen (Artenschutzgutachten, vgl. Anlage 1)
4. Auswertung der Quellen sowie Bewertung, Erarbeitung von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren

6.2.2 Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Biotop, Flora und Fauna

Die im Vorhabengebiet vorkommenden Biotoptypen wurden auf der Grundlage der Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (LUGV 1998) und der selektiven Biotopkartierung des Landes Brandenburg (LUGV 2010) zusammengestellt¹⁴. Eine Anpassung der Biotoptypen wurde durch eigene Aufnahmen vorgenommen. Die Potentialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten erfolgte im Mai 2023 durch die MEP Plan GmbH im Rahmen einer Übersichtsbegehung.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt verbalargumentativ auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“¹⁵. Dabei werden die vorkommenden Biotoptypen in 5 Bedeutungsklassen in den Stufen sehr hoch, hoch, mittel, gering und sehr gering eingeschätzt. Kriterien für diese

¹³ Stadt Cottbus/Chóśebuz Landschaftsplan, Stand Entwurf 2023

¹⁴ Biotopkartierung Brandenburg / [Hrsg.: Landesumweltamt Brandenburg, Referat Öffentlichkeitsarbeit. Text: Frank Zimmermann.]; - Bd. 1 Liste der Biotoptypen (Stand 2011) - Bd. 2: Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotop- und der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (Stand 2004)

¹⁵ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (2009 & 2021): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Stand April 2009 aus: <https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322347.de>



Einschätzung sind der Grad der Natürlichkeit, die Seltenheit bzw. die Gefährdung, die Lebensraumfunktion inkl. der Bedeutung für die Reproduktion von Tieren und die zeitliche Wiederherstellbarkeit des jeweiligen Biotoptyps. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Einstufung der Biotoptypen in die einzelnen Bedeutungsklassen.

Bedeutungsklasse	Natürlichkeit, Seltenheit, Gefährdung	Lebensraumfunktion	Ausgleichbarkeit von Eingriffen, zeitliche Wiederherstellbarkeit
sehr gering	natürliche Biotoptypen durch menschliche Nutzung vollständig überprägt, Biotoptypen der Agrarlandschaften sowie technogen stark veränderte Biotoptypen, keine Gefährdung	Sehr geringe Bedeutung aufgrund des sehr seltenen Vorkommens schutzbedürftiger Arten und deren Lebensgemeinschaften	ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer < 25 Jahre
gering	natürliche Biotoptypen durch menschliche Nutzung teilweise überprägt, keine Gefährdung	Geringe Bedeutung aufgrund des seltenen Vorkommens schutzbedürftiger Arten und deren Lebensgemeinschaften	ausgleichbar; zeitliche Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer < 25 Jahre
mittel	Natürliche Biotoptypen durch menschliche Nutzung teilweise überprägt	Mittlere Bedeutung aufgrund Vorkommen regional bzw. überregional schutzbedürftiger Arten und deren Lebensgemeinschaften	bedingt ausgleichbar, abhängig von Entwicklungsrisiko, Alter und Struktur des Baumbestandes und/ oder Anteil naturnaher Strukturen
hoch	Natürliche Biotoptypen kaum durch menschliche Nutzung überprägt, hohe Gefährdung	Hohe Bedeutung aufgrund Vorkommen landesweit schutzbedürftiger Arten und deren Lebensgemeinschaften	bedingt bzw. nicht ausgleichbar, je nach Biotoptyp abhängig von Entwicklungsrisiko, Alter und Struktur des Baumbestandes und/ oder Anteil naturnaher Strukturen oder zeitliche Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer > 25 Jahre
sehr hoch	Natürliche Biotoptypen durch menschliche Nutzung nicht oder nur sehr gering überprägt, überwiegend auf Sonderstandorten, hohe Gefährdung	Sehr hohe Bedeutung aufgrund Vorkommen bundesweit schutzbedürftiger Arten und deren Lebensgemeinschaften sowie Arten für deren Schutz eine nationale Verantwortung besteht	nicht ausgleichbar, zeitliche Wiederherstellbarkeit/ Entwicklungsdauer > 25 Jahre

Tabelle: Einstufung der Biotoptypen in Bedeutungsklassen

6.2.3 Bilanzierung der Eingriffsfolgen

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie zur Ableitung des Kompensationsbedarfs werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ (MLUV 2009) angewendet. Diese Hinweise „...sollen die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten.“ Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen werden verbal-argumentativ durchgeführt.



6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation, Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6.3.1 Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da sich der Planbereich nicht im Einflussbereich von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) befindet.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, worin Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna, insbesondere hinsichtlich möglicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG untersucht wurden (vgl. Anlage 1). Da im Zuge des Vorhabens Gehölzfällungen durchgeführt werden, wurde der Kiefernbestand im Rahmen einer Gehölzkontrolle auf das Vorhandensein von Höhlungen und sonstigen Strukturen, die durch Vogel-, Fledermaus und xylobionte Käferarten genutzt werden können, vom Boden aus untersucht. Dabei wurden potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten ermittelt. Darüber hinaus wurde auch auf das Vorkommen von Reptilien, insbesondere die Zauneidechse und weitere Artengruppen geachtet.

Im Rahmen der Begehung wurden im Bestand keine Vogelnester oder genutzte Höhlenbäume nachgewiesen. Eine Waldkiefer im nordwestlichen Bereich des Vorhabengebietes wies jedoch frische Hackspuren und Höhlungen eines Spechtes auf und wurde damit als potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter und/oder gehölbewohnende Fledermausarten dokumentiert. An Alt- und Totholzstrukturen konnten weitere potenzielle Nisthöhlen bzw. geeignete Habitatstrukturen erfasst werden.

Außerhalb des Eingriffsbereiches wurden zwei Waldameisennester der besonders geschützten *Formica pratensis* und *Formica rufa*-Gruppe nachgewiesen. Innerhalb des Vorhabengebietes wurden drei Nester der Waldameise, darunter eines der nach BNatSchG besonders geschützten *Formica rufa*-Gruppe. Unter den zwei weiteren Nestern innerhalb des Eingriffsbereiches befinden sich Nester der *Formica sanguinea* und *Formica fusca*, welche nicht als besonders geschützt gelten.

Im Zuge der Reptilienerfassungen erfolgte der Nachweis mehrerer Individuen der nach BNatSchG streng geschützten Zauneidechse. Die Nachweise erfolgten insbesondere im Süden des Gehölzrandbereiches mit Übergang zu südlich angrenzenden, offenen Gartenstrukturen. Die sonnenexponierten, kleinteiligen Strukturen in diesen Bereichen bieten z. T. geeignete Versteck- und Sonnenplätze sowie durch den sandigen Oberboden ebenfalls geeignete Eiablagestellen für die Art. Innerhalb des Kiefernbestandes ist aufgrund der zuvor beschriebenen erfolgten Auflichtung eine Ausbreitung der Zauneidechsen in z. T. besonnten Bereichen mit vereinzelt Reishäufchen zu erkennen, wobei in den stärker beschatteten Teilen keine Nachweise erfolgten. Vereinzelt Winterquartiere können in dem Kiefernbestand nicht ausgeschlossen werden.

Seit der Erstellung des Artenschutzgutachtens erfolgte im Herbst 2023 die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes, die Herstellung von Ersatzhabitaten für die Zauneidechsen außerhalb des Plangebietes sowie die Fällung des Waldes im Januar 2024 (vgl. 2.7 Wald).

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Cottbuser Schwemmsandfächer um Sielow. Dieser ist durch sandige Böden und große Grundwasserabstände geprägt, wodurch Kiefernreinbestände den gesamten nördlichen Bereich um Sielow prägen.



Abb.: Auszug der Biotopkartierung, Stand 30.01.2024 | o. M.

Wie der Abbildung zu entnehmen ist, befand sich zum Zeitpunkt der Begehung im Mai 2023 auch ein lichter Kiefernreinbestand (Biotopcode 08480) im Vorhabensgebiet. Der ehemals wirtschaftlich genutzte homogene Kiefernforst besteht überwiegend aus gleichaltrigen Gehölzen mit einem BHD zwischen 0,1 – 0,6 m. Entlang der Dissener Straße wurden aufkommende Gehölze, aufgrund der bestehenden Trinkwasserhauptleitung, gerodet und auch mittig im Vorhabensgebiet befindet sich ein eher kahler Bereich (Biotopcode 08261). Die Randbereiche waren teilweise durch ruderales Pflanzenbestände geprägt und vereinzelt wurden auf den Kahlschlagflächen Trockenrasenarten erfasst. Entlang der südlichen Gebietsgrenze hatte sich ein schmaler Streifen mit Staudenfluren trockenwarmer Standorte ausgebildet. Darüber hinaus wurden im Vorhabensgebiet keine geschützten Biotope oder Lebensraumtypen festgestellt. Insgesamt weist die Fläche eine geringe biologische Vielfalt auf (vgl. Anlage 2). Die Bäume im Plangebiet wurden im Januar 2024 gefällt (vgl. 2.7 Wald).

Schutzgebiete gem. §§ 21-26 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Lediglich eine stattliche Eiche, auf der gegenüberliegenden Seite der Dissener Straße, ist in der Karte 4: „Flächennutzung und Biotoptypen“ des Landschaftsplanentwurfes der Stadt Cottbus/Chóšebuz als geschützter Einzelbaum bzw. Gehölzbiotop (Einzelbaum) dargestellt¹⁶. Westlich grenzen mittel- bis geringwertige Frischwiesen- und Weiden an das Plangebiet.

Für das Schutzgut Pflanzen und Biologische Vielfalt ist das Vorhabensgebiet von mittlerer Bedeutung.

¹⁶ Stadt Cottbus/Chóšebuz Landschaftsplan, Stand Entwurf 2023

6.3.3 Schutzgut Fläche

Die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, wird im Landschaftsplanentwurf (2023) als Fläche mit naturfernen Forsten, also einer Monokultur dargestellt. Die Waldfläche wurde im Januar 2024 gefällt (vgl. 2.7 Wald).

Die Waldfläche konnte theoretisch von Anwohnenden für die Naherholung genutzt werden und ist bis heute nicht versiegelt. Der Waldbestand prägte das Siedlungsbild, diente als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Tiere und Pflanzen, dem Wasserrückhalt sowie der Grundwasserneubildung und hatte einen positiven Einfluss auf das lokale Klima u. a. durch die Beschattung der Dissener Straße.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Schutzgut Fläche hat das Vorhabengebiet eine mittlere Bedeutung.

6.3.4 Schutzgut Boden

Wie der Landschaftsraum „Cottbuser Schwemmsandfächer“ bereits andeutet, bestehen die Böden im Plangebiet überwiegend aus Sand und lehmigem Sand. Wertvolle Böden treten im Schwemmsandfächer um Sielow nur kleinteilig als Dünenbereiche auf, so nordöstlich der Ortslage und im Bereich des ehemaligen Flugplatzes. Die Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und erosionsgefährdet.

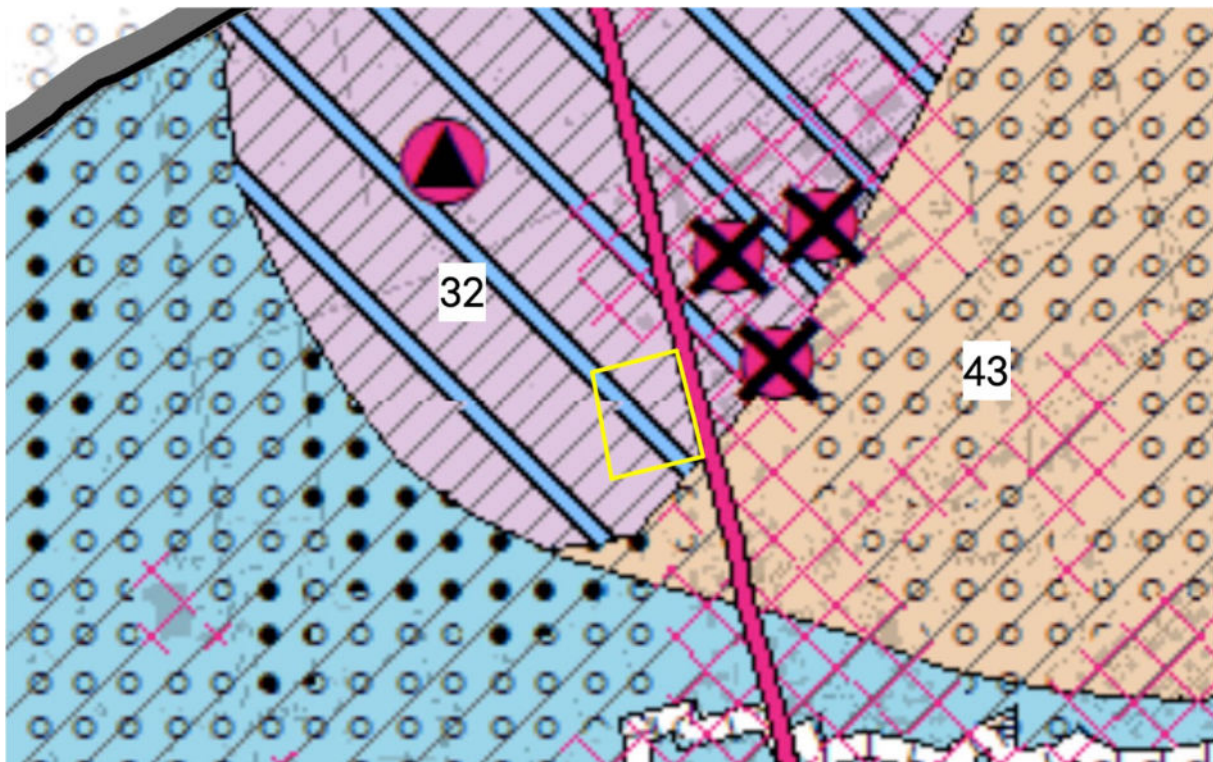


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplanentwurf der Stadt Cottbus/Chósebez, Karte 1: Boden, Stand Juni 2023, Geltungsbereich Bebauungsplan gelb dargestellt | o. M.

Dem Landschaftsplanentwurf ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den Bodenarten Vega-Gley (32) und Podsol-Braunerde (43) befindet. Die vorhandene Bodenart Vega-Gley bezeichnet Auenlehmsand über Auensand, gilt als naturnah und als Bereiche aktiver



Bodenbildung mit spezifischer Substratausbildung. Dabei handelt es sich um Böden der intakten Überflutungsaue, die eine wichtige Archivfunktion aufweisen können¹⁷.

Für das Schutzgut Boden hat das Vorhabengebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung.

6.3.5 Schutzgut Wasser

Aufgrund der sandigen Böden im Schwemmsandfächer um Sielow sind die Grundwasserabstände in diesem Landschaftsraum über 1,0 m und im Siedlungsbereich Sielow treten auch Grundwasserstände von weniger als 1,0 m auf. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand liegt in der Region bei > 1,0 bis 2,0 m. Durch die Entfernung zu Fließgewässern liegt die Fläche außerhalb von Hochwasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten. Innerhalb und rundum das Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer¹⁸.

Für das Schutzgut Wasser hat das Vorhabengebiet eine geringere bis mittlere Bedeutung.

6.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Cottbus/Chóšebuz ist warm und gemäßigt. Im bundesdeutschen Vergleich zählt der Untersuchungsraum mit durchschnittlich 570 mm Jahresniederschlag zu den Standorten mit geringen Niederschlagsmengen und einer negativen bis ausgeglichenen ökologischen Wasserbilanz. Die mittleren Jahreswerte betragen für die Lufttemperatur 10 °C und die Sonnenscheindauer 1.760 h¹⁹. Durch den Kiefernforst gilt das Plangebiet als Frischluftentstehungsgebiet, dass sich zusätzlich positiv auf das Klima auswirkt.

Zur Lufthygiene liegen keine Messdaten für den Standort vor. Bei einer Verkehrszählung im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem flankierenden Abschnitt der Dissener Straße (L 511) 1.513 KfZ/24 h (vgl. 7.3 Emissionen und Immissionen).

In Trockenperioden kann es zeitweise zu Bodenerosionen und Staubaufwirbelung auf den angrenzenden Freiflächen kommen, die temporär einen Einfluss auf die Luftqualität nehmen können.

Das Vorhabengebiet ist für das Schutzgut Klima und Luft von mittlerer Bedeutung.

6.3.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Als Landschaftsbild wird das gesamte vom Menschen wahrnehmbare Erscheinungsbild der Landschaft verstanden. Das Landschaftsbild wird durch die Eigenschaften Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Natürlichkeit) einer Landschaft charakterisiert und ist wertgebend für die Erholungsfunktion des Menschen. Das Landschaftsbild von Sielow ist geprägt durch seine dorftypischen, lockeren Baustrukturen, den angrenzenden Kiefernreinbeständen und Intensivgrünland oder intensiv genutzten Äckern. Die Wälder um Sielow sind vor allem für die siedlungsnahen Erholung der Stadt Cottbus/Chóšebuz von Bedeutung, weshalb sie auch als Erholungswälder ausgewiesen sind und von zahlreichen touristischen Wegeverbindungen durchquert werden.

Im Plangebiet wurden die Funktionen eines „Erholungswaldes“ aufgrund der geringen Größe, Lage und schlechten Erschließung in der Praxis nur bedingt erfüllt. Der Landschaftsplanentwurf der Stadt Cottbus/Chóšebuz stellt die ehemalige Waldfläche im Plangebiet nicht als Erholungswald dar²⁰. Der lichte Reinbestand wies nur eine geringe Natürlichkeit und Schönheit auf. Besonders charakteristische Strukturen sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Dennoch konnte auch der Forst als Landschaftsbild

¹⁷ Stadt Cottbus/Chóšebuz Landschaftsplan, Stand Entwurf 2023

¹⁸ ebenda

¹⁹ Deutscher Wetterdienst (DWD): Cottbus, Abgerufen am 01.12.2023:
https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/_node.html

²⁰ ebenda



prägendes Element betrachtet werden. Der Kiefernforst trug zur Gliederung der Landschaft sowie der landschaftsgerechten Eingliederung der Ortsränder bei.

Für das Schutzgut Landschaftsbild hat das Vorhabengebiet eine mittlere Bedeutung.

6.3.8 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (vgl. 3.3 Flächennutzungsplan).

Das Bauvorhaben hat somit keine Auswirkungen auf umliegende Schutzgebiete.

6.3.9 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden Indikatoren wie Lärm und Erholungseignung die Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur für die Erholungsnutzung, Geräuschemissionen durch angrenzende Straßen, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch Licht berücksichtigt.

Beeinträchtigungen durch Lärm sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch besonders relevant, da starke und insbesondere dauerhafte Lärmbelastungen die Lebensqualität und die menschliche Gesundheit erheblich belasten können.

Das Vorhabengebiet befindet sich am Rand eines bereits bestehenden Siedlungsgebiets an der Dissener Straße. Die Lage ist vergleichsweise ruhig, nur zu Stoßzeiten kann es durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu temporären Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Abgasen kommen. Bei einer Verkehrszählung im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem das Plangebiet flankierenden Abschnitt der Dissener Straße (L 511) 1.513 KfZ/24 h. Davon betrug der Anteil an Schwerverkehr (über 3,5 t) 4,2 %. Aufgrund der DTV sowie der vorherrschenden Windrichtung West/Südwest wird nicht von einer Feinstaub- oder Stickoxidbelastung im Plangebiet ausgegangen. Westlich grenzt eine Pferdekoppel des Reit- & Springsport Zentrum Sielow an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In extremen Trockenperioden kann es möglicherweise durch Bodenerosion zu einer Staubentwicklung kommen. Diese und landwirtschaftlich bedingte Geruchsbelastungen sind jedoch nicht über ein für ländliche Lagen übliches und zu tolerierendes Maß hinaus zu erwarten. Eine unzumutbare Geruchsbelastung kann aufgrund der Erkenntnisse des Geruchsemissionen-Gutachtens zum Bebauungsplan „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“ der Stadt Cottbus/Chósebus aus dem Jahr 2017 ausgeschlossen werden.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Sägewerk östlich der Dissener Straße. Es handelt sich um eine im handwerklichen Umfang und diskontinuierlich betriebene Anlage, die bisher zu keinen Beschwerden der angrenzenden Wohnnutzung führte. Des Weiteren unterliegt das Sägewerk bereits Restriktionen aufgrund der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung.

Schließlich wurde das Vorhabengebiet auch auf seine Erholungseignung untersucht. Die Fläche war bislang als Erholungswald eingestuft, verfügt jedoch über keine Durchwegung und schließt an keine größeren Erholungswaldflächen an. Die größeren Waldbestände weisen eine bessere Eignung für die Naherholung der Anwohnenden auf. Insgesamt wird der Bedarf an Erholungsflächen zudem eher gering eingeschätzt, da die in der Umgebung liegenden Ein- bis Zweifamilienhäuser über große private Gärten verfügen.

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit hat das Vorhabengebiet eine eher geringere Bedeutung.

6.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.



Im Plangebiet und dessen Wirkungskreis sind solche Güter nicht bekannt, Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter können somit ausgeschlossen werden.

6.3.11 Gesamteinschätzung und Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter eines Ökosystems stehen in einem komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Daher ist es wichtig die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tieren, Pflanzen und den Menschen genauer zu betrachten.

Das Schutzgut Boden übernimmt eine Vielzahl an ökologischen Funktionen, ist die Grundlage für das Pflanzenwachstum und bietet Lebensraum für viele Organismen. Bodenorganismen spielen eine entscheidende Rolle im Nährstoffkreislauf und beeinflussen die Pflanzengesundheit. Infolgedessen sichert der Boden auch die menschliche Ernährung durch landwirtschaftliche Produktion. Darüber hinaus beeinflusst er die Qualität des Wassers durch Absorption und Filterung von Schadstoffen (Filter- und Pufferfunktionen) und reguliert die Abflussleistung. Ein achtsamer Umgang mit Grund und Boden ist daher von großer Bedeutung²¹.

Als „Grundlage des Lebens“ spielt auch das Schutzgut Wasser eine entscheidende Rolle für das Ökosystem und den Organismus aller Pflanzen und Tiere. Ozeane und Gewässer absorbieren und speichern Wärme und beeinflussen somit das Klima und regulieren Temperaturschwankungen. Der globale Wasserkreislauf ist ein dynamisches System, bei dem Wasser ständig zirkuliert. Diese Prozesse sind entscheidend für das Klima, die Wasserversorgung und das Funktionieren der Ökosysteme auf der Erde²².

Flora und Fauna befinden sich in einem besonders engen Wirkungsgefüge. Pflanzen nehmen Kohlendioxid auf und produzieren Sauerstoff. Mit der Frischluftbildung beeinflussen sie die Luftzusammensetzung und durch Kaltluftbildung können Pflanzen zur Regulierung des Klimas beitragen. Zudem bilden sie die Nahrungsgrundlage für Mensch und Tier.

Tiere wiederum bestäuben Pflanzen, tragen zur Samenverbreitung und damit zur biologischen Vielfalt bei. Fleischfresser spielen eine Rolle bei der Kontrolle von Populationen von Herbivoren, was das Gleichgewicht im Ökosystem aufrechterhält und Überweidung verhindert. Die Wechselwirkungen zwischen Pflanzen und Tieren sind komplex und tragen zur Stabilität und Nachhaltigkeit von Ökosystemen bei. Der Verlust von Pflanzen- oder Tierarten kann weitreichende Auswirkungen auf die Funktionalität und das Gleichgewicht eines Ökosystems haben. Daher ist der Schutz der Biodiversität und die nachhaltige Nutzung dieser Ressourcen von großer Bedeutung für die Erhaltung unserer Umwelt.

Der Mensch verändert seine Umwelt mit sämtlichen Schutzgütern in erheblichem Maße durch die zunehmende Flächeninanspruchnahme, die intensive Landwirtschaft, Industrie und Verkehr. Durch bauliche Maßnahmen, Versiegelung der Böden oder Schadstoffeinträge werden viele natürliche Funktionen der Schutzgüter stark beeinträchtigt. Ein schonender und nachhaltiger Umgang mit den natürlichen Ressourcen ist daher eine wichtige Grundlage zur dauerhaften Sicherung aller Schutzgüter.

In Bezug auf das Vorhabengebiet ist besonders hervorzuheben, dass die Fläche bislang nicht versiegelt ist. Niederschlagswasser kann großflächig vor Ort versickern und für geschützte Arten, wie die Zauneidechse ist das Vorhabengebiet eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

²¹ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Jahresbericht, Stand März 2011

²² Umweltbundesamt: Themen Wasser, Abgerufen am 22.01.2024: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser>



6.3.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung des geplanten Vorhabens wäre der Kiefernreinbestand am Standort als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Tiere und als „Erholungswald“ für Anwohnende erhalten geblieben. Im Zuge vorbereitender Maßnahmen wurde bereits im Januar 2024, vor Beginn der Brutvogelsaison, die Fläche abgeholzt (vgl. 2.7 Wald). Eine Versiegelung der Fläche wäre ohne das Vorhaben vorerst nicht zu erwarten.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

6.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Für die Realisierung des Vorhabens erfolgte im Januar 2024 die Rodung des kompletten Kiefernbestandes. Der potenzielle Höhlenbaum wird zu einem späteren Zeitpunkt gefällt. Dadurch kommt es zum Verlust des nachgewiesenen potenziellen Höhlenbaumes und potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.

Durch die Bautätigkeiten, Lärm, Erschütterungen sowie Abgase von Baumaschinen und -fahrzeugen kann es zur Störung empfindlicher Tierarten, insbesondere der nachgewiesenen Individuen der Zauneidechse kommen. Bereits im Herbst 2023 wurde ein Reptilienschutzzaun aufgestellt, um ein Einwandern der Zauneidechsen auf die, durch Baumfällungen, besonders sonnigen Flächen im Frühjahr 2024 zu verhindern.

Ausführlich sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Artenschutzgutachten beschrieben (vgl. Anlage 1).

Unter Beachtung der Artenschutzmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen durch die Realisierung des Wohngebiets ausgeschlossen werden.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere sind als mittel zu bewerten.

6.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben kommt es im Plangebiet zu einer erheblichen Beeinträchtigung für die erfassten Biotoptypen. Infolge der Rodung geht der vorhandene Kiefernbestand vollständig verloren. Dadurch entsteht für das Vorhaben ein Kompensationsbedarf, der extern ausgeglichen werden muss. Die Waldumwandlung hat in Absprache mit der Forstbehörde in einem Verhältnis von 1:2 zu erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen sind in der Gemarkung Tauer und Gulben geplant (vgl. 2.7 Wald).

Mit dem zunehmenden Versiegelungsgrad auf der Fläche, ist mit einem dauerhaften Verlust an Freiflächen zu rechnen. Dies stellt zusätzlich einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt dar. Die verbleibenden Freiflächen können jedoch durch das Festsetzen von Gehölzen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsflächen zur Aufwertung beitragen und dem Eingriff entgegenwirken.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt sind hoch zu bewerten.

6.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Im Zuge des Bauvorhabens wird die Fläche erstmalig baulich in Anspruch genommen. Der maximal zulässige Überbauungs- und Versiegelungsgrad beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 1 60 % und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 45 %. Dies stellt einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Fläche dar und ist insgesamt als negativ zu bewerten. Die negativen Auswirkungen wurden mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sorgfältig abgewogen.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Fläche sind hoch zu bewerten.



6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wie bereits beschrieben werden für den Bau des Wohngebietes bis zu 45 bzw. 60 % der Freifläche voll- oder teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt werden oder vollständig verloren gehen. Damit einher geht der Verlust der natürlichen Filter- und Pufferfunktionen, das Biotopentwicklungspotenzial sowie die Bodenfruchtbarkeit und das Wasserspeichervermögen der Böden.

Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist bei der bestehenden und geplanten Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Insgesamt stellt das Bauvorhaben einen erheblichen Eingriff für das Schutzgut Boden dar, für den ein Kompensationsbedarf besteht. Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen wird dem Bodenschutz und der Kompensation anteilig Rechnung getragen, indem an den Pflanzstandorten gestörte oder verlorene Bodenfunktionen ausgeglichen werden können (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Darüber hinaus dient der Ausschluss von Schottergärten sowie von nicht durchwurzelbaren Materialien im Plangebiet dem Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone. Der verbleibende Kompensationsumfang ist extern auszugleichen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind hoch zu bewerten.

6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Da sich innerhalb des Plangebiets keine Oberflächengewässer befinden, hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf oberirdische Fließ- und Standgewässer. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades kommt es innerhalb des Plangebietes jedoch zum Verlust von natürlichen Retentionsflächen.

Das zukünftig auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser kann trotzdem weiterhin im Plangebiet versickern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sollen die grünordnerischen Maßnahmen und die Anlage von freiwachsenden Hecken einen positiven Beitrag zur Retentionsfähigkeit des Bodens und der Verdunstung leisten.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, nicht zulässig sind. Dadurch ist mit keinen Beeinträchtigungen für das Grundwasser zu rechnen.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind als gering zu bewerten.

6.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Infolge der Rodung des Waldstückes und der Flächenversiegelung kommt es zu einer Verminderung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen im Vorhabengebiet, da die Gehölze als Frischluftproduzenten verschwinden und als Schattenspenden verloren gehen.

Während der Baumaßnahme kann sich die Luftqualität im Vorhabengebiet temporär durch baubedingte Staubentwicklung verschlechtern. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch weder erhebliche anlagebedingte noch betriebsbedingte lufthygienische Belastungen erwarten. Es werden keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen, die klimawirksame Emissionen erzeugen.

Durch die neue Wohnbebauung werden sich die Verkehrsbelastung auf der Dissener Straße und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub nicht wesentlich erhöhen. Auswirkungen auf das Makroklima sind im Zuge des Vorhabens daher nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen und den freiwachsenden Hecken kann den Beeinträchtigungen für Klima und Luft begegnet werden.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft ist als gering zu bewerten.



6.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit einer Bebauung der Fläche geht eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Anstelle der Kiefern-Monokultur fügen sich zukünftig weitere Wohnhäuser in das bereits bestehende ländlich geprägte Ortsbild ein. Mit einer Bebauung entsprechend der Festsetzungen, wie beispielsweise die grünen Vorgartenzonen sowie Dachneigungen und -formen wird die Veränderung als orts- und landschaftsbildverträglich bewertet.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist als gering zu bewerten.

6.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Beeinträchtigungen für naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht zu erwarten, da sich weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG befinden. Somit sind keine Eingriffe in Schutzgebiete zu erwarten.

6.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Durch die Bauarbeiten ist mit einer temporären Beeinträchtigung durch Baulärm, Abgase der Baumaschinen und visuelle Beeinträchtigungen für Anwohnende zu rechnen. Diese sind aber nicht als gesundheitsrelevante Lärmemissionen einzustufen und darüber hinaus sind nach Abschluss der Bauarbeiten kaum negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die Umwandlung der Waldfläche zum Wohngebiet hat einen Einfluss auf die Erholungseignung des Vorhabengebiets für die Anwohnenden, diese ist aber nicht als erheblich einzustufen, da die Bedeutung der Fläche insgesamt als gering eingestuft wird. Aufgrund vieler größerer und zusammenhängender Waldgebiete in der direkten Umgebung stehen ausreichend andere Flächen für die Naherholung und sportliche Aktivitäten der Anwohnenden zur Verfügung.

Die für Landwirtschaftsbetriebe typischen Immissionen (Geruch, Lärm) im betrachteten Standortbereich sind jedoch nicht vollständig auszuschließen (vgl. 7.3 Emissionen und Immissionen).

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ist insgesamt als gering zu bewerten.

6.4.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Wirkungskreis sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt, negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

6.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wie in Kapitel 6.3.11 bereits beschrieben stehen alle Schutzgüter in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge zueinander. Aus der Betrachtung aller Schutzgüter geht hervor, dass insbesondere die Eingriffe für die Schutzgüter Fläche und Boden mit dem Verlust natürlicher Bodenfunktionen infolge der Flächenversiegelung besonders kritisch zu betrachten sind. Die Versiegelung des Bodens zieht auch eine Reduzierung der Retentionsflächen und somit der Grundwasserneubildungsrate, eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren und Lebensgrundlage von Pflanzen bzw. Biotopen nach sich. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope sind daher im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung besonders zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung von Höchstgrundstücksgrößen wird eine Mindestanzahl an Baugrundstücken garantiert und der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit den getroffenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.



Darüber hinaus entstehen durch das Bauvorhaben überwiegend temporäre Beeinträchtigungen für die Schutzgüter während der Bauphase, die mit Hilfe von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden können.

6.4.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Anlage-, bau- und betriebsbedingt fallen im Rahmen des Bauvorhabens keine gefährlichen Abfälle bzw. lediglich Abfälle in geringem Umfang an. Dabei handelt es sich unter anderem um Baustellenmischabfälle oder Folien, Hausmüll, Restabfall, Altpapier und Pappe sowie Kunststoffverpackungen. Die Baustelleneinrichtungen werden nach dem Bauvorhaben vollständig zurückgebaut. Die anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Während der Bauphase wird zudem angestrebt, recyclingfähige und ökologisch unbedenkliche Baustoffe zu verwenden.

Die Schmutzwasserableitung des Wohngebiets erfolgt durch die öffentliche zentrale Schmutzwasserbe-
seitigungsanlage der Stadt Cottbus/Chóśebuz.

6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind ausführlich im Artenschutzgutachten „Bebauungsplan Dissener Straße Sielow“ dargestellt und werden hier nur nochmal kurz wiedergegeben (vgl. Anlage 1). Für die untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Waldameisen und Reptilien ist ein Maßnahmenpaket von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig. Die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind vorzusehen:

- V1 – Bauzeitenregelung
- V2 – Ökologische Baubegleitung
- V3 – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- V4 – Schutz und Umsiedlung Waldameisennester
- V5 – Reptilienschutzzaun
- V6 – Bergung und Umsetzung Zauneidechse
- CEF1 – Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind folgende Maßnahmen, sofern nicht bereits erfolgt, festzuschreiben.

Aus artenschutzfachlicher Sicht und unter Einhaltung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. In dieser Phase sind die Brutzeit der Vögel sowie die Wochenstubenzeit der Fledermäuse abgeschlossen. Diese Maßnahme wurde bereits durch eine Fällung der Bäume im Januar 2024, außerhalb der Brutzeit, umgesetzt (vgl. 2.7 Wald). Der potenzielle Höhlenbaum wurde noch nicht gefällt, da die Kiefer, welche als potenzieller Habitatbaum nachgewiesen wurde, kann auch im Herbst und Winter als Quartier genutzt werden kann. Daher ist die Fällung des potenziellen Habitatbaumes durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der nachgewiesene Höhlenbaum ist vor der Fällung auf Hinweise und Besatz durch geschützte Arten zu kontrollieren.

Durch die Fällbeschränkung wird vermieden, dass sich zum Zeitpunkt der Fällungen besetzte Brutplätze einheimischer Vogelarten in den Bäumen befinden. Fledermäuse können die Höhlungen auch zwischen Oktober und Februar als Zwischen- und Winterquartier nutzen. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Sollte dies nicht möglich sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten. Die Kosten für eine ggf. notwendige Zwischenhalterung und Aufzucht sind vom Vorhabenträger zu tragen.



Während der Kontrolle der Gehölze wurden geeignete Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und gehölz-bewohnende Fledermausarten festgestellt. Ein aktueller Besatz der potenziellen Quartiere wurde nicht nachgewiesen.

Für den Höhlenbaum sowie die potenziellen Nist- und Quartierhöhlen an den verbliebenen Alt- und Totholzstrukturen im Untersuchungsgebiet sind artspezifische Nisthilfen für Höhlenbrüter und Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Habitatstrukturen sind im Verhältnis 1:2 möglichst vor der nächsten Brutperiode zu ersetzen. Die Anbringung der Quartiere kann an geeigneten Gehölzen in den angrenzenden Bereichen des Untersuchungsgebietes erfolgen. Somit sollten an den umliegenden Gehölzen insgesamt 2 Meisen-Nistkästen und 2 Fledermausquartiere realisiert werden.

Folgende artspezifische Kästen der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“ oder vergleichbare Modelle zur Anbringung an Gehölzen werden empfohlen:

- 2x Nistkasten 1B oder 2M
- 2x Fledermaus Flachkasten 1FF

Die Lage und Verteilung sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Montage der Nistkästen ist durch einen Fachgutachter zu betreuen bzw. zu begleiten. Hierzu stimmt sich die BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH mit dem Nabu Kolkwitz e.V. ab.

Im Zuge der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahmen ist das Ameisennest, der „Kahlrückigen Waldameise“ außerhalb des Plangebietes, zu erhalten. Dafür ist das Nest vor Baubeginn beispielsweise durch Flatterbänder zu markieren und während des Baus vor Beschädigungen zu schützen. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, ist eine fachgerechte Umsetzung durch einen ausgebildeten Ameisenheger in der Sonnungsphase im Frühjahr durchzuführen. Diese beginnt witterungsabhängig ab Mitte April und endet im Juni. Der entsprechende Umsetzungsstandort ist zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Hierzu stimmt sich ebenfalls die BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH mit dem Nabu Kolkwitz e.V. ab. Die Ameisennester innerhalb des Plangebietes wurden während der Fällarbeiten gekennzeichnet, um diese vor Beschädigungen zu schützen.

Da innerhalb des Vorhabengebietes sowie insbesondere in den Randbereichen mehrere Individuen der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen wurden, ist die CEF-Maßnahme 1 „Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse“ sowie das Stellen eines temporären Reptilienschutzzaunes notwendig. Auf diese Weise wird während des Baus vermieden, dass Individuen in die Eingriffsbereiche einwandern und zu Schaden kommen²³. Im Rahmen der CEF-Maßnahme ist die südlich angrenzende Fläche des Flurstückes 447 noch vor Baubeginn durch das Schaffen von Habitatstrukturen, wie Haufwerke oder Reisig-/Holzhaufen für die Zauneidechse aufzuwerten. Der Reptilienschutzzaun wurde bereits im Herbst 2023 aufgestellt. Die Habitatstrukturen wurden auf dem südlich angrenzendem Flurstück 447 hergestellt.

²³ Kolling,S. Lenz,S. & Hahn,G. (2008): Die Zauneidechse – eine verbreitete Art mit hohem planerischem Gewicht. –Naturschutz und Landschaftsplanung 40: 9 –14.



Abb.: Luftaufnahme der hergestellten Habitatstrukturen für die Zauneidechsen südlich des Geltungsbereiches, links schließt sich das Plangebiet an²⁴

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidungen gem. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

6.6.1 Einleitung

Ziel der Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG ist es, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb von Schutzgebieten zu erhalten. Eine der Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist es, Eingriffe in Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen²⁵.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen sowie zur Ableitung des Kompensationsbedarfs werden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“ angewendet²⁶. Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen werden verbalargumentativ durchgeführt.

6.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht zu den empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe auf die Schutzgüter.

²⁴ Planus Hausbaumanagement GmbH

²⁵ Bundesamt für Naturschutz (BfN): Ziele und Grundprinzipien der Eingriffsregelung, Abgerufen am 01.12.2023: <https://www.bfn.de/eingriffsregelung>

²⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (2009 & 2021): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Stand April 2009 aus: <https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322347.de>



Maßnahme	Beschreibung	Schutzgut*
V ₁ – Baustelleneinrichtung und Bauweise	Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase, Wahl störungsarmer Baufahrzeuge und Benutzung von Schutzmatten, Rückbau der Baustellenstraßen und Entfernung der Reststoffe, Auflockerung verdichteter Bereiche nach Fertigstellung der Baumaßnahmen	AB, B, W
V ₂ – Bauzeitenregelung	Anpassung der Bauzeiten an Brut- und Wanderzeiten vorkommender Tierarten, Rodungen ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar	AB
V ₃ – Verzicht auf Schadstoffe	Verzicht auf Einbringen von (belasteten) Fremdsubstraten und Baustoffen mit Schadstoffgehalt, Pflanzenschutzmitteln oder Reinigungskemikalien, normgerechter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	AB, B, M
V ₄ – Sachgerechter Umgang mit Grund und Boden	Beachtung der Witterungsverhältnisse zum Bodenschutz, Wiederauflockerung des Bodens oder Verdichtung zur Anlage von Kleinbiotopen nutzen, Oberboden wieder aufbringen, Bodenversiegelung so gering wie möglich halten, anfallende Oberboden wird getrennt vor Ort gelagert und vor Erosion geschützt, falls notwendig Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)	B
V ₆ – Sachgerechter Umgang mit Niederschlagswasser	Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern und ggf. wieder zu verwenden, gezielte Entwässerung in Vegetationsflächen oder Versickerungsmulden, Minimierung vollversiegelter Flächen	W
V ₇ – Schutz des Landschaftsbildes	Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Begrünung mit klimaangepassten, heimischen Gehölzen, Sträuchern oder Stauden, harmonische und naturverträgliche Einbindung des Wohngebiets	LB, M
V ₈ – Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag	Großflächige Glasscheiben oder andere spiegelnde Flächen sind so zu gestalten, dass diese von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können	AB
V ₉ – Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung	Zum Schutz nachaktiver Tiere ist im Außenbereich eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (LED-Leuchten, Warm-Weiß oder Gelb, mit einer Lichtfarbe unter 3300 Kelvin) der Abstrahlwinkel sollte nach unten gerichtet sein (Winkel von 0-70°)	AB

*Wirkung auf: M - Mensch, A/B – Arten und Biotope, B - Boden; W - Wasser; K/L - Klima/ Luft; LB – Landschaftsbild, K/S – Kultur- und Sachgüter

6.6.3 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Kompensationsbedarf Arten und Biotope

Unter Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BnatSchG für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Ameisen und Reptilien vermieden werden. Die Notwendigkeit der Maßnahmen wurden im Artenschutzgutachten für das Vorhaben dargelegt (vgl. Anlage 1). Im Zuge des Bauvorhabens kommt es zum Verlust des Kiefernforstes mit einem Flächenumfang von 7.590 m². Wie in Kapitel 2.7 beschrieben, erfolgt im Zuge der Waldumwandlung ein Ausgleich im Verhältnis von 1:2 in der Gemarkung Tauer, Flur 2, Flurstück 631. Dafür ist eine Erstaufforstung auf einer



Fläche von 7.601 m² geplant. Der weitere Ausgleich erfolgt als Waldumbaumaßnahme in der Gemarkung Gulben, Flur 1 auf zwei Teilflächen des Flurstücks 151 mit einer Fläche von 4.234 m² und 3.367 m².

Das Verfahren zur Waldumwandlung wird, durch die vom Vorhabenträger beauftragte BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde parallel zur Bebauungsplanaufstellung vorbereitet und durchgeführt.

Kompensationsbedarf Boden

In Folge der Versiegelung von Böden kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, durch die teilweise bis komplette Abdichtung der Bodenoberfläche. Nach der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen²⁷. Alternativ können Beeinträchtigungen von Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung aber auch durch andere Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis von mindestens 1:2 Vollversiegelungsäquivalent ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Boden entsteht durch die Vollversiegelung von Flächen ein Kompensationsbedarf von insgesamt 3.970 m².

Als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebiets können die Baumpflanzungen auf den Grundstücken gegengerechnet werden. Basierend auf der textlichen Festsetzung 7.1 sind 24 Bäume im gesamten Geltungsbereich zu pflanzen. In Brandenburg kann mit einer Baumpflanzung 50 m² versiegelte Fläche ausgeglichen werden. Das entspricht im Rahmen des Vorhabens 1.200 m² innerhalb des Plangebietes. Zudem sind entsprechend der textlichen Festsetzung 7.2 Heckenpflanzungen in den seitlichen Grundstücksbereichen auf einer Gesamtfläche von 870 m² anzulegen. Diese Maßnahme kann im Verhältnis von 1:2 angerechnet werden und gleicht 435 m² versiegelte Fläche aus. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 2.335 m² (Vollversiegelungsäquivalent).

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird mit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gedeckt. Die externen Flächen grenzen westlich direkt an das Vorhabengebiet und werden derzeit als intensives Grünland genutzt. Im südlichen Bereich des Flurstückes 447 wird eine freiwachsende Hecke auf 450 m² Fläche angelegt und auf 6.330 m² des Flurstückes erfolgt die Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland im Verhältnis 1:3 (vgl. Anlage 4).

Eingriff			Ausgleich		
Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Kompensations-Bedarf	Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Anrechenbare Fläche
Boden (WA 1)	Vollversiegelung bisher unversiegelter Böden	2.210 m ²	M1	Baumpflanzungen intern (24 Stück)	1.200 m ²
			M2	Heckenpflanzung intern (870 m ²)	435 m ²
Boden (WA 2)	Vollversiegelung bisher unversiegelter Böden	1.760 m ²	A1	Heckenpflanzung extern (450 m ²)	225 m ²
			A2	Umwandlung in Extensivgrünland extern (6.330 m ²)	2.110 m ²
Gesamt		3.970 m²	Gesamt		3.970 m²

²⁷ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (2009 & 2021): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Stand April 2009 aus: <https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322347.de>



Kompensationsbedarf Landschaftsbild

Mit der Umwandlung des Kiefernforstes zu einer Wohnhaussiedlung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Veränderung kann jedoch als orts- und landschaftsbildverträglich bewertet werden, da entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen wurden, um das dörflich geprägte Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Mit dem Bau des Wohngebiets kann zudem das Ziel 5.2 der Raumordnung erfüllt werden, indem der Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete gewährleistet wird.

Mit der Eingrünung der Wohngebiete und Vorgärten entsteht für das Schutzgut kein Kompensationsbedarf.

6.6.4 Grünordnerische und sonstige Maßnahmen

Baumpflanzungen, gem. § 9. Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 360 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste 1 empfohlen.

Pflanzliste 1 – Empfehlung (standortgerechte Laubbäume)

Deutscher Name	botanischer Name	heimische Art
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	
Baumhasel	Corylus colurna	x
Elsbeere	Sorbus torminalis	x
Fächerblattbaum	Ginkgo biloba	
Feld-Ahorn	Acer campestre	x
Flatter-Ulme	Resista-Ulme „Rebona“	x
Gleditschie	Gleditsia tracanthos	
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus	
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Krim-Linde	Tilia x euchlora	
Mehlbeere	Sorbus aria	x
Silber-Linde	Tilia tomentosa	
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	x
Traubeneiche	Quercus petraea	
Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	x
Walnuss (in Sorten)	Juglans regia	
Weißdorn	Crataegus monogyna	x
Winter-Linde	Tilia cordata	x
Zerreiche	Quercus cerris	x

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, werden Baumpflanzungen auf dem Grundstück festgesetzt. Bei Grundstücksgrößen entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 sind 24 Bäume neu zu pflanzen. Langfristig verringern Bäume die Luftstoffimmissionen, spenden Schatten und tragen zur Eingrünung des Wohngebiets bei. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden am Pflanzstandort verbessert, wie beispielsweise die Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben oder Bodendurchlüftung.



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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung H1 sind zweireihige, freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern anzulegen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Bezeichnung H2 ist eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.

Die Sträucher sind in der Mindestqualität LSTR 60-100 in einem Abstand von maximal 1,5 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzreihen sind zu versetzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung der Pflanzliste 2 empfohlen. Mit Erteilung der Baugenehmigung wird der Antragstellende verpflichtet, die Umsetzung der Heckenpflanzung auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Pflanzliste 2 – Empfehlung (heimische Sträucher)

Deutscher Name	botanischer Name	heimische Art
Besenginster	Cytisus scoparius	x
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea	x
Elsbeere	Sorbus torminalis	x
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	x
Europäisches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	x
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris	x
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare	x
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	x
Haselnuss	Corylus avellana	x
Hunds-Rose	Rosa canina	x
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	x
Mehlbeere	Sorbus aria	x
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	x
Schlehe	Prunus spinosa	x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	x
Weißdorn	Crataegus monogyna	x

Hecken dienen nicht nur der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen und bringen Struktur in die Landschaft, sondern bieten auch vielen Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern ganzjährig Wetterschutz, Rückzugsraum, Nahrung und Lebensraum. Die geplanten Hecken leisten somit einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund und verringert in ihrem Umfeld die Gefahr für Bodenerosion, bieten Windschutz und sorgen für den Wasserrückhalt auf der Fläche.

Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Kleintierdurchlässigkeit so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand von mindestens 10,0 cm vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Zäune oder sonstige Einfriedungen stellen eine Barriere für Säugetiere dar und haben somit einen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten mancher Arten. Um diese Barrierewirkung insbesondere für Kleinsäugeter zu reduzieren und im Sinne der Vernetzung von Lebensräumen ist deshalb ein Mindestbodenabstand einzuhalten.



Ausschluss von Schottergärten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.

Schottergärten widersprechen dem Charakter des ländlich geprägten Ortsteils Sielow und somit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild. Zusätzlich schützt die Festsetzung die vitale und belebte Bodenzone. Die Festsetzung konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.

6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Auswahl der Fläche für eine Bebauung wurde maßgeblich durch die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Planaufstellung eine Vorauswahl unter Abwägung umweltbezogener Belange erfolgte.

Darüber hinaus stehen keine alternativen Flächen, deren Inanspruchnahme mit geringeren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erfolgen würde, zur Verfügung.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der Stadt Cottbus/Chósebus soll auf den Flurstücken 445 und 447 der Gemarkung Sielow eine Waldumwandlung für den Neubau von 8 Wohnhäusern durchgeführt werden. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren stattfindet, wurde die MEP Plan GmbH mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan beauftragt.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter sowie auf das Orts- und Landschaftsbild bewertet. Dabei wurden die Eingriffe für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope als erheblich eingestuft.

Der Kompensationsbedarf für die Schutzgüter wurde im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt. Der Eingriff bzw. die Rodung des vorhandenen Kiefernbestandes wird in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde extern ausgeglichen und wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Freiflächen kann anteilig durch Gehölz- und Heckenpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsumfang für das Schutzgut Boden wird auf den angrenzenden Nachbarflächen durch externe Heckenpflanzungen und die Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der grünordnerischen Maßnahmen kann den Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet begegnet werden. Ziel ist eine harmonische und naturverträgliche Einbindung des Wohngebiets in die Umgebung.

6.9 Quellenangaben Umweltbericht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist)

Biotopekartierung Brandenburg / [Hrsg.: Landesumweltamt Brandenburg, Referat Öffentlichkeitsarbeit, Text: Frank Zimmermann.];

- Bd. 1 Liste der Biotoptypen (Stand 2011)



- Bd. 2: Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (Stand 2004)

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 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)

Bundesamt für Naturschutz (BfN): Ziele und Grundprinzipien der Eingriffsregelung, Abgerufen am 01.12.2023: <https://www.bfn.de/eingriffsregelung>

Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Jahresbericht, Stand März 2011

Deutscher Wetterdienst (DWD): Cottbus/Chóšebuz, Abgerufen am 01.12.2023: https://www.dwd.de/DE/wetter/wetterundklima_vorort/_node.html

Flächennutzungsplan Cottbus/Chóšebuz, Planfassung vom Februar 2022

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Kolling, S. Lenz, S. & Hahn, G. (2008): Die Zauneidechse – eine verbreitete Art mit hohem planerischem Gewicht. –Naturschutz und Landschaftsplanung 40: 9 –14.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 01. Juli 2019

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (2009 & 2021): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Stand April 2009 aus: <https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322347.de>

Stadt Cottbus/Chóšebuz (2016): Landschaftsplan, Stand Mai 1996; zusätzlich: Entwurf zum Landschaftsplan – ohne Rechtswirkung - Juni 2023

Umweltbundesamt: Themen Wasser, Abgerufen am 22.01.2024: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser>

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])



7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Bis zur Abholzung im Januar 2024 war im Plangebiet eine Waldfläche vorhanden (vgl. 2.7 Wald). Außer der Waldbewirtschaftung fand keine Nutzung statt. Die Waldbewirtschaftung fällt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den Bau der Wohngebäude weg.

7.2 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Fläche war mit einem Kiefernwald bestockt, der aufgrund des Vorhabens im Januar 2024 vor Beginn der Brutsaison, gerodet wurde. Als Ausgleich erfolgten Erstaufforstungen und Waldumbaumaßnahmen im Verhältnis 1:2 (vgl. 2.7 Wald sowie Anlage 3).

Der Boden erfüllt derzeit natürliche Funktionen i. S. d. § 2 Abs. 2 BBodSchG. Aufgrund der Versiegelung und Überbauung sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und der Festsetzung zu den Baum- und Heckenpflanzungen werden die Auswirkungen anteilig innerhalb des Plangebietes kompensiert. Weitere notwendige Kompensationsmaßnahmen erfolgen extern auf dem westlich angrenzenden Flurstück 447 durch eine Heckenpflanzung sowie die Umwandlung von Intensiv- zu Extensivgrünland (vgl. Anlage 4). Durch die Festsetzung zum Verbot von Schottergärten wird die Bodenfunktion der verbleibenden offenen Bodenflächen im Geltungsbereich gesichert.

Im Plangebiet befindet sich ein potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter oder baumbewohnende Fledermäuse und ein Ameisennest der, nicht besonders geschützten, Art „Blutrote Raubameise“. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Ameisennest der „Kahlrückigen Waldameise“, welche besonders geschützt ist und Habitatstrukturen der Zauneidechse. Um zu verhindern, dass die Zauneidechsen in das Plangebiet einwandern, wurde bereits im Herbst 2023 ein Reptilienschutzzaun aufgestellt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden (vgl. 6.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung).

7.3 Emissionen und Immissionen

Aufgrund der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete sind vom Plangebiet ausgehende, betriebsbedingte Emissionen nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es temporär zu baubedingten Lärm- und Staubemissionen kommen.

Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem, das Plangebiet flankierenden Abschnitt der Dissener Straße (L 511) 1.513 KfZ/24 h. Davon betrug der Anteil an Schwerverkehr (über 3,5 t) 4,2 %.²⁸

Westlich grenzt eine Pferdekoppel des Reit- & Springsport Zentrum Sielow an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In extremen Trockenperioden kann es möglicherweise durch Bodenerosion zu einer Staubeentwicklung kommen. Es wird eingeschätzt, dass diese, ebenso wie landwirtschaftlich bedingte Geruchsbelastungen nicht über ein für ländliche Lagen übliches und zu tolerierendes Maß hinaus auftreten. Darüber hinaus tragen die Heckenpflanzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu einer Staubbindung bei.

²⁸ Geoportal Brandenburg, DTV 2015, © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/geosearch/067bebc1-a7bc-4fa5-9568-1a4956b774c3>



Eine unzumutbare Geruchsbelastung wird aufgrund der Erkenntnisse des Geruchsemissionen-Gutachtens zum Bebauungsplan „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz aus dem Jahr 2017 ausgeschlossen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Sägewerk östlich der Dissener Straße. Es handelt sich um eine im handwerklichen Umfang und diskontinuierlich betriebene Anlage, die bisher zu keinen Beschwerden der angrenzenden Wohnnutzung führte. Des Weiteren unterliegt das Sägewerk bereits Restriktionen aufgrund der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Durch das Hinzukommen der geplante Wohnnutzung ist von einer Verschärfung städtebaulicher Spannungen nicht auszugehen.

Die Landwirtschaftsanlagen in der Dissener Straße 29 sind keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Daher sind keine anlagenspezifischen Abstände oder per Genehmigung festgelegte Immissionsrichtwerte/-grenzwerte zu Vorbelastungen (Lärm und Geruch) zu beachten.²⁹

Mit der geplanten Wohnnutzung wird die Heranführung schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Emissionsorte nicht befördert. Die für Landwirtschaftsbetriebe typischen Immissionen (Geruch, Lärm) im betrachteten Standortbereich sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

7.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Standort war bislang durch eine Kiefern-Monokultur geprägt. Südlich und nördlich des Plangebietes sowie östlich der Dissener Straße schließen sich ländliche Siedlungstypologien an.

Die vorgesehene Bebauung ändert das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bis hin zu Festsetzungen der Dachgestaltung wird Sorge getragen, dass sich die zukünftige Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen führen zusätzlich zu einem harmonischen Übergang zwischen dem Landschafts- und dem Siedlungsbereich (vgl. Anlage 4).

7.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chóšebuz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese sowie die Kosten durch die Umsetzung der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

7.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.680 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.910 m ²
<hr/>	
Plangebiet, gesamt	7.590 m ²

²⁹ gem. Stellungnahme des Landesamt für Umwelt vom 26.05.2023



8. Verfahren

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Demnach konnte von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig davon wurde vom 19.04.- bis 19.05.2023 eine frühzeitige Trägerbeteiligung durchgeführt, um zu einem möglichst frühzeitigen Verfahrensstand wesentliche Belange der Planung zu erfassen.

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB für unwirksam erklärt, da dieser mit den Vorschriften der Europäischen Union zur Durchführung einer Umweltprüfung unvereinbar ist. Infolgedessen waren Planaufstellungsverfahren, welche nach § 13b BauGB begonnen wurden entweder abzubrechen oder auf das Regelverfahren umzustellen. Im Regelverfahren greifen die Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht.³⁰

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ wurde auf ein Regelverfahren umgestellt. Hierzu musste die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nachgeholt werden. Die Beteiligung fand vom 23.09.2023 bis zum 01.10.2023 statt. Zusätzlich wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (vgl. 6. Umweltprüfung).

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss	26.10.2022
Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke	28.11. bis 02.12.2022
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	19.04. bis 19.05.2023
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	23.09. bis 01.10.2023
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	–
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	–
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	–
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	–

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald wurden mit Schreiben vom 19.04.2023 über die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 09.03.2023 (vermutlich Schreibfehler, gemeint ist der 09.05.2023) teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die vorgesehene Planung zur Entwicklung von

³⁰ vorläufige Handlungsempfehlung zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13b BauGB
<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/staedtebaurecht/handlungsempfehlungen-para-13b-baugb/handlungsempfehlungen-para-13b-baugb.html>



Wohnsiedlungsflächen im Außenbereich auf einer Fläche von 0,76 ha keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald teilte mit Schreiben vom 08.05.2023 mit, dass auf Grundlage der vorhandenen Regionalpläne keine Einwendungen geltend gemacht werden können. Die Regionale Planungsgemeinschaft gibt jedoch zu bedenken, dass die erneute Inanspruchnahme von Wald für Einfamilienhäuser im Ortsteil Sielow der Stadt Cottbus/Chóśebuz den typischen Ortscharakter des Ortsteils ändere. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Sachverhalt liegt gem. § 4 Abs. 2 Satz 5 BauGB jedoch außerhalb des Aufgabenbereiches der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

8.3 Aufstellungsbeschluss und Unterrichtung der Öffentlichkeit

Vor dem Hintergrund der Planaufstellung gem. § 13b BauGB wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóśebuz am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 28.11. bis 02.12.2022 informieren und sich bis spätestens zum 07.12.2022 schriftlich zu den Unterlagen äußern. Auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Plansicherungsgesetz wurden die Unterlagen im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt. Es sind keine Äußerungen oder Anmerkungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Da der Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ nun im Regelverfahren aufgestellt wird, wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nachgeholt (vgl. 8.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 16.09.2023 im Amtsblatt Nr. 17 für die Stadt Cottbus/Chóśebuz. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 23.09. bis 01.10.2023 mittels Einstellung der Planunterlagen ins Internet auf der Homepage der Stadt Cottbus/Chóśebuz (www.cottbus.de/bauplanung) statt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 19.04.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.04.2023 bis 19.05.2023.

Insgesamt wurden 27 Stellen angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 19.04.2023 gebeten. 22 Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen.

Die folgenden wesentlichen Belange und Hinweise wurden vorgetragen:

- im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal
- das benachbarte Sägewerk ist unproblematisch hinsichtlich Lärmemissionen
- Landwirtschaftstypische Emissionen (Geruch, Lärm) sind nicht auszuschließen
- Ersatzaufforstung muss im Verhältnis 1:2 erfolgen
- Hinweise zu Bewegungsflächen für die Feuerwehr
- Hinweise zum Löschwasserbedarf und zur -versorgung
- im Plangebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche



- Hinweise zu dem Untersuchungsumfang der Arten (Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen, Ameisen; bei Potenzial xylobionte Käfer und Zauneidechsen)
- Hinweise zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserversickerung
- Hinweise zum Leitungsbestand, insbesondere zu einer Trinkwasserhauptleitung mit überörtlicher Bedeutung
- Hinweise zum Leitungsrecht
- Berücksichtigung der Option eine Bushaltestelle in der Dissener Straße einzurichten

Die vorgebrachten Hinweise, Einwände und Bedenken sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vollständig berücksichtigt worden, sofern sie den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes betreffen.

Die folgenden Änderungen resultierten:

- Ergänzung der Planzeichnung durch Darstellung der Trinkwasserhauptleitung
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung
- Vergrößerung des Abstandes der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie/Geltungsbereichsgrenze auf 7,0 m (zuvor 6,0 m) wegen dem Schutzstreifen der Trinkwasserhauptleitung
- Verlängerung des Leitungsrechtes zu den Baufenstern im WA 1

Des Weiteren wurde die Beschriftung der Punkte der Straßenbegrenzungslinie angepasst. Die Linie besteht aus mehreren Punkten entlang der Straßenverkehrsfläche, weshalb nur der Anfangs- und Endpunkt benannt wird.

Aufgrund der Änderung der Verfahrensart und der damit einhergehenden Pflicht, versiegelte Flächen ausgleichen zu müssen, wurde der Eingriff durch eine Verringerung der GRZ im WA 2 von 0,4 auf 0,3 gemindert, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf drei Stück je Grundstück erhöht, Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes textlich und mittels Planeinschrieb festgesetzt und eine Festsetzung zu Einfriedungen aufgenommen.



9. Anlagen

Anlage 1:

Artenschutzgutachten, Stand: 15.08.2023, Verfasser: MEP Plan GmbH (21 Seiten DIN A4, 2 Seiten DIN A3)

Anlage 2:

Biotoptypenkartierung, Stand: 30.01.2024, Verfasser: MEP Plan GmbH (1 Seite DIN A3)

Anlage 3:

Durchführungsverträge zur Waldumwandlung, Stand: 30.03.2023 und 16.08.2023 (68 Seiten DIN A4)

Anlage 4:

Zustimmungserklärung zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen, Stand: 13.03.2024 (7 Seiten DIN A4)

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bebauungsplan Dissener Straße Sielow (Stadt Cottbus)

Artenschutzgutachten

bearbeitet durch:



Bebauungsplan Dissener Straße Sielow (Stadt Cottbus) Artenschutzgutachten

Auftraggeber: BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH
Nordparkstraße 30
03044 Cottbus
Ansprechpartner: Thomas Schulz

Auftragnehmer: MEP Plan GmbH
Gesellschaft für Naturschutz, Forst- und Umweltplanung
Hofmühlenstraße 2
01187 Dresden
Telefon: 03 51 / 4 27 96 27
E-Mail: kontakt@mepplan.de
Internet: www.mepplan.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Ronald Pausch
Forstassessor Steffen Etzold

Projektkoordination: B.Sc. Caroline Buck

Bearbeitung: Dipl.- Ing. (FH) René Micksch
M. Sc. Maria Knabe
M.Sc. Jacqueline Risse
M.Sc. Hannes Friede
B.Sc. Caroline Buck

Dresden, den 15. August 2023



Ronald Pausch
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Garten- und Landschaftsarchitekt (AKS)



Steffen Etzold
Geschäftsführer
Dipl.-Forstwirt
Forstassessor

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	1
2	Grundlagen.....	1
2.1	Rechtliche Grundlagen	1
2.2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes	2
2.3	Methodik	2
2.3.1	Gehölzkontrolle	2
2.3.2	Erfassung Reptilien	3
3	Ergebnis der Artenschutzkontrollen	3
3.1	Gehölzkontrolle	3
3.2	Reptilien	4
3.3	Weitere Arten/Artengruppen	5
4	Artenschutzmaßnahmen.....	7
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung	7
4.1.1	V ₁ – Bauzeitenregelung.....	7
4.1.2	V ₂ – Ökologische Baubegleitung	7
4.1.3	V ₃ – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren	8
4.1.4	V ₄ – Schutz und Umsiedlung Waldameisennester.....	8
4.1.5	V ₅ – Reptilienschutzzaun	8
4.1.6	V ₆ – Bergung und Umsetzung Zauneidechsen.....	9
4.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	9
4.2.1	CEF ₁ – Aufwertung und Schaffung von Lebensräumen für die Zauneidechse..	9
5	Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BnatSchG.....	10
6	Zusammenfassung	11
7	Quellenverzeichnis	12
8	Anhang.....	14
8.1	Fotodokumentation.....	14
8.2	Karte 1: Übersichtskarte	
8.3	Karte 2: Ergebnisse und Artenschutzmaßnahmen	

1 Veranlassung

In der Stadt Cottbus soll auf den Flurstücken 445 und 447 der Gemarkung Sielow eine Waldumwandlung im Rahmen des Vorhabens: Neubau von 8 Wohnhäusern/Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße“ durchgeführt werden. Für die Realisierung des Vorhabens muss ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes entfernt werden.

Durch die notwendigen Arbeiten ist von einer Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten auszugehen. Mit der erforderlichen Erstellung des Artenschutzgutachtens wurde die MEP Plan GmbH beauftragt.

Folgender Untersuchungsrahmen wurde festgelegt:

- Gehölzkontrolle:
 - Kontrolle aller Gehölze auf das Vorkommen geschützter Arten (insb. Vögel, Fledermäuse, Juchtenkäfer) mittels 1-facher Begehung vom Boden aus soweit mit Leiter erreichbar unter Berücksichtigung weiterer Arten (insb. Waldameisen)
- Erfassung Reptilien:
 - Erfassung der Reptilienvorkommen, insb. Zauneidechse, mittels 3-facher Begehung im Untersuchungsgebiet und im 25-m-Radius

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Das methodische Vorgehen und die Begriffsbestimmung der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009. Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes nach §§ 44 und 45 BNatSchG ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Dabei sind in einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten der besonders und streng geschützten Arten zu untersuchen bzw. durch eine entsprechende Kartierung zu ermitteln sowie Verbotstatbestände und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmevoraussetzungen darzustellen.

Der § 7 BNatSchG definiert, welche Tier- und Pflanzenarten besonders bzw. streng geschützt sind. Nach § 7 Abs. 2, Nr. 13 BNatSchG sind folgende Arten besonders geschützt (SCHUHMACHER & FISCHER-HÜFTLE 2011):

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Artenschutzverordnung (EG338/97),
- Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- europäische Vogelarten,
- besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Des Weiteren sind gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 14 BNatSchG folgende Arten streng geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhang A der EG-Artenschutzverordnung (EG 338/97),

- Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (RL 92/43/EWG),
- streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Für die erfassten Arten werden in dem vorliegenden Gutachten die artenschutzrechtlichen Tatbestände, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Soweit notwendig werden des Weiteren die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ermittelt und geprüft.

2.2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Cottbus im Ortsteil Sielow. Das Areal grenzt westlich an die Dissener Straße. Die ca. 0,79 ha große Fläche ist durch einen lichtereren Kiefernbestand aus Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) geprägt (vgl. Abb. 1 und 2). Der ehemals forstwirtschaftlich genutzte homogene Kiefernbestand besteht überwiegend aus gleichaltrigen Gehölzen mit einem BHD zwischen 0,1 - 0,6 m. Kleingehölze und Sträucher befinden sich lediglich an den Randbereichen des Untersuchungsgebiets. In nördliche Richtung dehnt sich der Kiefernbestand weiter aus. Im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich Weideland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich und südlich ist die Umgebung durch enge Einzelhausbebauung/Wohnhäuser mit Gärten und Vorgärten geprägt.

2.3 Methodik

2.3.1 Gehölzkontrolle

Aufgrund des Vorhabens sind Fällungen auf den Flurstücken 445 und 447 notwendig. Dazu wurde im Zuge einer Gehölzkontrolle der Kiefernbestand, soweit vom Boden aus einsehbar, auf Besiedlungshinweise, insb. durch Vögel und Fledermäuse, kontrolliert. Die Witterungsverhältnisse während dieser Begehung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 2-1: Begehungstermin und Witterungsverhältnisse

Datum	Witterungsverhältnisse			
	Windstärke [Bft]	Temperatur [°C]	Bewölkung [%]	Niederschlag
19.04.2023	3	12	20	Nachmittags leichter Regen

Während der Gehölzkontrolle wurden die Bäume im Untersuchungsgebiet mithilfe eines Fernglases auf das Vorhandensein von Höhlungen und sonstigen Strukturen, die durch Vogel-, Fledermaus und xylobionte Käferarten genutzt werden können, vom Boden aus untersucht. Mithilfe einer Leiter wurden erreichbare Höhlungen bis ca. 7 m Höhe auf Hinweise einer Nutzung durch geschützte Tierarten unter Einsatz einer Taschenlampe und einer Endoskop-Kamera kontrolliert. Hinweise auf die Nutzung durch Vögel und

Fledermäuse können beispielsweise Geräusche, Kot, Urin oder Haarspuren sowie Federn und Nistmaterial sein. Indizien auf das Vorkommen xylobionter Käfer, insbesondere des Juchtenkäfers, sind u.a. das Vorhandensein von geeigneten Baumhöhlen mit Mulm, typische Kotpillen im Mulm und am Stammfuß und Chitinteile von verstorbenen Tieren sowie Nachweise von Entwicklungsstadien der Art.

2.3.2 Erfassung Reptilien

Die Erfassungen der Reptilien fanden an dem nachfolgend aufgeführten Termin statt.

Tabelle 2-2: Termine der Reptilienerfassungen

Datum	Witterungsverhältnisse			
	Windstärke [Bft]	Temperatur [°C]	Bewölkung [%]	Niederschlag
27.07.2023	2 bis 3	23	80	
02.08.2023	2	18 bis 21	30 bis 60	
03.08.2023	5	23	40 bis 70	

Die Erfassung der Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, erfolgte an geeigneten Strukturen des Untersuchungsgebietes. Viele Reptilienarten, unter anderem die Zauneidechse, bevorzugen Verstecke, an denen sie bauch- oder/ und rückenseitig Kontakt zum umgebenden Substrat haben. Daher stellen auf dem Boden liegende Objekte, wie u.a. Platten, Bretter, dickere Folien, aber auch Steine Versteckplätze dar. Diese Strukturen wurden im Rahmen der Erfassungen auf Vorkommen der Artengruppe untersucht. Ein weiteres Augenmerk galt der Erfassung von Individuen an geeigneten Sonnenplätzen, an denen die Tiere ihre Körpertemperatur erhöhen. Außerdem wurde auf Hautreste bzw. vertrocknete Eier aus dem Vorjahr an potentiellen Eiablageplätzen der Zauneidechse geachtet.

3 Ergebnis der Artenschutzkontrollen

3.1 Gehölzkontrolle

Im Bestand wurden keine Vogelnester oder genutzte Höhlenbäume nachgewiesen. Eine Waldkiefer im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wies zum Zeitpunkt der Gehölzkontrolle jedoch frische Hackspuren und Höhlungen eines Spechtes auf und wurde damit als potenzieller Habitatbaum für Höhlenbrüter und/oder gehölbewohnende Fledermausarten dokumentiert (vgl. Abb. 4). Während der Begehung war deutlich zu erkennen, dass der Bestand vor kurzen aufgelichtet wurde, da sich mehrere Baumstümpfe mit frischen Sägespänen und Reisig-Ansammlungen sowie verbliebene Äste auf der Fläche befanden. Diese Auflichtung erfolgte aufgrund der Auflage zur Wiederherstellung eines Schutzstreifens der vorhandenen Medientrasse. An den verbliebenen Alt- und Totholzstrukturen konnten weitere potenzielle Nisthöhlen bzw. geeignete Habitatstrukturen erfasst werden. Zudem ließen sich an mehreren Stämmen Spuren der früheren

Harzgewinnung nachweisen. Innerhalb der Kerbbereiche waren jedoch keine Rindentaschen oder Höhlenstrukturen erkennbar (vgl. Abb. 7).

Durch die Einhaltung und Durchführung von Artenschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 4) kann einer Betroffenheit der potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten durch das Vorhaben begegnet werden.

3.2 Reptilien

Im Zuge der Erfassungen wurde die nachfolgend aufgeführte Reptilienart nachgewiesen.

Tabelle 3-1: Nachgewiesene Reptilienarten

Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	RL BB	RL D	BNat SchG	FFH RL
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V	§§	IV

RL BB - Rote Liste Sachsen

- 0 Ausgestorben oder verschollen
- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- R Extrem selten
- V Vorwarnliste

RL D - Rote Liste Deutschland

- 0 Ausgestorben oder verschollen
- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
- R Extrem selten
- V Vorwarnliste
- D Daten unzureichend

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

- § Besonders geschützte Art
- §§ Streng geschützte Art

FFH RL - Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

- II Arten des Anhang II
- IV Arten des Anhang IV

Im Zuge der Reptilienerfassungen erfolgte der Nachweis der nach BNatSchG streng geschützten Zauneidechse. Die nachfolgende Tabelle stellt die Anzahl der nachgewiesenen Individuen je Erfassungstermin dar.

Tabelle 3-2: Anzahl nachgewiesener Zauneidechsen je Erfassungstermin

Datum	adult	subadult	juvenil	Gesamt
02.08.2023	3	1		4
03.08.2023	2		1	3
Gesamt				7

Insgesamt wurden im Zuge der Begehungen 7 Individuen der Zauneidechse erfasst. Durch die Nachweise von adulten, subadulten und juvenilen Individuen kann die Reproduktion der Art bestätigt werden. Die Nachweise erfolgten insbesondere im Süden des Gehölzrandbereiches mit Übergang zu südlich angrenzenden, offenen Gartenstrukturen. Die sonnenexponierten, kleinteiligen Strukturen in diesen Bereichen bieten z.T. geeignete Versteck- und Sonnenplätze sowie durch den sandigen Oberboden ebenfalls geeignete Eiablagestellen für die Art. Innerhalb des Kiefernbestandes ist aufgrund der zuvor beschriebenen erfolgten Auflichtung eine Ausbreitung der Zauneidechsen in z.T. besonnten Bereichen mit vereinzelt Reishäufen zu erkennen, wobei in den stärker beschatteten

Teilen keine Nachweise erfolgten. Vereinzelt Winterquartiere können in dem Kiefernbestand nicht ausgeschlossen werden.

Je nach Ausprägung des Habitats wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Zuge solcher Erfassungen nur "ein vergleichsweise geringer Teil der tatsächlich anwesenden Tiere beobachtet werden kann" (BLANKE 2010), da sich die Tiere häufig im Schutz der Vegetation aufhalten oder gar nicht aktiv sind (BLANKE 2004). LAUFER (2014) geht davon aus, dass bei einem übersichtlichen Gelände ca. ein Sechstel des Tierbestandes erfasst werden kann. Da es sich innerhalb des Untersuchungsgebietes um ein übersichtliches Gelände handelt, ist bei einem erfassten Tagesmaximum von 3 adulten Zauneidechsen von ca. 18 Tieren im Untersuchungsgebiet und unmittelbar angrenzenden Bereichen auszugehen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Nachweise der Zauneidechse auch außerhalb des späteren Eingriffsbereiches erfolgten, sodass im Zuge des Vorhabens nur ein Teil des aktuell genutzten Lebensraumes der Art verloren geht. Zudem können die künftigen Gartenflächen des geplanten Vorhabens zu einem späteren Zeitpunkt wieder selbstständig durch die Art besiedelt werden.

Durch die Einhaltung und Durchführung von Artenschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 4) kann einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben begegnet werden. Aufgrund des Eingriffs in das Habitat der Zauneidechse ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig.

3.3 Weitere Arten/Artengruppen

Während der Begehung wurde ebenfalls auf das Vorkommen weiterer besonders geschützter Arten geachtet, welche in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt werden.

Tabelle 3-3: Nachgewiesene weitere Arten

Deutscher Artnamen	Wissenschaftlicher Artnamen	RL BB	RL D	BNat SchG	FFH RL
Hautflügler					
Waldameise rufa-Komplex	<i>Formica (F. s. str.) rufa-Komplex</i>			§	
Wiesen-Waldameise	<i>Formica (F. s. str.) pratensis</i>		V	§	
Blutrote Raubameise	<i>Formica (R.) sanguinea</i>				
Grauschwarze Hilfsameise	<i>Formica (S.) fusca</i>				
Schrecken					
Blauflügelige Ödlandschrecke	<i>Oedipoda caerulea</i>		V	§	
Italienische Schönschrecke	<i>Calliptamus italicus</i>	1	2	§	
Schmetterlinge					
Trauermantel	<i>Nymphalis antiopa</i>		V	§	

<u>RL BB - Rote Liste Brandenburg</u>	<u>RL D - Rote Liste Deutschland</u>
0 Ausgestorben oder verschollen	0 Ausgestorben oder verschollen
1 Vom Aussterben bedroht	1 Vom Aussterben bedroht
2 Stark gefährdet	2 Stark gefährdet
3 Gefährdet	3 Gefährdet
R Extrem selten	G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes
V Vorwarnliste	R Extrem selten
	V Vorwarnliste
	D Daten unzureichend
 <u>BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz</u>	 <u>FFH RL - Arten der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie</u>
§ Besonders geschützte Art	II Arten des Anhang II
§§ Streng geschützte Art	IV Arten des Anhang IV

Im Zuge der Begehungen erfolgte innerhalb des künftigen Eingriffsbereiches (innerhalb Geltungsbereich) der Nachweis von 3 Nestern der Waldameise. Darunter eines der nach BNatSchG besonders geschützten ***Formica (F. s. str.) rufa-Gruppe***. Unter den 2 weiteren Nestern innerhalb des Eingriffsbereiches befinden sich Nester der *Formica (R.) sanguinea* und *Formica (S.) fusca*, welche nicht als besonders geschützt gelten.

Außerhalb des künftigen Eingriffsbereiches (außerhalb Geltungsbereich) wurden 2 weitere Waldameisennester der besonders geschützten ***Formica (F. s. str.) pratensis*** und ***Formica (F. s. str.) rufa-Gruppe*** nachgewiesen. Die nachweislich genutzten Futterbäume (u.a. Gemeine Fichte, Hängebirke, Stieleiche) dieser beiden zum Erhalt vorgesehenen Nester befinden sich nicht innerhalb des Eingriffsbereiches, sodass auch mit Umsetzung des Vorhabens weiterhin von einer ausreichenden Nahrungsverfügbarkeit für diese Nester auszugehen ist (vgl. Karte 2). Auch im Nordwesten des Eingriffsbereiches (außerhalb Geltungsbereich) befinden sich weitere potentielle Futterbäume (Eichen).

Des Weiteren erfolgte innerhalb des Untersuchungsgebietes der Nachweis von je einem Individuum der **Blaulügeligen Ödlandschrecke**, der **Italienischen Schönschrecke** sowie einem durchfliegenden Individuum des **Trauermantels**. Weiterhin waren mehrere Spuren von Wild im Untersuchungsgebiet nachweisbar. Beispielsweise wurden Stammverletzungen an einigen Kiefern durch die Hauer von Schwarzwild dokumentiert, sowie Spuren von Rot- oder Rehwild an Eibenverjüngungen.

Durch die Einhaltung und Durchführung von Artenschutzmaßnahmen sowie den Empfehlungen (vgl. Kap. 4) kann einer Betroffenheit der Arten begegnet werden.

Aufgrund des notwendigen Eingriffs und Umsiedelns des Waldameisennests der besonders geschützten *Formica (F. s. str.) rufa-Gruppe*, welches sich innerhalb des Eingriffsbereiches befindet, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig.

4 Artenschutzmaßnahmen

Aufgrund der Nachweise sind aus gutachterlicher Sicht folgende Artenschutzmaßnahmen und CEF-Maßnahmen im Rahmen der weiteren Projektrealisierung umzusetzen.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

4.1.1 V₁ – Bauzeitenregelung

Aus artenschutzfachlicher Sicht und unter Einhaltung des § 39 Abs. 5 BNatSchG sind Gehölzfällungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich. In dieser Phase sind die Brutzeit der Vögel sowie die Wochenstubenzeit der Fledermäuse abgeschlossen. Die Kiefer, welche als potenzieller Habitatbaum nachgewiesen wurde, kann auch im Herbst und Winter als Quartier genutzt werden. Daher ist bei der Fällung des Baumes die Maßnahme V₂ zu beachten.

4.1.2 V₂ – Ökologische Baubegleitung

Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer „Ökologischen Baubegleitung“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung und Durchführung der geplanten Maßnahmen des Artenschutzes zu überwachen. Des Weiteren ist die „Ökologische Baubegleitung“ für die Fortschreibung des Artenschutzkonzeptes zuständig, sofern im Zuge der Baubegleitung neue artenschutzrechtliche Ergebnisse festgestellt werden.

Die Fällung des potenziellen Habitatbaumes ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der nachgewiesene Höhlenbaum sowie ggf. neu entstandene weitere Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Hinweise und Besatz durch geschützte Arten zu kontrollieren.

Durch die Maßnahme V₁ wird weitestgehend ausgeschlossen, dass sich zum Zeitpunkt der Fällungen besetzte Brutplätze einheimischer Vogelarten in den Bäumen befinden. Fledermäuse können die Höhlungen auch zwischen Oktober und Februar als Zwischen- und Winterquartier nutzen. Bei Besatz mit Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen, bis die Tiere die Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlassen haben. Sollte dies nicht möglich sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten. Die Kosten für eine ggf. notwendige Zwischenhälterung und Aufzucht sind vom Auftraggeber zu tragen.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die erst im Zuge dieser „Baubegleitung Artenschutz“ nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen.

4.1.3 V₃ – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren

Während der Kontrolle der Gehölze wurden geeignete Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und gehölbewohnende Fledermausarten festgestellt. Ein aktueller Besatz der potenziellen Quartiere wurde nicht nachgewiesen.

Für den Höhlenbaum sowie die potenziellen Nist- und Quartierhöhlen an den verbliebenen Alt- und Totholzstrukturen im Untersuchungsgebiet sind je eine artspezifische Nisthilfe für Höhlenbrüter und ein Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Habitatstrukturen sind im Verhältnis 1:2 möglichst vor der nächsten Brutperiode zu ersetzen. Die Anbringung der Quartiere kann an geeigneten Gehölzen in den angrenzenden Bereichen des Untersuchungsgebietes erfolgen. Somit sollten an den umliegenden Gehölzen insgesamt 2 Meisennistkästen und 2 Fledermausquartiere realisiert werden. Folgende artspezifische Kästen der Firma „Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH“ oder vergleichbare Modelle zur Anbringung an Gehölzen werden empfohlen:

- 2x Nistkasten 1B oder 2M
- 2x Fledermaus Flachkasten 1FF

Die Lage und Verteilung sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Montage der Nistkästen ist durch einen Fachgutachter zu betreuen bzw. zu begleiten sowie vor Fällung der potentiellen Habitatbäume zu realisieren. Auf der Basis des Abstimmungsergebnisses erfolgen planmäßig die erforderliche fachliche und technische Umsetzung durch die BFU - BRANDENBURGISCHE FLÄCHEN UND UMWELT GMBH in direkter Zusammenarbeit mit dem NABU KOLKWITZ E.V..

4.1.4 V₄ – Schutz und Umsiedlung Waldameisennester

Im Zuge der Begehungen wurden insgesamt 3 Nester besonders geschützter Waldameisen nachgewiesen, davon eines innerhalb des Eingriffsbereiches sowie 2 außerhalb des Eingriffsbereiches. Diese sind zunächst während geplanter Fällarbeiten bspw. mittels Bauzaun zu schützen. Die 2 nachgewiesenen Waldameisennester außerhalb des Eingriffsbereich sind auch während der Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten.

Das Nest der besonders geschützten *Formica (F. s. str.) rufa-Gruppe* inmitten des künftigen Eingriffsbereiches ist fachgerecht durch einen ausgebildeten Ameisenheger in der Sonnungsphase im nächsten Frühjahr vor den Bauarbeiten umzusiedeln.

Der entsprechende Umsetzungsstandort ist zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf der Basis des Abstimmungsergebnisses erfolgen planmäßig die erforderliche fachliche und technische Umsetzung durch die BFU - BRANDENBURGISCHE FLÄCHEN UND UMWELT GMBH in direkter Zusammenarbeit mit dem NABU KOLKWITZ E.V..

4.1.5 V₅ – Reptilienschutzzaun

Aufgrund der Nachweise der Zauneidechse ist vor Beginn der Bergung der Zauneidechse (V₆) und für die Bauphase die Stellung eines temporären Reptilienschutzzaunes notwendig (vgl. Karte 2). Der Schutzzaun ist mit einem Übersteigschutz und einer Höhe von ca. 60 cm

über dem Boden (KOLLING 2008) zu realisieren, um ein Überklettern der Eidechsen zu verhindern. Zudem ist der Zaun ca. 10 cm tief in den Boden eingelassen, damit die Tiere sich nicht darunter hindurchgraben können. Ist dies z.B. aufgrund von Verdichtungen im Boden nicht möglich, werden die unteren 10 cm des Schutzzaunes am Boden ausgelegt und mit Sand abgedeckt. Auf diese Weise wird während des Baus vermieden, dass Individuen in die Eingriffsbereiche einwandern und zu Schaden kommen. Es ist regelmäßig sicherzustellen, dass der Reptilienschutzzaun funktionsfähig und intakt ist.

4.1.6 V₆ – Bergung und Umsetzung Zauneidechsen

Nach der Errichtung des Reptilienschutzzaunes (V₅) und vor jeglichen Eingriffen in den Boden sind die Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich zu bergen und in das zuvor geschaffene Ersatzhabitat (vgl. CEF₁-Maßnahme) umzusetzen.

Die Anzahl der Begehungen zur Bergung der Zauneidechsen richtet sich nach dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtem Abfangziel. Die abgefangenen Individuen sind unmittelbar in die im Vorfeld fertiggestellten Flächen der CEF-Maßnahme zu verbringen. Die Witterungsbedingungen zum Zeitpunkt des Abfangs müssen geeignet sein, sodass eine Aktivität der Zauneidechsen sichergestellt ist. Dies beinhaltet folgende Parameter:

- Windstill,
- Temperaturen über 15 °C,
- Sonnig.

Während des Abfangs der Zauneidechsen ist auf weitere vorkommende Arten, zu achten. Aufgefundene Tiere werden in geeignete Habitats außerhalb des Eingriffsbereiches umgesetzt.

Der Abfang ist möglichst zeitnah zu beginnen und im nächsten Frühjahr 2024 weiterzuführen.

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

4.2.1 CEF₁ – Aufwertung und Schaffung von Lebensräumen für die Zauneidechse

Die Nachweise der Zauneidechse erfolgten sowohl innerhalb des künftigen Eingriffsbereiches als auch in den erhalten bleibenden Offenlandstrukturen im Süden des Untersuchungsgebietes. Für den Lebensraumverlust innerhalb des Eingriffsbereiches sind entsprechende Ersatzhabitats zur Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit (CEF-Maßnahmen) zu realisieren. Die Maßnahme dient ebenfalls weiteren vorkommenden Arten des Offenlandes wie den nachgewiesenen Schreckenarten.

Auf einer Fläche von ca. 1 ha ist nach Literaturangaben unter optimalen Habitatstrukturen von bis zu 130 Individuen der Zauneidechse auszugehen (RUNGE et al. 2010). Folglich wird aufgrund der ermittelten Annahme von ca. 18 Zauneidechsen innerhalb des Untersuchungsgebietes (vgl. Kap. 3.2) eine Habitatfläche von 0,14 ha notwendig. Dazu soll auf dem Flurstück 447 (Flur 5, Gemarkung Sielow, vgl. Abb. 8) auf einer Fläche von ca. 0,14 ha schnellstmöglich die Aufwertung und Schaffung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse erfolgen (vgl. Karte 2). Z.T. bestehende Reisig-/Holzhaufen und Sandflächen

sind zu erhalten. Zusätzlich ist die Schaffung von mind. 6 über die Fläche verteilten Haufwerken vorzusehen.

Die Haufwerke (vgl. Beispielfoto Abb. 9) sollten ein Volumen von je insgesamt etwa 6 m³ aufweisen. Auf einer Grundfläche von je 2 x 5 m erfolgt bei mind. 3 Haufwerken die Auskoffnung bis in mind. 0,5 m Tiefe. Dies soll nur in Bereichen erfolgen, in welchen zum Zeitpunkt der Herrichtung keine Winterquartiere der Art anzunehmen sind. Anschließend werden pro Schüttung ca. 2 m³ Sand, 2 m³ Baum- und Wurzelstubben sowie 2 m³ Schotter aufgeschüttet. Jede Aufschüttung nimmt die Grundfläche von 2 x 5 m, also 10 m² ein und hat eine Gesamthöhe von 80 cm. Somit ragt jede Schüttung 30 cm über der Geländeoberkante auf. Es ist darauf zu achten, dass die Schüttungen in Ost-West-Ausrichtung angeordnet werden, damit eine möglichst große, südexponierte Fläche entsteht. Die Funktionsfähigkeit als Lebensraum der Art ist dauerhaft zu gewährleisten.

Zudem können die künftigen Gartenflächen des geplanten Vorhabens zu einem späteren Zeitpunkt wieder selbstständig durch die Art besiedelt werden.

5 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist bei der zuständigen Behörde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen. Dies gilt für die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten wie der Zauneidechse und der Waldameise.

Der § 45 Abs. 7 BNatSchG gibt folgende Regelung vor:

„Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden [...] können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten.“

Einschlägige Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme sind somit die Folgenden (LS 2008):

- es müssen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen;
- es dürfen keine zumutbaren Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, gegeben sein,
- es darf keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten sein bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand darf eine Verbesserung nicht behindert werden.

Sollten diese Voraussetzungen nicht erfüllt und daher durch die zuständige Naturschutzbehörde eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erteilt werden, kann nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG beantragt werden.

Der § 67 Abs. 2 BNatSchG gibt folgende Regelungen vor: *„Von den Verboten [...] des § 44 [...] kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.“* Des Weiteren regelt § 67 Abs. 3 BNatSchG: *„Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.“*

6 Zusammenfassung

In der Stadt Cottbus soll auf den Flurstücken 445 und 447 der Gemarkung Sielow eine Waldumwandlung im Rahmen des Vorhabens: Neubau von 8 Wohnhäusern/Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße“ durchgeführt werden. Für die Realisierung des Vorhabens muss ein Großteil des vorhandenen Gehölzbestandes entfernt werden. Durch die notwendigen Arbeiten ist von einer Betroffenheit von besonders und streng geschützten Tierarten auszugehen. Mit der erforderlichen Erstellung des Artenschutzgutachtens wurde die MEP Plan GmbH beauftragt.

Im Rahmen der Gehölzkontrolle wurde ein potenzieller Habitatbaum sowie verbliebene Alt- und Totholzstrukturen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Des Weiteren erfolgte der Nachweis der Zauneidechse, von welcher die Reproduktion durch Nachweise adulter, subadulter und juveniler Individuen bestätigt werden konnte. Zudem wurden 3 Nester besonders geschützter Waldameisen nachgewiesen, wobei sich eines innerhalb des künftigen Eingriffsbereiches befindet. Des Weiteren erfolgte innerhalb des Untersuchungsgebietes der Nachweis von je einem Individuum der Blauflügeligen Ödlandschrecke, der Italienischen Schönschrecke sowie einem durchfliegenden Individuum des Trauermantels.

Für die untersuchten Artengruppen ist ein Maßnahmenpaket von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen notwendig.

Die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind vorzusehen:

- V₁ – Bauzeitenregelung
- V₂ – Ökologische Baubegleitung
- V₃ – Schaffung von Nisthilfen und Ersatzquartieren
- V₄ – Schutz und Umsiedlung Waldameisennester
- V₅ – Reptilienschutzzaun
- V₆ – Bergung und Umsetzung Zauneidechse

- CEF₁ – Aufwertung von Lebensräumen für die Zauneidechse

Zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist bei der zuständigen Behörde eine artenschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beantragen.

7 Quellenverzeichnis

Gesetze und Richtlinien

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – Verordnung zum Schutz wild lebender Tier und Pflanzenarten. Fassung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) (Abl. L 206 vom 22.7.1992), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (Abl. L 363 vom 20.12.2006).

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7), zuletzt geändert durch die Verordnung (EU) 2019/1010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 05.06.2019 (Abl. L 170 vom 25.06.2019).

Literatur

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands - Naturschutz und Biologische Vielfalt Heft 170 (3). Bonn - Bad Godesberg 2020

BLANKE, I. (2010): Die Zauneidechse – zwischen Licht und Schatten. Beiheft der Zeitschrift für Feldherpetologie 7, 2010

KOLLING, S. LENZ, S. & HAHN, G. (2008): Die Zauneidechse – eine verbreitete Art mit hohem planerischem Gewicht. – Naturschutz und Landschaftsplanung 40: 9 –14.

LAUFER, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zauneidechsen. NaturschutzInfo 1/2014. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) (1999): Rote Listen und Artenlisten der Heuschrecken des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg - Beilage zu Heft 1, 1999.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) (2001): Gesamtartenliste und Rote Listen der Schmetterlinge („Macrolepidoptera“) des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg - Beilage zu Heft 3, 2001.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) (2004): Rote Listen und Artenlisten der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Brandenburg. Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg - Beilage zu Heft 4, 2004.

MAAS, S.; DETZEL, P. & STAUDT, A. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Deutschlands. – In: Binot-Hafke, M.; Balzer, S.; Becker, N.; Gruttke, H.; Haupt, H.; Hofbauer, N.; Ludwig, G.; Matzke-Hajek, G. & Strauch, M. (Red.): Rote Liste gefährdeter

-
- Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 577-606.
- REINHARDT, R. & BOLZ, R. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. – In: Binot-Hafke, M.; Balzer, S.; Becker, N.; Gruttke, H.; Haupt, H.; Hofbauer, N.; Ludwig, G.; Matzke-Hajek, G. & Strauch, M. (Red.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 167-194.
- RUNGE, H., SIMON, M. & WIDDIG, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 3507 82 080, (unter Mitarb. von: Louis, H. W., Reich, M., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstermeyer, H., Smit-Viergutz, J., Szeder, K.)- Hannover, Marburg.
- SCHUHMACHER, J. & C. FISCHER-HÜFTLE (Hrsg.) (2011): Bundesnaturschutzgesetz - Kommentar. Verlag W. Kohlhammer. Stuttgart.
- SEIFERT, B. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Ameisen (Hymenoptera: Formicidae) Deutschlands. – In: Binot-Hafke, M.; Balzer, S.; Becker, N.; Gruttke, H.; Haupt, H.; Hofbauer, N.; Ludwig, G.; Matzke-Hajek, G. & Strauch, M. (Red.): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 3: Wirbellose Tiere (Teil 1). – Münster (Landwirtschaftsverlag). – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 469-487.

8 Anhang

8.1 Fotodokumentation



Abbildung 1: Übersichtsfoto in Richtung Norden



Abbildung 2: Übersichtsfoto Kiefernbestand in Richtung Süden



Abbildung 3: Überreste von Auslichtung bzw. Fällung



Abbildung 4: Frische Hackspuren und Höhlungen durch einen Specht



Abbildung 5: Potenzielles Zauneidechsen Habitat



Abbildung 6: Ameisennest an Baumstumpf



Abbildung 7: Spuren der Harzgewinnung



Abbildung 8: CEF1 Habitat – geplante Aufwertung



Abbildung 9: Beispielfoto für die notwendige Anlage eines Haufwerks

8.2 Karte 1: Übersichtskarte



8.3 Karte 2: Ergebnisse und Artenschutzmaßnahmen

Bebauungsplan Dissener Straße Sielow Artenschutzgutachten



Karte 1: Übersichtskarte
(Stand: 08.08.2023)

Kartenlegende

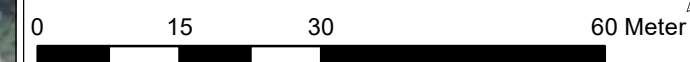
Untersuchungsgebiet

-  Untersuchungsgebiet
-  Untersuchungsgebiet 25-m-Radius (Reptilien)

Grundlagen

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Baugrenzen innerhalb Geltungsbereich

© GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0



Auftraggeber:
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH
Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus

Auftragnehmer:
MEP Plan GmbH
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden



Bebauungsplan Dissener Straße Sielow Artenschutzgutachten

Karte 2: Ergebnisse + Artenschutzmaßnahmen
(Stand: 08.08.2023)

Kartenlegende

Nachgewiesene Höhlenbäume

- Höhlenbaum Kiefer

Fundpunkte nachgewiesener Waldameisennester

- ▲ § Formica (F. s. str.) pratensis
- ▲ § Formica (F. s. str.) rufa - Komplex
- ▲ Formica (R.) sanguinea
- ▲ Formica (R.) sanguinea + Formica (S.) fusca
- /// genutzte Futterbäume der zum Erhalt vorgesehenen Waldameisennester

Fundpunkte nachgewiesener Zauneidechsen

02.08.2023

- Ze 3x Alttier
- Ze 1x Subadult

03.08.2023

- Ze 2x Alttier
- Ze 1x Jungtier

Artenschutzmaßnahmen

- V5 - Reptilienschutzzaun
- /// CEF1 - Aufwertung Lebensraum Zauneidechse

Grundlagen

- ▭ Untersuchungsgebiet
- ▭ Untersuchungsgebiet 25-m-Radius (Reptilien)
- ▭ Grenze des Geltungsbereiches
- ▭ Baugrenzen innerhalb Geltungsbereich

© GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0

0 15 30 60 Meter



Auftraggeber:
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH
Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus

Auftragnehmer:
MEP Plan GmbH
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden






Bebauungsplan Dissener Straße Sielow Umweltbericht

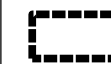
Karte: Biooptypenkartierung
(Stand: 30.01.2024)

Kartenlegende

Biooptypen Brandenburg


-  1 - Kahlfächen, Rodungen (08261)
-  2 - Kiefernforste (08480)
-  3 - Staudenfluren (Säume) trockenwarmer Standorte, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) (0514301)

Grundlagen

 Vorhabengebiet

© GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0

0 10 20 40 Meter



Auftraggeber:
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH
Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus

Auftragnehmer:
MEP Plan GmbH
Hofmühlenstraße 2, 01187 Dresden



Vertrag

Zwischen

der

und

der

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH,
Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus,
vertreten durch den Geschäftsführer Herr Thomas Schulz

- nachfolgend „**Auftraggeberin**“ genannt -

- nachfolgend „**Auftragnehmerin**“ genannt -

- nachfolgend gemeinsam „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird ein Vertrag über die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Erstaufforstungsmaßnahmen zum Nachweis von Ausgleichsflächen für die dauerhafte Umwandlung von Wald zum Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ in der Stadt Cottbus – Ortslage Sielow, in der Gemarkung Sielow, Flur 8, Flurstücke 445, und 447 (tlw.), im Umfang von 0,7601 ha, geschlossen.

Präambel

Die Auftraggeberin wird im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ und der Genehmigung zur Waldumwandlung in der Gemarkung Sielow betreffend für Wohnbebauung nebst Erschließung die verbundene Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG verpflichtet. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der dauerhaften Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind noch flurstückscharf zu benennenden Flächen im Umfang von 0,7601 ha nach Einholung der Erstaufforstungsgenehmigung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG (Brandenburg) bis zum 30.06.2023 mit standortgerechtem anerkannten forstlichem Vermehrungsgut aufzuforsten („**Aufforstungsmaßnahme**“).

Die Flächenkulisse zur Erstaufforstung soll im Vorfeld so konkret wie möglich benannt und bestimmt werden, um eine zeitnahe Bearbeitung im Rahmen des Verfahrens auf Genehmigung der Waldumwandlung zu ermöglichen. Zugleich sollen diese Erstaufforstungskulissen den regelmäßig zu erwartenden Anforderungen durch die zuständige untere Forstbehörde – Oberförsterei Cottbus mit Sitz in Peitz, im Rahmen der

forstrechtlichen Stellungnahme zum Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald, mit den darin genannten bzw. zu erwartenden Punkten entsprechen.

Deshalb wurde bereits eine zur Erstaufforstung genehmigte und aktuell in der Realisierung befindliche Flächenkulisse (Erstaufforstungsfläche) innerhalb des Landkreises Spree-Neiße in der Gemarkung Tauer innerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Oberförsterei Cottbus als untere Forstbehörde bestimmt, um den An- und etwaigen Nachforderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BauGB zielgerichtet und zeitnah Rechnung zu tragen. Die konkrete Erstaufforstungsfläche ist in den **Anlagen 1 bis 8** dargestellt.

Kopien der vorliegenden Unterlagen, insbesondere erteilte Genehmigungen zur Erstaufforstung, wurden durch die Auftragnehmerin bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages der Auftraggeberin und dem Planungsbüro mayerwittig Architektur · Stadtplanung Hubertstraße 7 in 03044 Cottbus zur Verfügung gestellt, um deren Planung im Vorfeld begleitend zu unterstützen und im Rahmen des Verfahrens und Herstellung des Waldes über die erforderlichen Arbeits- und Verfahrensschritte zugleich mitinformieren zu können.

Die Auftragnehmerin übernimmt die Verpflichtungen der Auftraggeberin von 0,7601 ha zur Erstaufforstung und führt dort die unter § 1 näher beschriebenen Leistungen durch.

§ 1 Leistungen und Vertragsgrundlagen

(1)

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Aufforstungsmaßnahme vollständig bis zum 30.06.2023 für die Auftraggeberin auf einer Fläche von insgesamt 0,7601 ha durchzuführen und fertigzustellen. Die Auftragnehmerin hat dabei die üblichen Auflagen und Nebenbestimmungen zum Forstrecht zu beachten. Die Leistung auf der Teilfläche beinhaltet insbesondere die nachfolgend aufgeführten Leistungen:

BFU - Az.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche in m ²	Aufforstungsfläche in m ²	Anteilsfläche für Auftraggeberin in m ²
EA-2597	Tauer	2	631	8.420	8.420	7.601
Summe				8.420	8.420	7.601
Ansatz der Abrechnung						7.601

- Beantragung und Einholung der Erstaufforstungsgenehmigung bei den zuständigen öffentlichen Behörden / Institutionen (untere Forstbehörde und untere Naturschutzbehörde);



- Flächensicherung gegenüber Eigentümer*in und aktuellem/er Landnutzer*in durch frühzeitige Pachtaufhebung mit Agrarbetrieb / Fördermittelausfall sowie Entschädigungen an Flächeneigentümer*in, Einmalabfindung;
- Aufforstung von Wald auf Teilflächen von insgesamt 0,7601 ha;
- Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut hat gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.) bzw. einer künftigen Erlasslage zu entsprechen;
- Abstimmung der Pflanzpläne mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, insbesondere mit der Forstamt Elbe-Elster / Revier Sonnenwalde;
- Pflegen der Kulturen bis zur Abnahme als gesicherte Kultur und Schutz vor Wildverbiss (in der Regel 5 bis 8 Jahre nach erfolgreicher Pflanzung und Pflegemaßnahmen). Als gesicherte Kultur gilt eine Pflanzung, wenn sie ganzflächig eine Mindesthöhe von 1,5 m erreicht hat und min. 5 Jahre alt ist;
- Durchführung der erfolgreichen Abnahme der gesicherten Kultur durch einen zuständigen Forstbediensteten sowie der zuständigen Naturschutzbehörde nach ca. 5 Jahren („**Endabnahme Forst**“), die Auftraggeberin bzw. von der Auftraggeberin beauftragte Dritte haben die Möglichkeit an der Abnahme teilzunehmen;
- Nachbesserung der Erstaufforstung bei Ausfällen von mehr als 15 % der Pflanzen in der unmittelbar auf die Ausfälle folgenden Pflanzperiode;
- Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, der Auftraggeberin oder durch ihn beauftragten Personen während der Vertragsdauer jederzeit Zugang zu den als Aufforstungsflächen benötigten und von der Auftragnehmerin zu sichernden Grundstücksflächen zu gewähren und der Auftraggeberin die Durchführung von Untersuchungen zur Vertragseinhaltung zu ermöglichen. Die Auftragnehmerin wird vor der Durchführung von Untersuchungen durch die Auftraggeberin rechtzeitig unterrichtet.
- Die Auftragnehmerin versichert, dass für die als Aufforstungsflächen benötigten und von der Auftragnehmerin zu sichernden Grundstücksflächen keine weiteren Vereinbarungen ähnlicher Art bestehen (Ausschluss der Doppelförderung).



Die in diesem Absatz einzeln aufgeführten Leistungen werden nachfolgend auch insgesamt als „**Aufforstungsmaßnahmen**“ bezeichnet. Die Auftragnehmerin wird hinsichtlich der Erbringung vorbenannter Aufforstungsmaßnahmen zertifizierte Fachunternehmen beauftragen, welche geeignet sind, die Aufforstungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der zuständigen Forstbehörden auszuführen („**Fachunternehmen**“).

(2)

Sofern die in Absatz 1 üblichen Auflagen und Nebenbestimmungen durch die forstfachliche Stellungnahme der unteren Forstbehörde bzw. im Rahmen der erteilten BImSchG-Genehmigung abgeändert werden, setzt die Auftraggeberin die Auftragnehmerin in Vorlage dieser in Kenntnis. Die Vertragsparteien verpflichten sich auf der Maßgabe der bis dato erbrachten Leistungen die geänderten Auflagen und Nebenbestimmungen in diesen Vertrag inhaltlich und als entsprechende Anlage mit aufzunehmen sowie die jeweilige Leistungserfüllung entsprechend dieses Vertrages zu regeln. Der Vertrag kann nur im Sinne der Erhöhung der Teilfläche von 0,7601 ha ergänzt werden.

(3)

Die Auftragnehmerin tritt an die Auftraggeberin sicherungshalber sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegenüber den mit der Ausführung der vertraglich geschuldeten Aufforstungsmaßnahmen von der Auftragnehmerin beauftragten Fachunternehmen ab. Die Auftraggeberin nimmt diese Abtretung hiermit an.

Es besteht Einvernehmen, dass die Offenlegung dieser Sicherungsabtretung solange nicht erfolgt, solange die Auftragnehmerin als Sicherungsgeberin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag regelmäßig nachkommt. Wenn die Auftragnehmerin ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung nicht fristgerecht erfüllt, ist die Auftraggeberin berechtigt, die sich aus den Verträgen zwischen der Auftragnehmerin und den Fachunternehmen ergebenden Rechte gegenüber den beauftragten Fachunternehmen auszuüben.

(4)

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich weiterhin, die für die Durchführung der vorbenannten Aufforstungsmaßnahmen als Aufforstungsflächen benötigten Grundstücksflächen bis zur protokollierten Endabnahme durch einen zuständigen Forstbediensteten, ununterbrochen zur Verfügung zu stellen. Dies kann unter anderem durch Ankauf, Anpachtung oder sonstige Gestattungsverhältnisse hinsichtlich der betroffenen Grundstücksflächen erfolgen.

(5)

Mit der Erbringung der in §1 (1) bis (4) aufgeführten Leistungen ist unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung zu beginnen.

[REDACTED]

(6)

Die Art und Intensität der weiteren Pflegemaßnahmen haben sich am Bedarf auszurichten, welcher zur Erreichung der – ggf. in der künftigen forstfachlichen Stellungnahme der unteren Forstbehörde bzw. im Rahmen des Bebauungsplanes dargelegten – Aufforstungsziele aufzuwenden ist.

(7)

Vertragsgrundlagen sind in der nachstehend bezeichneten Reihenfolge

- die Regelungen dieses Vertrages,
- die Regelungen in den Vertragsanlagen,
- die gesetzlichen Regelungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB).

§ 2

Informationspflichten des Auftragnehmers

(1)

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, wie in der Aufforstungsgenehmigung vorgesehen, die durchzuführenden Maßnahmen mit der für die Überwachung der Aufforstung zuständigen Forstbehörde abzustimmen und soweit von der zuständigen Forstbehörde angefordert, entsprechende Nachweise hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen gegenüber der zuständigen Forstbehörde zu erbringen. Weiterhin verpflichtet sich die Auftragnehmerin, die Auftraggeberin für die Teilfläche über die folgend aufgeführten Arbeitsschritte unverzüglich zu informieren:

- Erhalt der Erstaufforstungsgenehmigung
- Erhalt des Nachweises der erfolgten Erstaufforstung
- Erhalt des Protokolls der Endabnahme Forst.

(2)

Die Auftraggeberin bevollmächtigt mit Abschluss des Vertrages die Auftragnehmerin, im Rahmen der Erfüllung ihrer Komplettleistung, zur Einholung und Erhalt der erforderlichen hoheitlichen Bescheinigungen / Kontrollbogen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme über die notwendigen Arbeits- und Verfahrensschritte, im Rahmen der Kulturbegründung / Zwischenabnahme(n) / Endabnahme der hier maßgeblichen Flächen bis zur jeweils erfolgreich ausgeführten Aufforstungs- und Ersatzmaßnahme.



§ 3

Beginn und Beendigung des Vertrages

(1)

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Die Laufzeit endet 10 Jahre nach Vertragsunterzeichnung. Der Auftraggeberin hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung einmalig, um bis zu fünf Jahre zu verlängern, wenn innerhalb der Laufzeit nach Satz 1 noch nicht die Endabnahme der vertragsgegenständlichen Maßnahmen durch die zuständige Naturschutzbehörde und die untere Forstbehörde erfolgt ist.

(2)

Bei einer Endabnahme Forst hinsichtlich der Flächen im Umfang von 0,7601 ha vor dem Ende der festgelegten Laufzeit, sind beide Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.

(3)

Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ausgeschlossen. Das außerordentliche Kündigungsrecht der Vertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.

(4)

Den Vertragsparteien steht ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht bis zum Beginn der Realisierungsphase („**Zahlungsstufe 3**) für den Fall zu, dass die in § 1 Ziffer 1 aufgelisteten Aufforstungsflächen während der Vertragslaufzeit aus nicht von der Auftragnehmerin zu vertretenen Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen (z. B. behördliche Anordnungen oder forstwirtschaftliche Einschränkungen aufgrund der Afrikanischen Schweinepest) und die Auftragnehmerin keine adäquaten Ersatzflächen zur Verfügung stellen kann, um die vereinbarten Aufforstungsmaßnahmen im Land Brandenburg durchzuführen.

(5)

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 4

Vergütung/Rechnungslegung

(1)

Für die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen gemäß § 1 Abs. 1 bis Abs. 4 des Vertrages und den entsprechenden Aufforstungsgenehmigungen, wie der Grundstückssicherung, zu beachtender behördlicher Abhandlungen zur Genehmigung der Erstaufforstung, der Herstellung des neuen Waldes durch ein durch die Auftragnehmerin beauftragtes

[Redacted signature]


BFU - GmbH

zertifiziertes Fachunternehmen, der Pflege und Nachbesserung bis zur Endabnahme als Wald, erhält die Auftragnehmerin eine einheitliche Vergütung für diese Komplettleistung

von pauschal **EUR 7,00 pro qm**
zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer („Pauschalvergütung“),
mithin insgesamt **EUR 53.207,00 netto**
für die Gesamtfläche von **0,7601 ha bzw. 7.601 qm**.

(2)

Als Zahlungsmodalitäten gelten: Die Abrechnung der Vergütung erfolgt in Summe der Erstaufforstungsflächen zu insgesamt 0,7601 ha in Beachtung und Differenzierung der Phasen der Sicherungs-, Genehmigungs-, Realisierungs-, Verfahrens und Pflegephase der Erstaufforstung in einem Gesamtbetrag:

zur Sicherungsphase

- jeweils zu 10 % (entspricht 5.320,70 EUR netto) nach Rechnungslegung bei Vertragsschluss zur Sicherung der Flächen und Maßnahmen zur Erstaufforstung und Naturausgleich („**Zahlungsstufe 1 / 1. Teilschlussrechnung**“) und

zur Genehmigungsphase

- jeweils zu 10 % (entspricht 5.320,70 EUR netto) bei Vorlage der Bestätigung der Pflanzplanung durch die zuständige untere Forstbehörde und der Anzeige der Realisierung der Erstaufforstungsmaßnahme gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde („**Zahlungsstufe 2 / 2. Teilschlussrechnung**“) und

zur Realisierungsphase

- jeweils zu 55 % (entspricht 29.263,85 EUR netto) bei Nachweis der protokollierten Feststellung des Einsetzens des Vermehrungsgutes durch einen zuständigen Forstbediensteten gegenüber der Auftraggeberin („**Zahlungsstufe 3 / 3. Teilschlussrechnung**“) und

zur Verfahrensphase

- zu 5 % (entspricht 2.660,35 EUR netto) bei Nachweis und der hoheitlichen Feststellung bzw. Protokollierung der Verwendung zur Kompensationswirkung für maßgebliches Verfahren seitens der zuständigen Forstbehörde („**Zahlungsstufe 4 / 4. Teilschlussrechnung**“) und

zur Pflegephase

- jeweils zum 01. Mai in Folge der Pflanzung und der Folgejahre zu je 4 % für max. 5 Jahre (entspricht 2.128,28 EUR netto), zu insgesamt 20 % (entspricht 10.641,40 EUR netto), vom Beginn der jährlichen Pflege bis zum Nachweis der protokollierten Endabnahme Forst gegenüber der Auftraggeberin („**Zahlungsstufe 4.1. bis 4.5. / 4.1. – 4.5. Teilschlussrechnung**“).

[Redacted Signature]

Darüber hinaus entstehen der Auftraggeberin keine weiteren Kosten, hiermit sind insbesondere sämtliche Kosten, die zur Pflege der Aufforstungsmaßnahmen sowie zur Sicherung der Aufforstung bis zur Endabnahme der Aufforstungsmaßnahme erforderlich werden, abgegolten.

(3)

Die Auftragnehmerin kann Rechnungen nach Durchführung der vertragsgegenständlichen Aufforstungsmaßnahmen nach den vorgenannten Abrechnungsmodalitäten stellen, insbesondere sind in den jeweiligen Rechnungen anzugeben:

Projektnummer: 1659
Projektbezeichnung: B-Plan in Sielow
Sonstiges: gemäß Vertrag vom

Fällige Beträge müssen binnen 14 Kalendertagen dem von der Auftragnehmerin angegebenen Konto gutgeschrieben sein. Mit Gutschrift der vorbehaltlosen Zahlung auf dem von der Auftragnehmerin angegebenen Konto hat die Auftraggeberin seine Zahlungsverpflichtung in Höhe der Gutschrift erfüllt.

§ 5 Haftung/Verjährung

(1)

Die Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Auftraggeberin richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Werkvertragsrecht.

(2)

Ansprüche der Auftraggeberin aus diesem Vertrag verjähren innerhalb eines Jahres nach Endabnahme durch die untere Forstbehörde und die zuständige Naturschutzbehörde.

§ 6 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge

(1)

Die Auftraggeberin hat das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten jeweils gesondert auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung bzw. Abtretung ist der Auftragnehmerin schriftlich anzuzeigen.




BFU - GmbH

(2)

Die Auftraggeberin hat das Recht, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen mit der Maßgabe, dass dadurch keine Verringerung der Sicherheiten für die Auftragnehmerin einhergeht. Die Auftragnehmerin willigt bereits jetzt in den Eintritt Dritter in diesen Vertrag unwiderruflich ein. Der Eintritt Dritter an Stelle der Auftraggeberin wird wirksam, wenn der darüber abgeschlossene Vertrag der Auftragnehmerin schriftlich angezeigt worden ist.

§ 7

Änderungen der Aufforstungsmaßnahme

(1)

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass es sich bei der Aufforstungsmaßnahme um vorgezogene Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ in der Stadt Cottbus – Ortslage Sielow handelt. Im Laufe Verfahrens können sich Umstände ergeben, die den Umfang und die Ausgestaltung der unter § 1 benannten Leistungen beeinflussen. Beispielsweise könnte der Bebauungsplan nicht oder nur teilweise erteilt werden oder der Umfang der Erstaufforstungspflicht durch die forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes und Genehmigung zur Waldumwandlung geändert werden. Der Vertrag kann nur im Sinne der Erhöhung der Teilfläche von 0,7601 ha ergänzt werden.

(2)

Für den Fall, dass insbesondere im Verfahren des Bebauungsplanes die Genehmigung zur Waldumwandlung nicht erteilt wird, wird die Auftragnehmerin die Aufforstungsmaßnahmen, soweit möglich, für andere geplante Projekte der Auftraggeberin verwenden. Der Auftraggeberin bleibt es unbenommen zusammen mit der Auftragnehmerin, die hier beabsichtigte und ggf. realisierte Erstaufforstungsmaßnahme zu einem anderen Projekt der Auftraggeberin innerhalb des Landes Brandenburg als Waldkompensationsmaßnahme durch Antrag gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde des Landes Brandenburg zuzuordnen zu lassen.

(3)

Rückzahlungen durch die Auftragnehmerin für bereits erbrachte Leistungen sind in jedem Fall ausgeschlossen.

(4)

Für den Fall, dass es keine andere Verwendungsmöglichkeit durch die Auftraggeberin gibt, vereinbaren die Vertragsparteien dann aber nochmals gesondert die einvernehmliche Aufhebung des Vertrages mit der Maßgabe, dass bereits bezahlte Vergütungen durch die Auftraggeberin von der Auftragnehmerin an diese zurückgezahlt werden, wenn für die Nutzung der ursprünglich vereinbarten Erstaufforstungsfläche ein anderer Dritter als



Auftraggeber vertraglich gebunden wurde. Dies teilt die Auftragnehmerin der Auftraggeberin sofort mit.


§ 8 Schlussbestimmungen

- (1)
Dieser Vertrag selbst, sowie Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages oder Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.
- (2)
Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.
- (3)
Dieser Vertrag unterliegt dem deutschen Recht. Außerordentlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Cottbus.

Cottbus, den 30.03.2023

Cottbus, den 30.03.2023





- Auftraggeberin -



BFU - Brandenburgische Flächen und
Umwelt GmbH

- Auftragnehmerin -







BFU - GmbH

Anlagen zur Erstaufforstung

- Anlage 1** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Genehmigungsbescheid der Erstaufforstung seitens der
OBF Cottbus als untere Forstbehörde vom 20.09.2022 /
Gesch.Z.: LFB_SEDK_Obf-CB-3600/2383+8#312771/2022
(Seiten 1 bis 10)
- Anlage 2** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Übersicht zur Lage der Erstaufforstungskulisse 01/2023 -
Erstaufforstung EA-2597 [0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha] /
(S. 1 bis 2)
- Anlage 3** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Pflanzplanung 01/2023 - Erstaufforstung EA-2597
[0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha] / (S. 1)
- Anlage 4** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
projektspezifische Lage 09/2023 – Erstaufforstung EA-2597
[0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha] / (S. 1)
- Anlage 5** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Anzeige der Realisierung der Pflanzung an OBF Cottbus
EA-2597 [0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha ha] vom 01.02.2023 /
(S. 1)
- Anlage 6** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Lieferschein zu der Erstaufforstung von FB Fürst Pückler vom
02.03.2023 zur EA-2597 [0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha] /
(Seite 1 bis 3)
- Anlage 7** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Fotodokumentation vom dd.mm.yyyy / (Seiten 1 bis 4)
- wird nachgereicht
- Anlage 8** **EA-2597 / Tauer-2-631 / 0,8420 ha / anteilig 0,7601 ha**
Protokoll zur Feststellung der Pflanzung in Tauer seitens der
OBF Cottbus vom dd.mm.yyyy / (Seiten 1 und 2)
- wird nachgereicht



EA-Fläche		7.601 qm	
		7.000 €	je qm
10%	Flächensicherung	5.320,70 €	
10%	Pfanzplanung	5.320,70 €	
55%	Realisierung	29.263,85 €	
5%	Verfahren	2.660,35 €	
20%	Pflege	10.641,40 €	
100%	netto	53.207,00 €	

2023	Jan 23	Feb 23	Mrz 23	Apr 23	May 23	Jun 23	Jul 23	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dez 23	Insgesamt
Fläche in qm	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601	7.601
EA-2397	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	- €	5.320,70 €	- €	5.320,70 €	29.263,85 €	2.660,35 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	42.565,60 €
		10%		10,0%	55%	5%							42.565,60 €

2024-2028	Januar	Februar	März	April	May	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Insgesamt
2024	7.601				2.128,28 €							2.128,28 €
2025	7.601				2.128,28 €							2.128,28 €
2026	7.601				2.128,28 €							2.128,28 €
2027	7.601				2.128,28 €							2.128,28 €
2028	7.601				2.128,28 €							2.128,28 €
Summe					10.641,40 €							10.641,40 €

53.207,00 €





LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -
Oberförsterei Cottbus

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Cottbus | August-Bebel-Straße 27 | 03185 Peitz

Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH
Nordparkstraße 30
03044 Cottbus

Bearb.: Peter Polleschner
Gesch.Z.: LFB_SEDK_Obf-CB-
3600/2383+8#312771/2022
Hausruf: +49 35601 37138
Fax: +49 35601 37133
Obf.Cottbus@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de



Peitz, 20. September 2022

Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG¹

Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag ergeht folgender

Bescheid

1. Nach § 9 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) wird die Genehmigung zur Erstaufforstung für nachfolgend genannte Fläche erteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche (ha)	davon Erstaufforstungsfläche (ha)
Tauer	2	631	2,9511	0,8420
Summe				0,8420

Das betroffene Flurstück ist auf beiliegender Karte, welche Bestandteil des Bescheides ist, grün umrandet dargestellt. Die Kartenvorlage des Antragstellers wird bestätigt.

Dienstgebäude

August-Bebel-Straße 27

Telefon

(035601) 37134

Fax

(035601) 37133

03185 Peitz

2. Die Erstaufforstung ist bis zum **31.12.2026** auszuführen.
3. Dieser Genehmigungsbescheid ist gebührenpflichtig.

Begründung

Zu 1. Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde, § 9 Abs. 1 LWaldG. Gemäß § 9 Abs. 3 LWaldG darf die forstrechtliche Genehmigung nur versagt werden, wenn Ziele und Erfordernisse der Raumordnung der Aufforstung entgegenstehen oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht mehr gewährleistet wird. Liegen keine der vorgenannten Versagungsgründe vor, hat der Antragsteller (Besitzer) einen Anspruch auf Erteilung der forstrechtlichen Genehmigung. Unter diesen Voraussetzungen war die forstrechtliche Erstaufforstungsgenehmigung zu erteilen.

Im Rahmen dieses forstrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Erstaufforstung ist als Träger öffentliche Belange die Stadt Cottbus beteiligt worden. Hierbei wurde durch die untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde am 16.09.2022 festgestellt:

die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße erklärt zu o.g. Antrag auf Erstaufforstung gemäß dem vorliegenden Antrag vom 14.06.2022 auf der Fläche Flur 2, Flurstück 631 der Gemarkung Tauer/ Turjej das Einvernehmen. Die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“ werden durch das beantragte Erstaufforstungsvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Voraussetzung für die Erteilung des Einvernehmens ist die Übernahme folgender Nebenbestimmungen in den forstrechtlichen Genehmigungsbescheid:

1. Die Pflanzung hat nach § 40 BNatSchG i.V.m. den Vorgaben des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02. Dezember 2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ überwiegend mit Laubgehölzen als Mischkultur zu erfolgen. Insbesondere die Übergangsbereiche zur Feldflur sind als struktur- und artenreicher Übergang mit der standortgegebenen Vielfalt gemäß o.g. Erlass und den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gemäß § 5 Abs. 3 BNatSchG zu gestalten.

2. Die Fertigstellung der Pflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich schriftlich unaufgefordert anzuzeigen.

3. Der unteren Naturschutzbehörde ist Gelegenheit zur Teilnahme an der Endabnahme der Pflanzung nach Abschluss der Pflege zu ermöglichen.

4. Die zum Schutz vor Verbiss erforderliche Zäunung ist spätestens nach 5 Jahren vollständig zurück zu bauen.

Begründung:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt

oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde ergibt sich aus § 7 Abs. 1 BbgNatSchAG i.V.m. § 1 Abs. 1 NatSchZustV.

Gemäß § 14 Abs. 2 BNatSchG ist die forstwirtschaftliche Bodennutzung jedoch nicht als Eingriff anzusehen, soweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Davon ist auszugehen, sofern nach § 5 Abs. 3 BNatSchG das Ziel verfolgt wird, naturnahe Wälder ohne Kahlschläge aufzubauen, standortheimische Forstpflanzen verwendet werden, die gute forstfachliche Praxis angewendet wird und § 17 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz Anwendung findet. Bei Nichtbeachtung der o.g. Grundsätze wäre der Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG erfüllt und somit würde die Verpflichtung zum Ausgleich / Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft i.S.v. § 15 Abs. 2 BNatSchG bestehen. Zudem führt die geplante Aufforstung einer derzeit als Acker genutzten Fläche unter Berücksichtigung der o.g. Nebenbestimmung zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und dient als Abrundung der vorhandenen Strukturen. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten und der Eingriffstatbestand wird nicht erfüllt.

Die zur Aufforstung beantragte Fläche befindet sich weiterhin vollständig im SPA-Gebiet „Spreewald und Lieberoser Endmoräne“. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (ABl./19, [Nr. 43], S.1149) sind die Erhaltungsziele jedenfalls immer dann erheblich beeinträchtigt, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet seine Funktionen in

Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Die Erhaltungsziele für das SPA-Gebiet sind in der Anlage 1 zu § 15 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]) genannt.

Dies sind u.a.:

„Erhaltung und Wiederherstellung der einzigartigen Landschaft des Spreewaldes, der angrenzenden Teich- und Niederungsgebiete, des ehemaligen Truppenübungsplatzes auf der Lieberoser Endmoräne sowie der Groß Schauener Seenkette als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) der oben genannten Vogelarten, insbesondere

- eines Mosaiks von vegetationsfreien und -armen Sandoffenflächen, lückigen Sandtrockenrasen über Zwergstrauchheiden bis zu lichten, strukturreichen Vorwäldern bei einem hohen Anteil offener Flächen und früher Sukzessionsstadien sowie von nährstoffarmen, lichten und halboffenen Kiefernwäldern und -heiden mit Laubholzanteilen und reich gegliederten Waldrändern im Bereich der Lieberoser Endmoräne,

- von Altholzbeständen, alten Einzelbäumen, Überhältern und somit eines reichen Angebotes an Bäumen mit Höhlen, Rissen, Spalten, Teilkronenbrüchen, rauer Stammoberfläche und hohen Vorräten an stehendem und liegendem Totholz, vor allem in Eichen- und Buchenwäldern sowie Mischbeständen, - von strukturierten Waldrändern mit Eichenanteil an mineralischen Ackerstandorten,

- einer strukturreichen Agrarlandschaft mit einem hohen Anteil an Begleitbiotopen wie Hecken, Baumreihen, Einzelgehölzen, Brachen, Randstreifen und Trockenrasen, sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.“

Bei der zur Aufforstung beantragten Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Agrarkultur, derzeit Maisanbau. Die angrenzenden Forstflächen bestehen ausschließlich aus Kiefer-Monokultur. Die Erstaufforstung führt offensichtlich zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der wertgebenden Arten und widerspricht somit nicht den Erhaltungszielen des SPA-Gebietes. Eine weitergehende Prüfung auf Verträglichkeit i.S.v. § 34 BNatSchG erübrigt sich.

Hinweise des Fachbereiches Landwirtschaft

Bei der zur Erstaufforstung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit der Feldblocknummer DEBBLI0371300330. Als Hauptbodennutzungsart ist hier „Ackerland“ im LPIS (Land Parcel Identification System) angegeben.

Es bestehen aus Sicht des Sachgebietes Landwirtschaft grundsätzlich immer Bedenken zum Entzug landwirtschaftlicher Flächen und hier insbesondere von Ackerland.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde für die Flächen ein Antrag auf Beihilfe durch einen landwirtschaftlichen Betrieb gestellt.

Wenn das Aufforstungsvorhaben innerhalb eines Pachtverhältnisses angefangen wird, können auf den Eigentümer der Fläche Schadensersatzansprüche gegenüber dem Pächter wegen vorzeitiger Kündigung eines eventuellen Pachtvertrages nach Landpachtgesetz und BGB zukommen. Die Inanspruchnahme einer verpachteten Fläche für Aufforstungsmaßnahmen stellt keinen außerordentlichen Kündigungsgrund nach BGB für den Flächeneigentümer dar.

Sollte das Vorhaben dennoch zur Ausführung kommen, so ist der Abschluss der Erstaufforstungsarbeiten den zuständigen Mitarbeitern für Feldblockpflege (Herr Drückler, s.drueckler-landwirtschaftsamt@lkspn.de – 03562 – 98618318 oder Herr Wiczorkowske, j.wiczorkowske-landwirtschaftsamt@lkspn.de – 03562 – 98618315) aus dem Fachbereich Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung mitzuteilen, um das Feldblockkataster zu aktualisieren.

Zu 2. Die Befristung stellt sicher, dass der Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitraum zur Umsetzung des Bescheides zur Verfügung hat und andererseits die Änderung der Sach- und Rechtslage nach Ablauf der Frist ggf. erneut Berücksichtigung findet.

Gebührenentscheidung

für den Erlass der Erstaufforstungsgenehmigung ist in Nebenbestimmung Nr. 3 die Gebührenpflichtigkeit festgesetzt worden.

Die Höhe des Verwaltungsaufwandes der Oberförsterei Cottbus wird hiermit auf

150,00 Euro

(in Worten: **ein hundred fünfzig 00/100 EURO**)

festgesetzt.

Begründung:

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß GebGBbg⁵ und GebOLandw⁶.

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw

5 Waldrechtliche Angelegenheiten

5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

5.2.3 Entscheidung über die Genehmigung einer Erstaufforstung nach § 9 Absatz 1 LWaldG

ist ein Gebührenrahmen nach Zeitaufwand von 100,- bis 1.000,- EUR vorgegeben.

Der Betrag wird einen Monat nach Datum dieses Bescheides fällig und ist rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE 58 3005 0000 7035 0000 79
Verwendungszweck	Gebühr Obf. Cottbus, LFB_SEDK_Obf-CB- 3600/2383+8#312771/2022

zu überweisen.

Bitte geben Sie unbedingt den Verwendungszweck an! Nur mit dieser Angabe ist eine eindeutige Zuordnung Ihrer Einzahlung möglich.

Hinweise

Die Erstaufforstungsgenehmigung wird unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt. Sie lässt auf Grund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtungen zum Einho-

len von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Gestattungen oder zum Erstellen von Anzeigen unberührt.

Für die Aufforstung sollten standortheimische und standortgerechte Waldbaum- und Straucharten entsprechend den Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg verwendet werden.

Eine ggf. spätere Anerkennung als Ausgleich und Ersatz ist nur möglich, wenn diese Herkunftsempfehlungen beachtet und nachgewiesen worden sind (Nachweise aufbewahren!)

Wenn standörtlich möglich, sollte Laubholz angepflanzt werden.

Die Anlage, Pflege und Bewirtschaftung der Aufforstungsfläche soll nachhaltig, pfleglich und sachgemäß nach anerkannten forstlichen Grundsätzen gem. § 4 LWaldG (ordnungsgemäße Forstwirtschaft) erfolgen.

Der Beginn und der Vollzug der Erstaufforstung ist dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Cottbus, August-Bebel-Straße 27, 03185 Peitz unverzüglich anzuzeigen.

Der Leiter des Reviers Burg, Herr Klepsch, Tel. 033671 3277334 oder 0173 2011017 steht Ihnen gerne beratend bei allen Fragen bezüglich der Umsetzung der Erstaufforstung zur Verfügung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Die Behörde kann aus technischen und organisatorischen Gründen zurzeit noch keine elektronischen Signaturen auf Echtheit und Gültigkeit überprüfen. Die Schriftform kann nicht durch die elektronische Form ersetzt werden.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

Landesbetrieb Forst Brandenburg
Abt. 3, Fachbereich Forstrecht
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

zu erheben.

Hinweis

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hat ein Widerspruch gegen die Gebührenentscheidung keine aufschiebende Wirkung. Die mit Bescheid angeforderte Zahlung muss in voller Höhe und fristgerecht eingezahlt werden, solange es keinen veränderten Bescheid hierzu gibt und wenn von dem Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Sofern die Forderung nicht spätestens innerhalb von drei Tagen nach dem Fälligkeitstag ausgeglichen ist, werden Säumniszuschläge erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



A. Barkhausen
Leiter der Oberförsterei

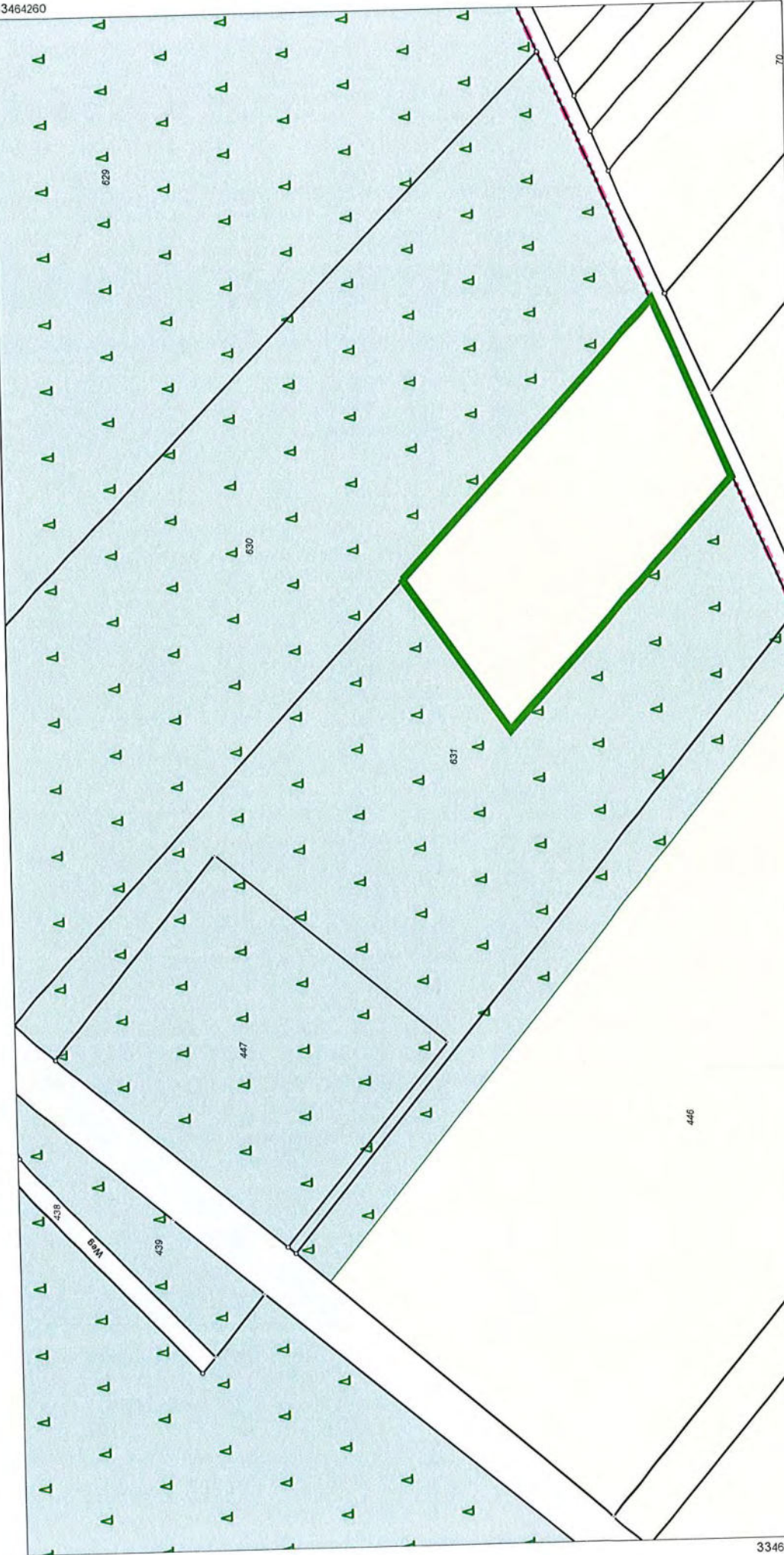
Anlage

- Kartenausschnitt mit Lage der Erstaufforstungsfläche

Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung
3. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - **BbgNatSchAG**) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3) in der jeweils geltenden Fassung
4. Verwaltungsverfahrensgesetz (**VwVfG**) vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102) in der jeweils geltenden Fassung
5. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (**GebGBbg**) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 11], S. 246) in der jeweils geltenden Fassung
6. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (**GebOLandw**) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II, Nr. 47) in der jeweils geltenden Fassung

5750636 33464260



Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:2000

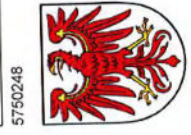
Erstellt am 17.05.2022
 Landratsamt Forst Brandenburg
 Katasteramt Cottbus
 August-Bebel-Straße 27
 03185 Peitz

bestätigt:

Maßstab 1:2000
 Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urheberrechts bleiben unberührt (§ 10 Abs. 9 Brandenburgisches Vermessungsgesetz – BgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. II/09, Nr. 08, S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
 Bereitgestellt durch: BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus.

Landkreis Spree-Neiße
[Wokrejs Sprjewja-Nysa]
Katasterbehörde
 Vom-Stein-Straße 30
 03050 Cottbus

Gemeinde: Tauer [Turje]
 Kreis: Spree-Neiße [Sprjewja-Nysa]



Flurstück: 631
 Flur: 2
 Gemarkung: Tauer

5750248 33463706

Lage der Fläche EA-2597 in Tauer-2-631 / 0,8420 ha

EA-2597

Gemarkung: Tauer

Flur: 2

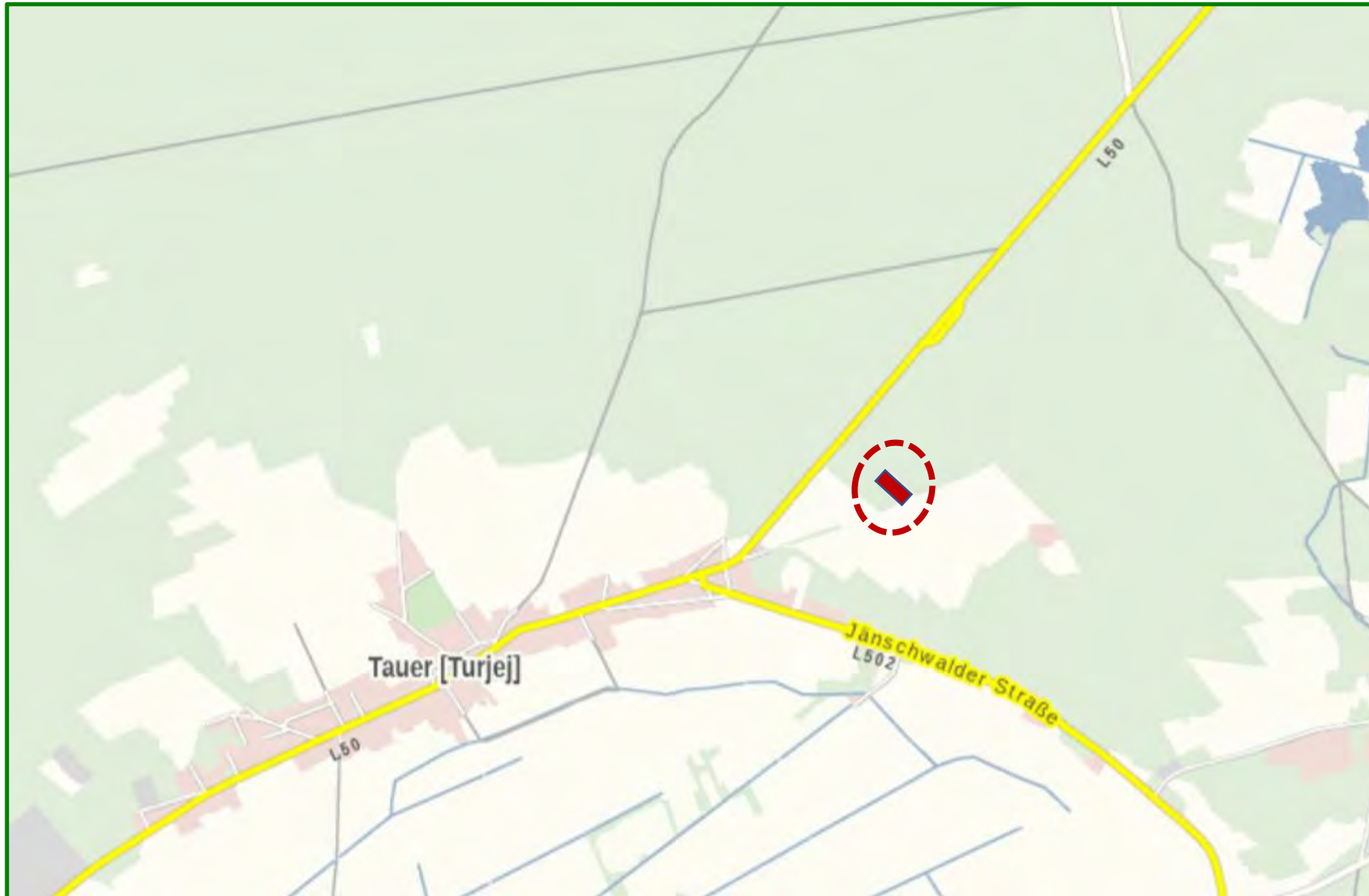
Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:
0,8420 ha

Genehmigung vom 20.09.2022

OBF Cottbus

Gesch.Z.: LFB_SEDK_Obf-CB-
3600/2383+8#312771/2022



Lage der Flächenkulisse zur
Erstaufforstung



Lage der Fläche EA-2597 in Tauer-2-631 / 0,8420 ha

EA-2597

Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:
0,8420 ha

Genehmigung vom 20.09.2022
OBF Cottbus
Gesch.Z.: LFB_SEDK_Obf-CB-
3600/2383+8#312771/2022



Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung: 0,8420 ha

Laubmischwald:

2.000 Stck Kiefer

1.400 Stck Traubeneiche

350 Stck Hainbuche

350 Stck Winterlinde

600 Stck Birke

Waldsaum:

75 Stck Spitzahorn

75 Stck Birke

75 Stck Eberesche

Waldrand:

75 Stck Wildapfel

75 Stck Hundsröse

75 Stck Pfaffenhütchen

200 Zaun – ca. 385 m

Pflanzplanung zur EA-2597 in Tauer-2-631 / 0,8420 ha Entwurf 1.0



**Erstaufforstungsmaßnahme nach LWaldG-Bbg in EA-2597 / Flächenverteilung zu 0,7601 ha
Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ der Stadt Cottbus in Gemarkung Sielow,
Flur 5, Flurstücke 445, 447 (tlw.) / Aktenzeichen der Stadt Cottbus 00675-2023-43**

EA-2597

Gemarkung: Tauer

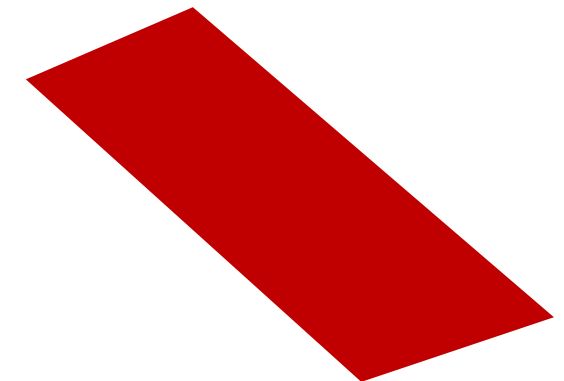
Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung: 0,8420 ha



**Lage der Flächen für B-Plan
„Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“
in der Stadt Cottbus
Gemarkung Sielow, Flur 5,
Flurstücke 445, 447 (tlw.)**



**anteilig 0,7601 ha
Stadt Cottbus
Az.: 00675-2023-43**

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

Oberförsterei Cottbus
Revier Pinnow
Herr Bernd Klepsch
August-Bebel-Straße 27
03185 Peitz

Datum: 01.02.2023

Az.: EA-2597

Seite 1/1

auch per Mail an: Bernd.Klepsch@lfb.brandenburg.de

**Beginn und Vollzug der Realisierung der Erstaufforstung in der
Gemarkung: Tauer / Flur: 2 / Flurstück: 631 / Aufforstungsfläche: 0,8420 ha**

Sehr geehrter Herr Klepsch,

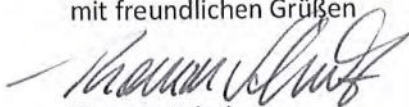
gemäß dem Genehmigungsbescheid der Oberförsterei Cottbus vom 20.09.2022, zur Neuanlage von Wald, zeigen wir hiermit an, dass zur Realisierung der Erstaufforstung die Arbeiten zur Kultvorbereitung nun beginnen werden.

Die Errichtung der Wildschutzzäunung erfolgt durch die Terp'sche Bürgergenossenschaft. Die Pflanzung der Gehölze wird durch die Forstbaumschule Fürst Pückler aus Zeischa planmäßig im Frühjahr 2023 realisiert.

Wir verweisen hierzu auf die dem Standort gerechte Pflanzplanung 01/2023 unter Berücksichtigung der aktuell verfügbaren Lieferbarkeiten unter Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut, gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist und den Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur, vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.).

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulz

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Anlage

Pflanzplanung 01/2023

BFU - Brandenburgische
Flächen und Umwelt GmbH
Sitz:
Nordparkstraße 30
D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 58 50 84 0
F. +49 (355) 58 50 84 10
info@bfu-cottbus.de
www.bfu-cottbus.de

Geschäftsführer:
M.BC.
Thomas Schulz

Handelsregister:
HRB 8443 CB
Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer
121 2033 8

Bankverbindung:
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE48 1805 0000 3000 0565 98
BIC:
WELADED1CBN

Forstbaumschulen Fürst Pückler
Zeischa GmbH Dorfstraße 15b 04924 Bad Liebenwerda|Zeischa
Telefon 03 53 41 | 15 2-0 Telefax 03 53 41 | 15 2-11
www.forstbaumschule.eu pueckler@forstbaumschule.eu

forstbaumschulen FÜRST PÜCKLER Dorfstraße 15b 04924 Zeischa

Forstbaumschulen
"Fürst Pückler" Zeischa GmbH FD
Forstliche Dienstleistungen
Dorfstraße 15 b
04924 Zeischa

FÜRST
forstbaumschulen
PÜCKLER

Lieferschein 48827 / 1

Ihr Auftrag vom : 28.02.2023
AktENZEICHEN: BFU CB - EA-2597 - Tauer - FJ 2023
Lieferbedingung: ab Baumschule
Lieferdatum: 04.05.2023

 Plant Passport

A Bot. Name = Pos.
B DE-88-22889
C 13/ 11751/ 48827/ 1
D DE
Datum: Do 02.03.2023
Kundennummer: 13 / 11751
Telefon: 035341-15222
Telefax: 03534115211
Seite: 1

Pos.	Menge	ME	Bezeichnung	
1	2.000		Pinus sylvestris Kiefer 2 j.gest.S 2/0 # 851 04 Mittel- und Ostdeutsches Tiefland D-15014 10136 18 nicht autochthon, qualifiziert, SP multif.FoWi 153 85104 002 3	
2	1.400		Quercus petraea Traubeneiche 1 j.S 1/0 818 04 Ostdeutsches Tiefland D-12247 10007 21 autochthon, ausgewählt, EB multif.FoWi 123 81804 030 2	15 - 30
3	350		Carpinus betulus Hainbuche, Weißbuche 1 j.S 1/0 806 02 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland D-16030 10007 19 autochthon, ausgewählt, EB multif.FoWi 161 80602 001 2	30 - 50
4	350		Fagus sylvatica Rotbuche 3 j.gest.S 3/0 # 810 05 Märkisch-Lausitzer Tiefland D-12002 20010 19 unbekannt, ausgewählt, EB multif.FoWi 123 81005 020 2	30 - 50

Wir liefern und leisten ausschließlich auf der Grundlage unserer umseitigen Verkaufsbedingungen.

Geschäftsführer Dr. Walter Müller | Carsten Lehmann Amtsgericht Cottbus HRB 1158
FoVG-Betriebsnummer 12116543 Ust-Idnr. DE178428585 Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ 850 503 00 Konto 221 022 643 IBAN DE33 8505 0300 0221 0226 43 BIC OSDD DE81 XXX

Lieferschein: 48827 / 1

Kundennummer: 13/ 11751

Datum: Do 02.03.2023
Seite: 2

Pos.	Menge	ME	Bezeichnung	
5	600		Betula pendula Sandbirke 2 j.v.S 1/1 804 02 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland D-12084 10001 19 unbekannt, ausgewählt, EB multif.FoWi 123 80402 028 2	30 - 50
6	75		Acer platanooides Spitzahorn 1 j.S 1/0 800 02 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland D-12081 10004 21 unbekannt, ausgewählt, EB multif.FoWi 123 80002 009 2	30 - 50
7	75		Betula pendula Sandbirke 2 j.v.S 1/1 804 02 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland D-12084 10001 19 unbekannt, ausgewählt, EB multif.FoWi 123 80402 028 2	30 - 50
8	75		Sorbus aucuparia gebietsheimisch Gewöhnliche Eberesche 2 j.v.S 1/1 HK 2.1 ostdeutsches Tiefland 12-128-21-124-04-20-1-34-21-02 pro agro, zertifiziert, -	30 - 50
9	75		Malus sylvestris gebietsheimisch Gemeiner Apfel 2 j.v.S 1/1 HK 2.1 ostdeutsches Tiefland 12-052-21-049-04-20-1-31-21-02 pro agro, zertifiziert, -	30 - 50
10	75		Rosa canina gebietsheimisch Hundsrose 2 j.v.S 1/1 HK 2.1 ostdeutsches Tiefland 12-201-21-999-04-20-2-02-21-02 pro agro, zertifiziert, -	30 - 50

Wir liefern und leisten ausschließlich auf der Grundlage unserer umseitigen Verkaufsbedingungen.

Forstbaumschulen **Fürst Pückler**
Zeischa GmbH Dorfstraße 15b 04924 Bad Liebenweida|Zeischa
Telefon 03 53 41 | 15 2-0 **Telefax** 03 53 41 | 15 2-11
www.forstbaumschule.eu pueckler@forstbaumschule.eu

forstbaumschulen **FÜRST PÜCKLER** Dorfstraße 15b 04924 Zeischa

F Ü R S T
forstbaumschulen
P Ü C K L E R

Lieferschein: 48827 / 1

Kundennummer: 13/11751

Datum: Do 02.03.2023
Seite: 3

Pos.	Menge ME	Bezeichnung	
11	75	Euonymus europaeus gebietsheimisch Pfaffenhütchen 2 j.v.S 1/1	30 - 50
		HK 2.1 ostdeutsches Tiefland 12-029-21-049-04-20-1-31-21-02 pro agro, zertifiziert, -	

CC-Borde:

CC-Wagen:

Europaletten mit Aufsatz:

Frachtbetrag:

Europaletten:

SH-Kisten:

Für die Richtigkeit:

Sonstiges:

Ware ordnungsgemäß erhalten:


Datum / Unterschrift

Wir liefern und leisten ausschließlich auf der Grundlage unserer umseitigen Verkaufsbedingungen.

Geschäftsführer Dr. Walter Müller | Carsten Lehmann Amtsgericht Cottbus HRB 1158
FoVG-Betriebsnummer 12116543 Ust-Idnr. DE178428585 Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ 850 503 00 Konto 221 022 643 **IBAN** DE33 8505 0300 0221 0226 43 **BIC** OSDD DE81 XXX



Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:

0,8420 ha

Fotodokumentation

vom 07.06.2023



Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:

0,8420 ha

Fotodokumentation

vom 07.06.2023



Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:

0,8420 ha

Fotodokumentation

vom 07.06.2023



Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:

0,8420 ha

Fotodokumentation

vom 07.06.2023

Gemarkung: Tauer

Flur: 2

Flurstück: 631

Fläche zur Aufforstung:

0,8420 ha

Fotodokumentation

vom 07.06.2023





Oberförsterei: Cottbus

Revier: Pinnow

Kontrollbogen

- Erstaufforstung** gem. § 9 LWaldG
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (AEM)** gem. § 8 Abs. 3 LWaldG für Eingriff Multifunktionale Kompensation

- Erst-(Ersatz)aufforstung (AEM)** **sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahme (AEM)**

- 1. nach Kulturbegründung 2. Zwischenabnahme Jahr: 3. Endabnahme

1.) Angaben zur Fläche Waldinanspruchnahme

zum Bescheid vom: Az.:

Obf.:

in der Gemarkung: Gemarkungsnummer: Flur: Flst.:

Ersatzaufforstungspflichtiger: Vorhabenträger noch offen

2.) Angaben zur Erstaufforstungsgenehmigung

Antragsteller / Bevollmächtigter: BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Aktenzeichen der EA-Genehmigung: LFB_SEDK_Obf-CB-3600/2383+8#312771/2022

vom: 20.09.2022 Fristablauf: 31.12.2026

3.) Angaben zur Fläche Ersatzmaßnahme

Gemarkung: Tauer Gemarkungsnummer: Flur: 2 Flurstück: 631

Fläche AEM [ha]: 0,8420 ha (davon 0,0819 ha)

Eigentümer: [REDACTED]

4.) Durchführung Ersatzmaßnahme

Umsetzung: 01/2023 geplante Endabnahme: 01/2028

ausführende Firma: Fürst Pückler Bevollmächtigter: BFU - GmbH

Folgende Ersatzmaßnahme ist laut Nebenbestimmung Bescheid Waldumwandlungsgenehmigung gefordert:

Maßnahme	Baumart	Stückzahl	Waldrand	Zaun

Die Baumart/en entspricht/entsprechen der Auflage / des Bescheides

ja nein Bemerkung:

Lieferschein/Rechnung und Pflanzplan (alternativ Zuordnungsplan der Pflanzen zur Fläche) liegen vor und sind als Kopie zu den Unterlagen zu nehmen.

Prüfung Herkunftsnachweis Pflanzenmaterial in Ordnung ja nein

Name der Baumschule Fürst Pückler

Nr. Lieferschein/Datum 48827/1 vom 02.03.2023

einzelne Positionen nicht anerkennungsfähig – Erläuterung auf Beiblatt

(Im Falle eines Vorhandenseins von abnahmefähigen und nichtabnahmefähigen Partien auf einer Fläche ist vor Ort zu entscheiden, ob die Abnahme einer Teilfläche möglich ist. Dabei darf der Charakter der Ersatzmaßnahme als solche nicht gefährdet werden. In diesem Fall ist die Abnahme als Ganzes abzulehnen.)

Bemerkung:

Die Mischung entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein Bemerkung:

Der Pflanzverband entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein Bemerkung:

Der geforderte Zaun entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein entfällt Bemerkung:

sonstige Nebenbestimmungen eingehalten?:

4.1 Anwuchserfolg

Baumart	Anwuchsprozent
GKi	75
TEi, Bi, RBU, HBU	95
Waldrand	100

4.2 Nachbesserung

erforderlich: ja nein

Bemerkung:

4.3 Ergebnis der jährlichen Inaugenscheinahme/ interne Kontrolle durch den RL

Festgestellte Mängel / erforderliche Maßnahmen:

Sind die Voraussetzungen zur anteiligen Rückzahlung (_%) der Sicherheitsleistung erfüllt ?

ja nein

Bemerkung:

5. Inaugenscheinahme der Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG

Nebenbestimmungen Erstaufforstungsgenehmigung erfüllt? ja nein

Bemerkung:


Erstaufforstung ist zum jetzigen Zeitpunkt ggf. als AEM geeignet? ja nein

Bemerkung:

Waldeigenschaft nach Kulturbegründung – Übernahme DSW/FGK erfolgt?

ja nein wenn nein, Hinderungsgrund:

6. Gesamtbeurteilung

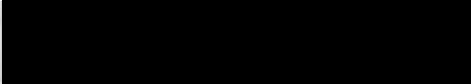
Abnahme/Kontrolldatum: 20.06.2023 Unterschrift Revierleiter: 

Kennnisnahme Datum: 4.7.23 LdO: 

Vertrag

Zwischen

der



- nachfolgend „**Auftraggeberin**“ genannt -

und

der

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH,
Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus,
vertreten durch den Geschäftsführer Herr Thomas Schulz

- nachfolgend „**Auftragnehmerin**“ genannt -

- nachfolgend gemeinsam „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird ein Vertrag über die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Waldumbaumaßnahmen zum Nachweis von Ausgleichsflächen für die dauerhafte Umwandlung von Wald zum Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ in der Stadt Cottbus – Ortslage Sielow, in der Gemarkung Sielow, Flur 8, Flurstücke 445, und 447 (tlw.), im Umfang von 0,7601 ha, geschlossen.

Präambel

Die Auftraggeberin wird im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ und der Genehmigung zur Waldumwandlung in der Gemarkung Sielow betreffend für Wohnbebauung nebst Erschließung die verbundene Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG verpflichtet. Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der dauerhaften Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes sind noch flurstückscharf zu benennenden Flächen im Umfang von 0,7601 ha nach Einholung der Waldumbaugenehmigung gem. § 9 Abs. 1 LWaldG (Brandenburg) bis zum 30.06.2023 mit standortgerechtem anerkannten forstlichem Vermehrungsgut aufzuforsten („**Aufforstungsmaßnahme**“).

Die Flächenkulisse zum Waldumbau soll im Vorfeld so konkret wie möglich benannt und bestimmt werden, um eine zeitnahe Bearbeitung im Rahmen des Verfahrens auf Genehmigung der Waldumwandlung zu ermöglichen. Zugleich sollen diese Waldumbaukulissen den regelmäßig zu erwartenden Anforderungen durch die zuständige untere Forstbehörde – Oberförsterei Cottbus mit Sitz in Peitz, im Rahmen der




BFU - GmbH

forstrechtlichen Stellungnahme zum Antrag auf Genehmigung zur dauerhaften Umwandlung von Wald, mit den darin genannten bzw. zu erwartenden Punkten entsprechen.

Deshalb wurde bereits eine zum Waldumbau genehmigte und aktuell in der Realisierung befindliche Flächenkulisse (Waldumbaufläche) innerhalb des Landkreises Spree-Neiße in der Gemarkung Gulben innerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Oberförsterei Cottbus als untere Forstbehörde bestimmt, um den An- und etwaigen Nachforderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach dem BauGB zielgerichtet und zeitnah Rechnung zu tragen. Die konkrete Waldumbaufläche ist in den **Anlagen 1-1 bis 2-6** dargestellt.

Kopien der vorliegenden Unterlagen, insbesondere erteilte Genehmigungen und Nachweise zum Waldumbau, wurden durch die Auftragnehmerin bereits vor Unterzeichnung dieses Vertrages der Auftraggeberin und dem Planungsbüro mayerwittig Architektur · Stadtplanung Hubertstraße 7 in 03044 Cottbus zur Verfügung gestellt, um deren Planung im Vorfeld begleitend zu unterstützen und im Rahmen des Verfahrens und Herstellung des Waldes über die erforderlichen Arbeits- und Verfahrensschritte zugleich mitinformieren zu können.

Die Auftragnehmerin übernimmt die Verpflichtungen der Auftraggeberin von 0,7601 ha zum Waldumbau und führt dort die unter § 1 näher beschriebenen Leistungen durch.

§ 1 Leistungen und Vertragsgrundlagen

(1)

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, die vertragsgegenständliche Aufforstungsmaßnahme vollständig bis zum 30.06.2023 für die Auftraggeberin auf einer Fläche von insgesamt 0,7601 ha durchzuführen und fertigzustellen. Die Auftragnehmerin hat dabei die üblichen Auflagen und Nebenbestimmungen zum Forstrecht zu beachten. Die Leistung auf der Teilfläche beinhaltet insbesondere die nachfolgend aufgeführten Leistungen:

BFU - Az.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtfläche in m ²	Aufforstungs- fläche in m ²	Anteilsfläche für Auftraggeberin in m ²
WU-522-1	Gulben	1	151	72.316	4.234	4.234
WU-522-2	Gulben	1	151		28.863	3.367
Summe				72.316	33.097	7.601
Ansatz der Abrechnung						7.601

- Beantragung und Einholung der Genehmigung zum Waldumbau bei den zuständigen öffentlichen Behörden / Institutionen (untere Forstbehörde);
- Aufforstung von Wald auf Teilflächen von insgesamt 0,7601 ha;



- Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut hat gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), das zuletzt durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, und dem Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.) bzw. einer künftigen Erlasslage zu entsprechen;
- Abstimmung der Pflanzpläne mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, insbesondere mit der Oberförsterei Cottbus / Revier Burg;
- Pflegen der Kulturen bis zur Abnahme als gesicherte Kultur und Schutz vor Wildverbiss (in der Regel 5 bis 8 Jahre nach erfolgreicher Pflanzung und Pflegemaßnahmen). Als gesicherte Kultur gilt eine Pflanzung, wenn sie ganzflächig eine Mindesthöhe von 1,5 m erreicht hat und min. 5 Jahre alt ist;
- Durchführung der erfolgreichen Abnahme der gesicherten Kultur durch einen zuständigen Forstbediensteten sowie der zuständigen Naturschutzbehörde nach ca. 5 Jahren („**Endabnahme Forst**“), die Auftraggeberin bzw. von der Auftraggeberin beauftragte Dritte haben die Möglichkeit an der Abnahme teilzunehmen;
- Nachbesserung des Waldumbaus bei Ausfällen von mehr als 15 % der Pflanzen in der unmittelbar auf die Ausfälle folgenden Pflanzperiode;
- Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, der Auftraggeberin oder durch ihn beauftragten Personen während der Vertragsdauer jederzeit Zugang zu den als Aufforstungsflächen benötigten und von der Auftragnehmerin zu sichernden Grundstücksflächen zu gewähren und der Auftraggeberin die Durchführung von Untersuchungen zur Vertragseinhaltung zu ermöglichen. Die Auftragnehmerin wird vor der Durchführung von Untersuchungen durch die Auftraggeberin rechtzeitig unterrichtet.
- Die Auftragnehmerin versichert, dass für die als Aufforstungsflächen benötigten und von der Auftragnehmerin zu sichernden Grundstücksflächen keine weiteren Vereinbarungen ähnlicher Art bestehen (Ausschluss der Doppelförderung).

Die in diesem Absatz einzeln aufgeführten Leistungen werden nachfolgend auch insgesamt als „**Aufforstungsmaßnahmen**“ bezeichnet. Die Auftragnehmerin wird hinsichtlich der Erbringung vorbenannter Aufforstungsmaßnahmen zertifizierte Fachunternehmen beauftragen, welche geeignet sind, die Aufforstungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der zuständigen Forstbehörden auszuführen („**Fachunternehmen**“).

[REDACTED]


.....
BFU - GmbH

(2)

Sofern die in Absatz 1 üblichen Auflagen und Nebenbestimmungen durch die forstfachliche Stellungnahme der unteren Forstbehörde bzw. im Rahmen der erteilten BImSchG-Genehmigung abgeändert werden, setzt die Auftraggeberin die Auftragnehmerin in Vorlage dieser in Kenntnis. Die Vertragsparteien verpflichten sich auf der Maßgabe der bis dato erbrachten Leistungen die geänderten Auflagen und Nebenbestimmungen in diesen Vertrag inhaltlich und als entsprechende Anlage mit aufzunehmen sowie die jeweilige Leistungserfüllung entsprechend dieses Vertrages zu regeln. Der Vertrag kann nur im Sinne der Erhöhung der Teilfläche von 0,7601 ha ergänzt werden.

(3)

Die Auftragnehmerin tritt an die Auftraggeberin sicherungshalber sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche gegenüber den mit der Ausführung der vertraglich geschuldeten Aufforstungsmaßnahmen von der Auftragnehmerin beauftragten Fachunternehmen ab. Die Auftraggeberin nimmt diese Abtretung hiermit an.

Es besteht Einvernehmen, dass die Offenlegung dieser Sicherungsabtretung solange nicht erfolgt, solange die Auftragnehmerin als Sicherungsgeberin ihren vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag regelmäßig nachkommt. Wenn die Auftragnehmerin ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung nicht fristgerecht erfüllt, ist die Auftraggeberin berechtigt, die sich aus den Verträgen zwischen der Auftragnehmerin und den Fachunternehmen ergebenden Rechte gegenüber den beauftragten Fachunternehmen auszuüben.

(4)

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich weiterhin, die für die Durchführung der vorbenannten Aufforstungsmaßnahmen als Aufforstungsflächen benötigten Grundstücksflächen bis zur protokollierten Endabnahme durch einen zuständigen Forstbediensteten, ununterbrochen zur Verfügung zu stellen. Dies kann unter anderem durch Ankauf, Anpachtung oder sonstige Gestattungsverhältnisse hinsichtlich der betroffenen Grundstücksflächen erfolgen.

(5)

Mit der Erbringung der in §1 (1) bis (4) aufgeführten Leistungen ist unverzüglich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung zu beginnen.

(6)

Die Art und Intensität der weiteren Pflegemaßnahmen haben sich am Bedarf auszurichten, welcher zur Erreichung der – ggf. in der künftigen forstfachlichen Stellungnahme der unteren Forstbehörde bzw. im Rahmen des B-Planes dargelegten – Aufforstungsziele aufzuwenden ist.

[REDACTED]


BFU - GmbH

(7)

Vertragsgrundlagen sind in der nachstehend bezeichneten Reihenfolge

- die Regelungen dieses Vertrages,
- die Regelungen in den Vertragsanlagen,
- die gesetzlichen Regelungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB).

§ 2

Informationspflichten des Auftragnehmers

(1)

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, wie in der Aufforstungsgenehmigung vorgesehen, die durchzuführenden Maßnahmen mit der für die Überwachung der Aufforstung zuständigen Forstbehörde abzustimmen und soweit von der zuständigen Forstbehörde angefordert, entsprechende Nachweise hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen gegenüber der zuständigen Forstbehörde zu erbringen. Weiterhin verpflichtet sich die Auftragnehmerin, die Auftraggeberin für die Teilfläche über die folgend aufgeführten Arbeitsschritte unverzüglich zu informieren:

- Erhalt der Waldumbaugenehmigung
- Erhalt des Nachweises des erfolgten Waldumbaus
- Erhalt des Protokolls der Endabnahme Forst.

(2)

Die Auftraggeberin bevollmächtigt mit Abschluss des Vertrages die Auftragnehmerin, im Rahmen der Erfüllung ihrer Komplettleistung, zur Einholung und Erhalt der erforderlichen hoheitlichen Bescheinigungen / Kontrollbogen zur Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme über die notwendigen Arbeits- und Verfahrensschritte, im Rahmen der Kulturbegründung / Zwischenabnahme(n) / Endabnahme der hier maßgeblichen Flächen bis zur jeweils erfolgreich ausgeführten Aufforstungs- und Ersatzmaßnahme.



§ 3

Beginn und Beendigung des Vertrages

(1)

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Die Laufzeit endet 10 Jahre nach Vertragsunterzeichnung. Der Auftraggeberin hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung einmalig, um bis zu fünf Jahre zu verlängern, wenn innerhalb der Laufzeit nach Satz 1 noch nicht die Endabnahme der vertragsgegenständlichen Maßnahmen durch die zuständige Naturschutzbehörde und die untere Forstbehörde erfolgt ist.

(2)

Bei einer Endabnahme Forst hinsichtlich der Flächen im Umfang von 0,7601 ha vor dem Ende der festgelegten Laufzeit, sind beide Vertragsparteien berechtigt, diesen Vertrag zu kündigen.

(3)

Im Übrigen ist die ordentliche Kündigung dieses Vertrages ausgeschlossen. Das außerordentliche Kündigungsrecht der Vertragsparteien richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen.

(4)

Den Vertragsparteien steht ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht bis zum Beginn der Realisierungsphase („**Zahlungsstufe 3**“) für den Fall zu, dass die in § 1 Ziffer 1 aufgelisteten Aufforstungsflächen während der Vertragslaufzeit aus nicht von der Auftragnehmerin zu vertretenden Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen (z. B. behördliche Anordnungen oder forstwirtschaftliche Einschränkungen aufgrund der Afrikanischen Schweinepest) und die Auftragnehmerin keine adäquaten Ersatzflächen zur Verfügung stellen kann, um die vereinbarten Aufforstungsmaßnahmen im Land Brandenburg durchzuführen.

(5)

Die Kündigung bedarf der Schriftform.

§ 4

Vergütung/Rechnungslegung

(1)

Für die Übernahme sämtlicher Verpflichtungen gemäß § 1 Abs. 1 bis Abs. 4 des Vertrages und den entsprechenden Aufforstungsgenehmigungen, wie der Grundstückssicherung, zu beachtender behördlicher Abhandlungen zur Genehmigung der Erstaufforstung, der Herstellung des neuen Waldes durch ein durch die Auftragnehmerin beauftragtes



zertifiziertes Fachunternehmen, der Pflege und Nachbesserung bis zur Endabnahme als Wald, erhält die Auftragnehmerin eine einheitliche Vergütung für diese Komplettleistung

von pauschal **EUR 7,00 pro qm**
zzgl. der jeweils geltenden Mehrwertsteuer („Pauschalvergütung“),
mithin insgesamt **EUR 53.207,00 netto**
für die Gesamtfläche von **0,7601 ha bzw. 7.601 qm**.

(2)

Als Zahlungsmodalitäten gelten: Die Abrechnung der Vergütung erfolgt in Summe der Waldumbaupläne zu insgesamt 0,7601 ha in Beachtung und Differenzierung der Phasen der Sicherungs-, Genehmigungs-, Realisierungs-, Verfahrens und Pflegephase des Waldumbaus in einem Gesamtbetrag:

zur Sicherungsphase

- jeweils zu 10 % (entspricht 2.660,35 EUR netto) nach Rechnungslegung bei Vertragsschluss zur Sicherung der Flächen und Maßnahmen zum Waldumbau („Zahlungsstufe 1 / 1. Teilschlussrechnung“) und

zur Genehmigungsphase

- jeweils zu 10 % (entspricht 2.660,35 EUR netto) bei Vorlage der Bestätigung der Pflanzplanung durch die zuständige untere Forstbehörde und der Anzeige der Realisierung der Waldumbaumaßnahme gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde („Zahlungsstufe 2 / 2. Teilschlussrechnung“) und

zur Realisierungsphase

- jeweils zu 55 % (entspricht 14.631,93 EUR netto) bei Nachweis der protokollierten Feststellung des Einsetzens des Vermehrungsgutes durch einen zuständigen Forstbediensteten gegenüber der Auftraggeberin („Zahlungsstufe 3 / 3. Teilschlussrechnung“) und

zur Verfahrensphase

- zu 5 % (entspricht 1.330,18 EUR netto) bei Nachweis und der hoheitlichen Feststellung bzw. Protokollierung der Verwendung zur Kompensationswirkung für maßgebliches Verfahren seitens der zuständigen Forstbehörde („Zahlungsstufe 4 / 4. Teilschlussrechnung“) und

zur Pflegephase

- jeweils zum 01. Juni in Folge der Pflanzung und der Folgejahre zu je 4 % für max. 5 Jahre (entspricht 1.064,14 EUR netto), zu insgesamt 20 % (entspricht 5.320,70 EUR netto), vom Beginn der jährlichen Pflege bis zum Nachweis der protokollierten Endabnahme Forst gegenüber der Auftraggeberin („Zahlungsstufe 4.1. bis 4.5. / 4.1. – 4.5. Teilschlussrechnung“).




BFU - GmbH

Darüber hinaus entstehen der Auftraggeberin keine weiteren Kosten, hiermit sind insbesondere sämtliche Kosten, die zur Pflege der Aufforstungsmaßnahmen sowie zur Sicherung der Aufforstung bis zur Endabnahme der Aufforstungsmaßnahme erforderlich werden, abgegolten.

(3)

Die Auftragnehmerin kann Rechnungen nach Durchführung der vertragsgegenständlichen Aufforstungsmaßnahmen nach den vorgenannten Abrechnungsmodalitäten stellen, insbesondere sind in den jeweiligen Rechnungen anzugeben:

Projektnummer: 3259
Projektbezeichnung: B-Plan in Sielow / WU
Sonstiges: gemäß Vertrag vom

Fällige Beträge müssen binnen 14 Kalendertagen dem von der Auftragnehmerin angegebenen Konto gutgeschrieben sein. Mit Gutschrift der vorbehaltlosen Zahlung auf dem von der Auftragnehmerin angegebenen Konto hat die Auftraggeberin seine Zahlungsverpflichtung in Höhe der Gutschrift erfüllt.

§ 5 Haftung/Verjährung

(1)

Die Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche der Auftraggeberin richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Werkvertragsrecht.

(2)

Ansprüche der Auftraggeberin aus diesem Vertrag verjähren innerhalb eines Jahres nach Endabnahme durch die untere Forstbehörde und die zuständige Naturschutzbehörde.

§ 6 Übertragbarkeit und Rechtsnachfolge

(1)

Die Auftraggeberin hat das Recht, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag abzutreten sowie ihre Rechte und Pflichten jeweils gesondert auf Dritte zu übertragen. Die Übertragung bzw. Abtretung ist der Auftragnehmerin schriftlich anzuzeigen.

[REDACTED]


BFU - GmbH

(2)

Die Auftraggeberin hat das Recht, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen mit der Maßgabe, dass dadurch keine Verringerung der Sicherheiten für die Auftragnehmerin einhergeht. Die Auftragnehmerin willigt bereits jetzt in den Eintritt Dritter in diesen Vertrag unwiderruflich ein. Der Eintritt Dritter an Stelle der Auftraggeberin wird wirksam, wenn der darüber abgeschlossene Vertrag der Auftragnehmerin schriftlich angezeigt worden ist.

§ 7

Änderungen der Aufforstungsmaßnahme

(1)

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass es sich bei der Aufforstungsmaßnahme um vorgezogene Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ in der Stadt Cottbus – Ortslage Sielow handelt. Im Laufe Verfahrens können sich Umstände ergeben, die den Umfang und die Ausgestaltung der unter § 1 benannten Leistungen beeinflussen. Beispielsweise könnte der Bebauungsplan nicht oder nur teilweise erteilt werden oder der Umfang der Waldumbaupflicht durch die forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes und Genehmigung zur Waldumwandlung geändert werden. Der Vertrag kann nur im Sinne der Erhöhung der Teilfläche von 0,7601 ha ergänzt werden.

(2)

Für den Fall, dass insbesondere im Verfahren des Bebauungsplanes die Genehmigung zur Waldumwandlung nicht erteilt wird, wird die Auftragnehmerin die Aufforstungsmaßnahmen, soweit möglich, für andere geplante Projekte der Auftraggeberin verwenden. Der Auftraggeberin bleibt es unbenommen zusammen mit der Auftragnehmerin, die hier beabsichtigte und ggf. realisierte Waldumbaumaßnahme zu einem anderen Projekt der Auftraggeberin innerhalb des Landes Brandenburg als Waldkompensationsmaßnahme durch Antrag gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde des Landes Brandenburg zuzuordnen zu lassen.

(3)

Rückzahlungen durch die Auftragnehmerin für bereits erbrachte Leistungen sind in jedem Fall ausgeschlossen.

(4)

Für den Fall, dass es keine andere Verwendungsmöglichkeit durch die Auftraggeberin gibt, vereinbaren die Vertragsparteien dann aber nochmals gesondert die einvernehmliche Aufhebung des Vertrages mit der Maßgabe, dass bereits bezahlte Vergütungen durch die Auftraggeberin von der Auftragnehmerin an diese zurückgezahlt werden, wenn für die Nutzung der ursprünglich vereinbarten Waldumbaupflähe ein anderer Dritter als




BFU - GmbH

Auftraggeber vertraglich gebunden wurde. Dies teilt die Auftragnehmerin der Auftraggeberin sofort mit.

§ 8 Schlussbestimmungen

(1)

Dieser Vertrag selbst, sowie Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung dieses Vertrages oder Schriftformklausel bedürfen der Schriftform.

(2)

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine gleichwertige Regelung zu ersetzen, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

(3)

Dieser Vertrag unterliegt dem deutschen Recht. Außerordentlicher Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Cottbus.

Cottbus, den 16.08.2023

Cottbus, den 16.08.2023





BFU - Brandenburgische Flächen und
Umwelt GmbH

- Auftraggeberin -

- Auftragnehmerin -




BFU - GmbH

Anlagen zum Waldumbau

- Anlage 1** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
- Anlage 1-1** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
Pflanzplanung 03/2021 – Waldumbaumaßnahme WU-552-1 zu
0,4234 ha / (S. 1)
- Anlage 1-2** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
projektspezifische Flächenverteilung in der Laubvoranbaufläche aus
12/2023 (S. 1)
- Anlage 1-3** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
Anzeige der Realisierung der Pflanzung an OBF Cottbus
vom 26.02.2021 / (S. 1)
- Anlage 1-4** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
Lieferschein zu der Waldumbaumaßnahme WU-552-1 zu 0,4234 ha
der Forstbaumschule Fürst Pückler vom 26.02.2021 / S. 1
- Anlage 1-5** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
Fotodokumentation vom 07.07.2021 / WU-552-1 zu 0,4234 ha /
(Seiten 1 bis 3)
- Anlage 1-6** **WU-552-1 / Gulben-151 / 0,4234 ha**
Bestätigung der Umsetzung der Waldumbaumaßnahmen seitens
der OBF Cottbus zu 0,4234 ha vom 21.12.2021 (S. 1 bis 2)
- Anlage 2** **WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig**
- Anlage 2-1** **WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig**
Lage der WU-Fläche und Flächenbestimmung durch das VB
Hemminger vom 30.04.2021 / (S. 1)
- Anlage 2-2** **WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig**
Pflanzplanung 02/2021 – Waldumbaumaßnahme WU-552-2 zu
2,8863 ha / (S. 1)
- Anlage 2-3** **WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig**
projektspezifische Flächenverteilung in der Laubvoranbaufläche aus
12/2023 (S. 1)



Anlage 2-4

WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig

Anzeige der Realisierung der Pflanzung an OBF Cottbus vom 23.11.2021 / (S. 1)

Anlage 2-5

WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig

Lieferschein zu der Waldumbaumaßnahme WU-552-2 zu 2,8863 ha der Forstbaumschule Fürst Pückler vom 08.11.2020 / S. 1

Anlage 2-6

WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig

Fotodokumentation vom 09.12.2021 / WU-552-2 zu 2,8863 ha / (Seiten 1 bis 3)

Anlage 2-7

WU-552-2 / Gulben-151 / 0,3367 ha anteilig

Bestätigung der Umsetzung der Waldumbaumaßnahmen seitens der OBF Cottbus zu 2,8863 ha vom 21.12.2021 (S. 1 bis 2)



WU-Fläche		7.601 qm	
		3,50 €	je qm
10%	2.660,35 €	Flächensicherung	
10%	2.660,35 €	Pflanzplanung	
55%	14.631,93 €	Realisierung	
5%	1.330,18 €	Verfahren	
20%	5.320,70 €	Pflege	
100%	26.603,50 €	netto	

2023	Jan 23	Feb 23	März 23	Apr 23	Mai 23	Jun 23	Jul 23	Aug 23	Sep 23	Okt 23	Nov 23	Dez 23	Insgesamt
Fläche in qm													
7.601													
	- €	2.660,35 €	2.660,35 €	14.631,93 €	1.330,18 €	2.128,28 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	23.411,08 €
		10%	10,0%	55%	5%	8,0%							23.411,08 €

2024-2026	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Insgesamt	
7.601													
7.601													
7.601													
Summe	- €	- €	- €	- €	- €	3.192,42 €	1.064,14 €	1.064,14 €	- €	- €	- €	- €	3.192,42 €
						4,0%							1.064,14 €
							1.064,14 €	1.064,14 €					1.064,14 €
													1.064,14 €
													3.192,42 €

26.603,50 €

Gemarkung: Gulben

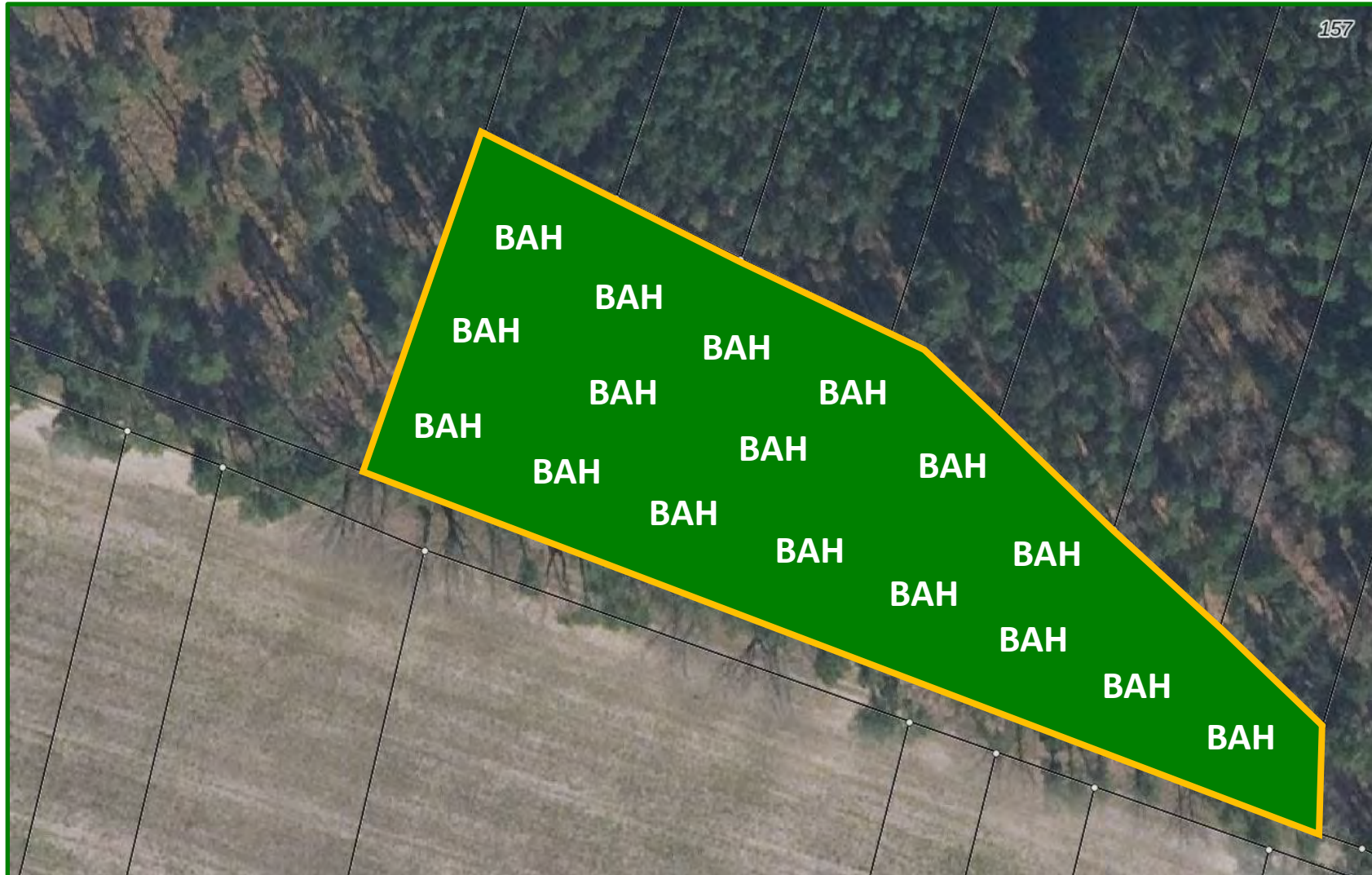
Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: 0,4234 ha

Aufforstung Schwerpunkt Bergahorn

- 2.300 Stück Bergahorn



200 Zaun / ca. 275 m

**Laubvoranbaumaßnahme nach LWaldG-Bbg in EA-2597 / Flächenverteilung zu 0,7601 ha
Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ der Stadt Cottbus in Gemarkung Sielow,
Flur 5, Flurstücke 445, 447 (tlw.) / Aktenzeichen der Stadt Cottbus 00675-2023-43**



WU-552-1

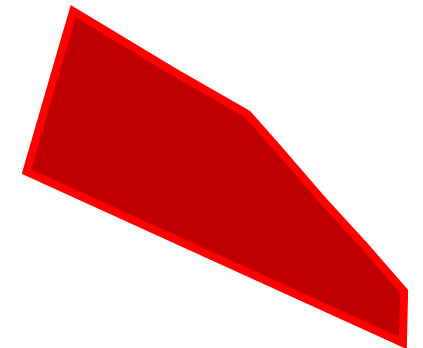
Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: 0,4234 ha

**Lage der Flächen für B-Plan
„Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“
in der Stadt Cottbus
Gemarkung Sielow, Flur 5,
Flurstücke 445, 447 (tlw.)**



anteilig 0,4234 ha

Stadt Cottbus

Az.: 00675-2023-43

OBF Cottbus

**(Gesch.Z.: LFB_SEDK_Obf-CB-
3600/1628+20#160205/2023)**

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

**Oberförsterei Cottbus
- Revier Burg –
Herrn Martin Kahl
August-Bebel-Str. 27
03185 Peitz**

Datum: 26.02.2021

Az.: **WU-552-1**

**Anzeige der Realisierung zum Laubvoranbau der Maßnahme WU-552-1
als vorgezogene Kompensation
WU-112 - Gemarkung: Gulben / Flur: 1 / Flurstück: 151 / Laubvoranbau: 0,4234 ha**

Seite 1/1

Sehr geehrter Herr Kahl,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass nunmehr die Pflanzung der oben benannten Maßnahme des Laubvoranbaus im Winter 2021 realisiert wird.

Dazu übersenden wir Ihnen in den Anlagen die mit Ihnen und den Eigentümern abgestimmte Pflanzplanung nebst Lieferschein vom 26.01.2021 und den jeweiligen Einverständniserklärungen der Eigentümer zur Kenntnisnahme und Verbleib.

Der Zaunbau, das Anlegen der Pflugstreifen sowie die Pflanzung zum Laubvoranbau erfolgt nun im Auftrag der BFU - GmbH durch den Forstservice Gayh aus Werben.

Wir bitten Sie, die vorgelegten Unterlagen zu prüfen und diese uns gegenüber für die weitere Bearbeitung im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen kurz zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schulz
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Anlagen:

- Pflanzplanungen 02/2021
- Lieferschein 26.02.2021
- Einverständniserklärungen aus 02/2021

BFU - Brandenburgische
Flächen und Umwelt GmbH
Sitz:
Nordparkstraße 30
D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 58 50 84 0
F. +49 (355) 58 50 84 10
info@bfu-cottbus.de
www.bfu-cottbus.de

Geschäftsführer:
M.BC.
Thomas Schulz

Handelsregister:
HRB 8443 CB
Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer
121 2033 8

Bankverbindung:
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE48 1805 0000 3000 0565 98
BIC:
WELADED1CBN

FE 212 / 11.03.2021 111 - 552-1
Forstbaumschulen Fürst Pückler
Zeischa GmbH Dorfstraße 15b 04924 Bad Liebenwerda|Zeischa
Telefon 03 53 41 | 15 2-0 Telefax 03 53 41 | 15 2-11
www.forstbaumschule.eu pueckler@forstbaumschule.eu

forstbaumschulen FÜRST PÜCKLER Dorfstraße 15b 04924 Zeischa

Forstservice
Andreas Gayh
Bauernende 4
03096 Werben

F Ü R S T
forstbaumschulen
P Ü C K L E R

Lieferschein 43688 / 1

Ihr Auftrag vom : 17.02.2021
Aktenzeichen: Forstpflanzen - Frühjahr 2021 - 9
Lieferbedingung: Sammellieferung
Lieferdatum: 05.03.2021

 **Plant Passport**

A Bot. Name = Pos.
B DE-DB-22889
C 13/ 17811/ 43688/ 1
D DE
Datum: Fr 26.02.2021
Kundennummer: 13 / 17811
Telefon: 0152 09460165
Telefax: 035603 149863
Seite: 1
1. Kopie

Pos.	Menge	ME	Bezeichnung
1	2.300		Acer pseudoplatanus Bergahorn 1 j.S 1/0 15 - 30 801 02 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland D-15012 10034 19 unbekannt, ausgewählt, EB multif.FoWi 153 80102 001 2

CC-Borde:	CC-Wagen:	Europaletten mit Aufsatz:
Frachtbetrag:	Europaletten:	SH-Kisten:
Für die Richtigkeit:	Sonstiges:	

Ware ordnungsgemäß erhalten: _____
Datum / Unterschrift

Wir liefern und leisten ausschließlich auf der Grundlage unserer umseitigen Verkaufsbedingungen.

Geschäftsführer Dr. Walter Müller | Carsten Lehmann Amtsgericht Cottbus HRB 1158
FoVG-Betriebsnummer 12116543 Ust-Idnr. DE178428585 Ostsächsische Sparkasse Dresden
BLZ 850 503 00 Konto 221 022 643 IBAN DE33 8505 0300 0221 0226 43 BIC OSDD DE81 XXX

WU-552-1

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: 0,4234 ha

Fotodokumentation
vom 07.07.2021



WU-552-1

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: 0,4234 ha

Fotodokumentation
vom 07.07.2021



WU-552-1

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: 0,4234 ha

Fotodokumentation
vom 07.07.2021



Der Pflanzverband entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein Bemerkung:

Der geforderte Zaun entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein entfällt Bemerkung:

sonstige Nebenbestimmungen eingehalten?:

4.1 Anwuchserfolg

Baumart	Anwuchsprozent
BAH	95

4.2 Nachbesserung

erforderlich: ja nein

Bemerkung:

Waldeigenschaft nach Kulturbegründung – Übernahme DSW/FGK erfolgt?

ja nein wenn nein, Hinderungsgrund:

Sind die Voraussetzungen zur anteiligen Rückzahlung (_%) der Sicherheitsleistung erfüllt ?

ja nein

Bemerkung:

4.3 Ergebnis der jährlichen Inaugenscheinahme/ interne Kontrolle durch den RL

Festgestellte Mängel / erforderliche Maßnahmen:

Sind die Voraussetzungen zur anteiligen Rückzahlung (_%) der Sicherheitsleistung erfüllt ?

ja nein

Bemerkung:

5. Inaugenscheinahme der Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG

Nebenbestimmungen Erstaufforstungsgenehmigung erfüllt? ja nein

Bemerkung:

Erstaufforstung ist zum jetzigen Zeitpunkt ggf. als AEM geeignet? ja nein

Bemerkung:

Waldeigenschaft nach Kulturbegründung – Übernahme DSW/FGK erfolgt?

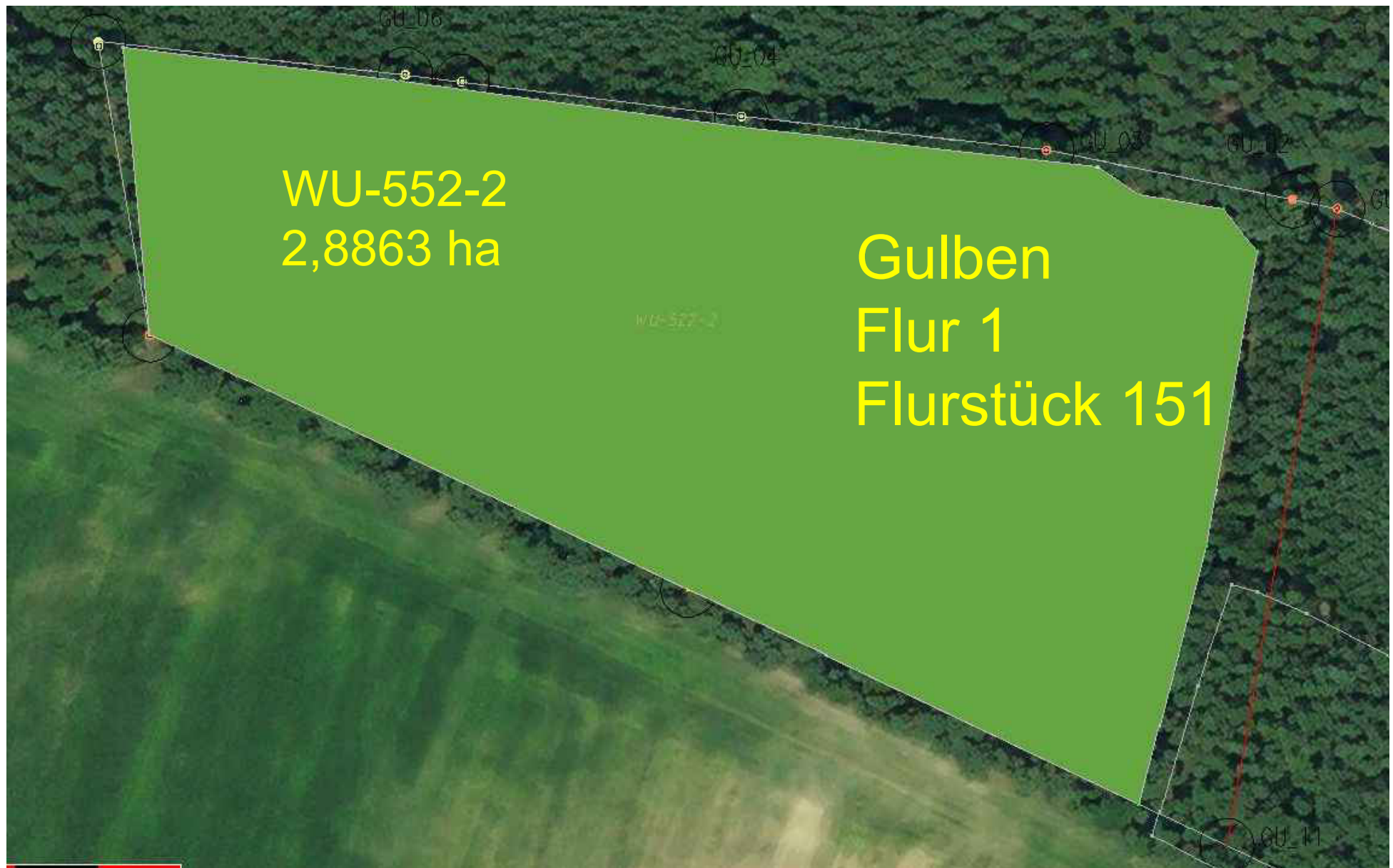
ja nein wenn nein, Hinderungsgrund: wu

6. Gesamtbeurteilung

Abnahme/Kontrolldatum: 09.12.2021 Unterschrift Revierleiter: i.A. [Signature]

Kenntnisnahme LdO: 22.12.21 Datum: [Signature]







WU-552-2
2,8863 ha

Gulben
Flur 1
Flurstück 151

BFU **Brandenburgische**
Flächen und Umwelt GmbH
 Nordparkstraße 30
 03044 Cottbus
 www.bfu-cottbus.de
 Tel.: +49 355 58 50 84 0
 Fax: +49 355 58 50 84 10
 Mail: info@bfu-cottbus.de

Flächengröße: 2,8863 ha	Ort: 03099 Kolkwitz OT Gulben		  Hemminger
Zweck: WU	Gemarkung: Gulben	Flur: 1	
Flurstück: 151	Auftragsnummer - BFU: WU-552-2	750-21024	
			Ausstellungsdatum: 30.04.2021 Aussteller: Schuppan (Format A4)

Pflanzplanung WU-552-2



WU-552-2

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Waldumbafläche:
2,8863 ha

15.000 Stck. Bergahorn

Waldrand 2-Reihen
175 Stck Hundsrose

200 Zaun – ca. 785 m

**Laubvoranbaumaßnahme nach LWaldG-Bbg in EA-2597 / Flächenverteilung zu 0,7601 ha
Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ der Stadt Cottbus in Gemarkung Sielow,
Flur 5, Flurstücke 445, 447 (tlw.) / Aktenzeichen der Stadt Cottbus 00675-2023-43**



WU-552-2

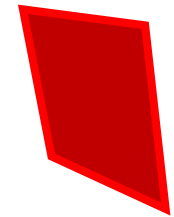
Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: 2,8863 ha

**Lage der Flächen für B-Plan
„Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“
in der Stadt Cottbus
Gemarkung Sielow, Flur 5,
Flurstücke 445, 447 (tlw.)**



anteilig 0,3667 ha

Stadt Cottbus

Az.: 00675-2023-43

OBF Cottbus

**(Gesch.Z.: LFB_SEDK_Ofb-CB-
3600/1628+20#160205/2023)**

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstr. 30, 03044 Cottbus

Oberförsterei Cottbus
- Revier Burg –
Herrn Martin Kahl
August-Bebel-Str. 27
03185 Peitz

Datum: 23.11.2021

Az.: **WU-552-2**

Anzeige der Realisierung zum Laubvoranbau der Maßnahme WU-552-2
als vorgezogene Kompensation
WU-112 - Gemarkung: Gulben / Flur: 1 / Flurstück: 151 / Laubvoranbau: 2,8863 ha

Seite 1/1

Sehr geehrter Herr Kahl,

hiermit zeigen wir Ihnen an, dass nunmehr die Pflanzung der oben benannten Maßnahme des Laubvoranbaus im Spätherbst 2021 realisiert wird.

Dazu übersenden wir Ihnen in den Anlagen die mit Ihnen und den Eigentümern abgestimmte Pflanzplanung nebst Lieferschein vom 08.11.2021 und den jeweiligen Einverständniserklärungen der Eigentümer zur Kenntnisaufnahme und Verbleib.

Der Zaunbau, das Anlegen der Pflugstreifen sowie die Pflanzung zum Laubvoranbau erfolgt nun im Auftrag der BFU - GmbH durch den Forstservice Gayh aus Werben.

Wir bitten Sie, die vorgelegten Unterlagen zu prüfen und diese uns gegenüber für die weitere Bearbeitung im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen kurz zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Schulz
BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH

Anlagen:

- Pflanzplanungen 02/2021
- Lieferschein 08.11.2021
- Einverständniserklärungen aus 02/2021

BFU - Brandenburgische
Flächen und Umwelt GmbH
Sitz:
Nordparkstraße 30
D-03044 Cottbus

T. +49 (355) 58 50 84 0
F. +49 (355) 58 50 84 10
info@bfu-cottbus.de
www.bfu-cottbus.de

Geschäftsführer:
M.BC.
Thomas Schulz

Handelsregister:
HRB 8443 CB
Amtsgericht Cottbus

FoVG - Betriebsnummer
121 2033 8

Bankverbindung:
Sparkasse Spree-Neiße
IBAN:
DE48 1805 0000 3000 0565 98
BIC:
WELADED1CBN

Forstbaumschulen Fürst Pückler
Zeischa GmbH Dorfstraße 15b 04924 Bad Liebenwerda|Zeischa
Telefon 03 53 41 | 15 2-0 Telefax 03 53 41 | 15 2-11
www.forstbaumschule.eu pueckler@forstbaumschule.eu

PK 5321 23-11-2021

gucken auf...



forstbaumschulen FÜRST PÜCKLER Dorfstraße 15b 04924 Zeischa

Forstservice
Andreas Gayh
Bauernende 4
03096 Werben

Lieferschein 44685 / 1

Ihr Auftrag vom : 15.07.2021
Aktenzeichen: Forstpflanzen - Herbst 2021 - 10
Lieferbedingung: frei Haus ab 3500,- € Nettowarenwert
Lieferdatum: 17.11.2021

Plant Passport

A Bot. Name = Pos.
B DE-BB-22889
C 13/ 17811/ 44685/ 1
D DE
Datum: Mo 08.11.2021
Kundennummer: 13 / 17811
Telefon: 0152 09460165
Telefax: 035603 149863
Seite: 1

Pos.	Menge	ME	Bezeichnung
1	15.000		Acer pseudoplatanus Bergahorn 1 j.S 1/0 801 02 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland D-15012 10040 20 unbekannt, ausgewählt, EB multif.FoWi 153 80102 001 2
2	175		Rosa canina Hundsrose 2 j.v.S 1/1 HK 2.1 ostdeutsches Tiefland pro agro zertifiziert 2.1 2165 2019 pa-2020-GG002

CC-Borde:	CC-Wagen:	Europaletten mit Aufsatz:
Frachtbetrag:	Europaletten:	SH-Kisten:
Für die Richtigkeit:	Sonstiges:	

Ware ordnungsgemäß erhalten: _____
Datum / Unterschrift

Wir liefern und leisten ausschließlich auf der Grundlage unserer umseitigen Verkaufsbedingungen.

Geschäftsführer Dr. Walter Müller | Carsten Lehmann Amtsgericht Cottbus HRB 1158
FoVG-Betriebsnummer 12116543 Ust-Idnr. DE178428585 Ostsächsische Sparkasse Dresden
RI 7 850 503 00 Konto 221 022 643 IBAN DE33 8505 0300 0221 0226 43 BIC OSDD DE81 XXX





WU-552-2

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: ca. 3,5200 ha

**Fotodokumentation
vom 09.12.2021**



WU-552-2

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: ca. 3,5200 ha

**Fotodokumentation
vom 09.12.2021**



WU-552-2

Gemarkung: Gulben

Flur: 1

Flurstück: 151

Fläche: ca. 3,5200 ha

**Fotodokumentation
vom 09.12.2021**

Oberförsterei: Cottbus

Revier: Burg

Kontrollbogen

- Erstaufforstung** gem. § 9 LWaldG
 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (AEM) gem. § 8 Abs. 3 LWaldG für Eingriff

Erst-(Ersatz)aufforstung (AEM) **sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahme (AEM)**

1. nach Kulturbegründung 2. Zwischenabnahme Jahr: 3. Endabnahme

1.) Angaben zur Fläche Waldinanspruchnahme

zum Bescheid vom: Az.: Obf.:

in der Gemarkung: Flur: Flst.:

Ersatzaufforstungspflichtiger: Multifunktionale Kompensation - Vorhabenträger noch offen

2.) Angaben zur Erstaufforstungsgenehmigung

Antragsteller / Bevollmächtigter: **BFU Cottbus**

Aktenzeichen der EA-Genehmigung: **LFB 29.05-** vom: Fristablauf:
7020-6/21/21

3.) Angaben zur Fläche Ersatzmaßnahme

Gemarkung: Gulben Flur: 1 Flurstück: 151 Fläche AEM [ha]: 2,8863 ha

Eigentümer: XXXXXXXXXX

4.) Durchführung Ersatzmaßnahme

Umsetzung: 11/2021 geplante Endabnahme: 11/2026

ausführende Firma: Forstservice Gayh Bevollmächtigter: BFU - GmbH

Folgende Ersatzmaßnahme ist laut Nebenbestimmung Bescheid Waldumwandlungsgenehmigung gefordert:

Maßnahme	Baumart	Stückzahl	Waldrand	Zaun
Waldreiban	BAH	15.000	Ja	Ja
	Hunderose	175		

Die Baumart/en entspricht/entsprechen der Auflage / des Bescheides

ja nein Bemerkung:

Lieferschein/Rechnung im Original oder Kopie liegt vor ja nein

Prüfung Herkunftsnachweis Pflanzenmaterial in Ordnung ja nein

Name der Baumschule Forstbaumschule Fürst Pückler

Nr. Lieferschein/Datum 44685/1 vom 08.11.2021

einzelne Positionen nicht anerkennungsfähig – Erläuterung auf Beiblatt

(Im Falle eines Vorhandenseines von abnahmefähigen und nichtabnahmefähigen Partien auf einer Fläche ist vor Ort zu entscheiden, ob die Abnahme einer Teilfläche möglich ist. Dabei darf der Charakter der Ersatzmaßnahme als solche nicht gefährdet werden. In diesem Fall ist die Abnahme als Ganzes abzulehnen.)

Bemerkung:

Die Mischung entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein Bemerkung:

Der Pflanzverband entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein Bemerkung:

Der geforderte Zaun entspricht der Auflage / dem Bescheid

ja nein entfällt Bemerkung:

sonstige Nebenbestimmungen eingehalten?:

4.1 Anwuchserfolg

Baumart	Anwuchsprozent
BAH	100
Hundstrolche	100

4.2 Nachbesserung

erforderlich: ja nein

Bemerkung:

Waldeigenschaft nach Kulturbegründung – Übernahme DSW/FGK erfolgt?

ja nein wenn nein, Hinderungsgrund:

Sind die Voraussetzungen zur anteiligen Rückzahlung (_%) der Sicherheitsleistung erfüllt ?

ja nein

Bemerkung:

4.3 Ergebnis der jährlichen Inaugenscheinahme/ interne Kontrolle durch den RL

Festgestellte Mängel / erforderliche Maßnahmen:

Sind die Voraussetzungen zur anteiligen Rückzahlung (_%) der Sicherheitsleistung erfüllt ?

ja nein

Bemerkung:

5. Inaugenscheinahme der Erstaufforstung gem. § 9 LWaldG

Nebenbestimmungen Erstaufforstungsgenehmigung erfüllt? ja nein

Bemerkung:

Erstaufforstung ist zum jetzigen Zeitpunkt ggf. als AEM geeignet? ja nein

Bemerkung:

Waldeigenschaft nach Kulturbegründung – Übernahme DSW/FGK erfolgt?

ja nein wenn nein, Hinderungsgrund: wu

6. Gesamtbeurteilung

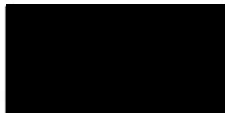
Abnahme/Kontrolldatum: 09.12.2021 Unterschrift Revierleiter: i. A. [Signature]

Kenntnisnahme LdO: [Signature] Datum: 27.11.21

Land [Signature]
Oberförster
Revier [Signature]
Amt [Signature]
[Signature]

gesonderte Zustimmungserklärung
zur Bereitstellung einer anteiligen Fläche auf dem Flurstück Sielow-5-447
von 6.780 qm
zur Herstellung einer Hecke sowie
der Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland
für den externen Ausgleich von einer Flächenversiegelung von insgesamt 2.335 qm
in dem Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ der Stadt Cottbus
auf den aktuellen Flurstücken Sielow-5-445 und 447

Die Flächeneigentümerin



erklärt hiermit im Rahmen des Bebauungsplans „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ in der Stadt Cottbus auf dem Flurstück Sielow-5-445 und 447:

- die unwiderrufliche Zustimmung zur Bereitstellung von 6.780 qm gekennzeichnete Fläche auf dem Flurstück Sielow-5-447 (siehe Anhang zur Lage der Maßnahmenfläche) für den externen Ausgleich der Flächenversiegelung von 2.335 m² als Kompensationsmaßnahme zum Aktenzeichen: 72.80/03/2023-01 der Unteren Naturschutzbehörde – Stadt Cottbus;
- bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:2 m² (Versiegelung/Hecke) sollen durch die Herstellung von 450 m² Hecke anteilig 225 m² von 2.335 m² versiegelter Fläche ausgeglichen werden;
- bei einem Ausgleichsverhältnis von 1:3 m² (Versiegelung/Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland) sollen durch die Anlage und Sicherung von 6.330 m² Extensivgrünland anteilig 2.110 m² an 2.335 m² versiegelter Fläche ausgeglichen werden;
- den Fortbestand dieser Erklärung bei Eigentumsübertrag und -übergang durch den Erwerber (z.B. künftigen Flächenverkauf)

Cottbus, 13.03.2024
Cottbus, Datum



Anlage

Lage der Maßnahmenflächen - NA-5208 – Sielow-5-447 – Kompensationsmaßnahme Hecke und Grünlandextensivierung

Gemarkung: Sielow

Flur: 5

Flurstück: 447

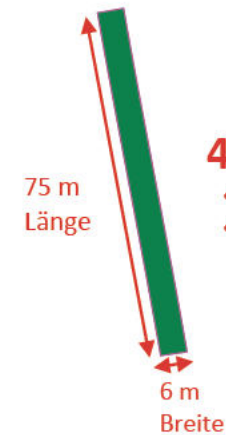
Lage der ausgewiesenen Flächen

für den externen Ausgleich von
2.335 qm Flächenversiegelung
durch die Herstellung von

450 qm Hecke (1:2) und Umwandlung

von 6.330 qm Intensiv- zu
Extensivgrünland (1:3) im Bereich der
ausgewiesenen Grünlandfläche

Maße zur Hecke:



450 m² Fläche

- 3 Pflanzstreifen
- 150 Sträucher



Gemarkung: Sielow

Flur: 5

Flurstück: 447

Lage der ausgewiesenen Flächen
für den externen Ausgleich von
2.335 qm Flächenversiegelung
durch die Herstellung von
450 qm Hecke (1:2) und Umwandlung
von 6.330 qm Intensiv- zu
Extensivgrünland (1:3) im Bereich der
ausgewiesenen Grünlandfläche

Maße zur Hecke:



Gemarkung: Sielow

Flur: 5

Flurstück: 447



Fotodokumentation zu den
ausgewiesenen Flächen

für den externen Ausgleich von
2.335 qm Flächenversiegelung
durch die Herstellung von

450 qm Hecke (1:2) und Umwandlung
von 6.330 qm Intensiv- zu

Extensivgrünland (1:3) im Bereich der
ausgewiesenen Grünlandfläche

Gemarkung: Sielow

Flur: 5

Flurstück: 447



Fotodokumentation zu den ausgewiesenen Flächen

für den externen Ausgleich von 2.335 qm Flächenversiegelung durch die Herstellung von

450 qm Hecke (1:2) und Umwandlung von 6.330 qm Intensiv- zu

Extensivgrünland (1:3) im Bereich der ausgewiesenen Grünlandfläche

Gemarkung: Sielow

Flur: 5

Flurstück: 447



Fotodokumentation zu den
ausgewiesenen Flächen

für den externen Ausgleich von
2.335 qm Flächenversiegelung
durch die Herstellung von

450 qm Hecke (1:2) und Umwandlung
von 6.330 qm Intensiv- zu
Extensivgrünland (1:3) im Bereich der
ausgewiesenen Grünlandfläche

Gemarkung: Sielow

Flur: 5

Flurstück: 447



Fotodokumentation zu den ausgewiesenen Flächen

für den externen Ausgleich von 2.335 qm Flächenversiegelung durch die Herstellung von

450 qm Hecke (1:2) und Umwandlung von 6.330 qm Intensiv-

Extensivgrünland (1:3) im Bereich der ausgewiesenen Grünlandfläche