

**NEUENDORF/NL**

**BEBAUUNGSPLAN**

**MUSKAUER STRASSE/PEITZER STRASSE**

**2. ÄNDERUNG**

**BEGRÜNDUNG**

10. Oktober 2000

**Neuendorf/NL**  
**B-Plan Muskauer Straße/Peitzer Straße**  
**2. Änderung**  
**Begründung**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1 Planungsanlass
- 2 Planungsgrundlage
- 3 Planungsgrundsätze
- 4 Planinhalt und Festsetzungen
  - 4.1 Städtebauliche Entwicklung
  - 4.2 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur
  - 4.3 Hinweise für Baugrund und Grundwasser aus dem Schreiben der  
Lausitzer Braunkohle AG vom 13.11.1998
  - 4.4 Maßgaben zum Schutz des Bodens
  - 4.5 Bodendenkmale
  - 4.6 Munitionsfreiheit
  - 4.7 Natur und Landschaft
    - 4.7.1 Bestandserfassung und Bewertung
    - 4.7.2 Eingriffsbewertung
    - 4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

**Neuendorf/NL**  
**B-Plan Muskauer Straße/Peitzer Straße**  
**2. Änderung**  
**Begründung**

### **1 Planungsanlass**

Die Bebauungsplansatzung für das Gebiet Muskauer Straße/Peitzer Straße war 1992 vom Gemeinderat beschlossen und 1993 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden. 1994 wurde die erste Änderung beschlossen. In den folgenden Jahren wurde der Gemeinderat mehrfach durch Anträge von Bauwilligen veranlaßt, Ausnahmen von den Festsetzungen des B-Planes und Änderungen der Festsetzungen zu beschließen.

Im April 1998 beauftragte das Amt Peitz die Cottbuser Planungs- und Ingenieurbüro GmbH mit der 2. Änderung des B-Planes. In diese Änderung waren alle Beschlüsse des Gemeinderates einzuarbeiten, überzogene und nicht mehr nachvollziehbare Festsetzungen zu entfernen sowie der Geltungsbereich des Planes um mehrere Grundstücke zu erweitern. Die Grundzüge der Planung waren nicht zu verändern.

### **2 Planungsgrundlage**

Der Bebauungsplan wurde auf dem Original des genehmigten B-Planes aus dem Jahr 1993 dargestellt. Die seinerzeit vorgeschlagenen Grundstücksteilungen wurden entfernt und die Grundstücke nach der Liegenschaftskarte vom Oktober 1997 neu eingetragen. Weiterhin wurden die bisher errichteten Gebäude und Straßen als Bestand eingetragen.

### **3 Planungsgrundsätze**

Der Ort Neuendorf, am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Peitzer Teiche und Hammergraben“ gelegen, erfreut sich eines regen Zustroms Bauwilliger. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Verdichtung der Ortsbebauung bei Sicherung einer städtebaulichen Ordnung. Der vorhandene Grund und Boden wird sparsam verwendet und ein Ausufern des Ortes in die freie Landschaft wird verhindert.

Alle Baugebiete wurden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, weil diese Nutzung den Lebensformen im Ort entspricht. Die im alten Ortskern noch erkennbare Struktur des Straßendorfes mit rückwärtig anschließenden Garten- und Grabeland ist fast vollständig aufgegeben.

Vorhandene markante Großbäume wurden im Plan eingetragen und sind zu erhalten. Weitere Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind durch die grünordnerischen Festsetzungen gesichert und im Ort bereits begonnen worden. Durch die festgesetzten Pflanzungen in öffentlichen und im privaten Raum soll ein Dorf im Grünen geschaffen werden mit Alleen und intimen Gartenbereichen. Dies ist besonders wichtig, weil die Waldflächen westlich und südlich des Dorfes dem Tagebau und später dem Cottbuser Ostsee weichen werden.

## 4 Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliche Entwicklung

Für alle Baugebiete wurde eingeschossige Bebauung festgesetzt. Mit Hilfe der Grundflächenzahl wurde beabsichtigt, die Bebauung an den Ortsrändern locker zu halten. Auf die Festsetzung von Baulinien und Traufkanten wurde verzichtet, weil die alte Ortsbebauung auch nicht steif ausgerichtet ist und die bisher errichteten Gebäude ein lockeres aber geordnetes Ortsgefüge vermitteln.

Die bisherige Festsetzung, Garagen nur im seitlichen Bauwuch der Baugrenzen zuzulassen, wurde dem neuen Bauordnungsrecht angepasst. Die Errichtung der Garagen ist auch außerhalb der Baugrenzen möglich.

Zur Abrundung des Ortes an der Einfahrt aus Richtung Willmersdorf wurde der nördliche Teil des Flurstücks 183 in das Plangebiet aufgenommen.

Um das Baugebiet „Am Wiesenrand“ im Zuge der weiteren Ortsentwicklung besser erschließen zu können, wurde der östliche Teil des Flurstücks 163 in das Plangebiet aufgenommen. Dadurch wurde es möglich, die Straße „Am Wiesenrand“ an die Peitzer Straße anzuschließen, denn das Weg-Flurstück 170/2 hätte für Fahrverkehr keinen Platz geboten. Die Nutzung des Plangebietes für Gärtnereien wurde wegen des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurde die Nutzung für Tankstellen, weil diese dem dörflichen Siedlungscharakter entgegenstehen.

Auch in der Gartenstraße wurde von dem ehemaligen Konzept einer schnurgeraden Siedlungsstraße abgewichen.

Das Flurstück 149/8 an der Jänschwalder Straße ist als öffentliche Grünfläche und als Dorfplatz festgesetzt. Auf diesem Platz finden die Dorffeste statt, Kinder spielen hier ungestört. Auf dem nördlich des Dorfplatzes liegenden Flurstück 149/2 stehen

- das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr,
- eine Trafostation und
- die Container des dualen System Deutschland.

Aus diesem Grund wurde die Fläche als „Fläche für den Gemeindebedarf“ festgesetzt.

Auf den Durchstich der Straße "Am Waldrand" zur Jänschwalder Straße wurde verzichtet. Die Straße erhält am Westrand des Baugebietes 11 eine Wendeanlage. Dadurch entsteht nördlich der Muskauer Straße mit nur einer Zufahrt von der Straße am Schaltwerk ein sehr intimes Wohngebiet frei von jeglichem Durchgangsverkehr. Die Verkehrsführung in Ost-West-Richtung konzentriert sich auf die Dorfstraße und die Muskauer Straße. Der Verkehr auf der Jänschwalder Straße wird flüssiger und nicht durch eine weitere Einmündung gebremst.

### 4.2 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

Alle Straßenräume sind so breit festgesetzt, dass die notwendigen Erschließungsleitungen im öffentlichen Raum verlegt werden können. Für die Versickerung des auf den Straßen anfallenden Regenwassers sind seitlich im öffentlichen Straßenraum Grünstreifen anzulegen, die ausgemuldet werden und durch Grundstücksein- oder -ausfahrten unterbrochen werden können.

Die Gartenstraße wurde in ihrem westlichen Bereich, der noch nicht ausgeführt ist, so nach Norden verschoben, dass die Südgrenze des Flurstücks 144 zugleich Nordgrenze des Straßenraumes ist. Auf dem Flurstück 147 bildet die vorhandene Scheune einen weiteren Zwangspunkt für die Gartenstraße.

Die Straße „Am Wiesenrand“ wird zwischen den Baugebieten 2 und 4 zur Peitzer Straße geführt. Nach Süden führt eine etwa 30,0 m lange Stichstraße in das Baugebiet 4 hinein. Auf die Anlage von Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraßen in den Baugebieten "Am Wiesenrand" und "Am Schaltwerk" wurde verzichtet. Dafür waren mehrere Gründe ausschlaggebend.

1. Von den Stichstraßen werden jeweils drei bis maximal sechs Grundstücke erschlossen.
2. Die Einfahrt der Feuerwehr ist nicht notwendig, weil am Beginn der Stichstraßen Hydranten eingebaut wurden und die Schlauchlänge maximal 150 m beträgt.
3. Rettungsfahrzeuge (Sankra) können, genau wie die Anlieger, durch Einfahren in das jeweils betroffene Grundstück wenden bzw. nach dem Einsatz die Stichstraße rückwärtsfahrend verlassen.
4. Müllfahrzeugen ist das Rückwärtsfahren möglich, weil sie stets mit einem Arbeitsteam von mindestens zwei Mann besetzt sind, von denen einer die Einweisung übernehmen kann. Im Fall der Weigerung des Müllentsorgers die Stichstraßen zu befahren, wäre es für die Anlieger zumutbar, ihren Müllbehälter am Tag der Entsorgung an die "Hauptstraße" zu bringen.
5. Das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der geringstmöglichen Flächenversiegelung wird ohne Wendeanlagen besser erreicht, weil das Verhältnis Baufläche zu Erschließungsfläche günstiger ausfällt.
6. Die Stichstraße, die das Gebiet "Am Wiesenrand" nach Westen erschließt und die Stichstraße im Gebiet "Am Schaltwerk" sind seit 1992 im B-Plan enthalten. Nach diesem B-Plan wurden Grundstücksteilungen genehmigt und bebaut. Änderungen des B-Plans sind hier ausgeschlossen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser und Elektroenergieversorgung sind bis auf die Erweiterungen auf dem Flurstück 163 sowie für die Baugebiete westlicher Teil 16, 18 und 19 bereits verlegt.

Die envia Energie Sachsen Brandenburg AG, Regionalzentrum Guben, weist zusätzlich auf folgendes hin:

Wie aus dem Plan ersichtlich ist, ergeben sich im angegebenen Bereich Berührungspunkte mit unseren Leitungsanlagen.

Bei Ihrer weiteren Planung ist zu beachten, dass die Abstände zu unserem 20 kV-Kabel nach DIN VDE 0100 und 0101 bzw. zu unseren 110 kV-Freileitungen nach DIN VDE 0210 einzuhalten sind.

Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter unseren Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und VBG 4 § 7 zu beachten. Die Standsicherheit unserer Freileitungsstützpunkte ist zu gewährleisten.

Eine Arbeitshöhe von maximal 4 m über der Oberkante des Geländes (einschließlich der Geräteausleger und Aufbauten der Baufahrzeuge) darf im Leitungsschutzstreifen nicht überschritten werden. Dies schließt eine Fehlbedienung mit ein. Leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- oder unterirdisch müssen unterbleiben. -

Im Schutzstreifen unserer 110 kV-Freileitungen dürfen Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Die Anpflanzung von Bäumen ist im angegebenen Leitungsschutzstreifen grundsätzlich nicht gestattet.

Sollten in diesem Bereich Pflanzmaßnahmen vorgesehen sein, so empfehlen wir das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken und Sträucher. Eine Endwuchshöhe von 3 m darf nicht überschritten werden.

Das Kurzhalten und Entfernen von Bäumen und Sträuchern, die die Stromversorgungsanlagen gefährden, ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen.

Für Planung und Bau neuer Straßen weist die Deutsche Telekom AG auf folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Bezirksbüro Zugangsnetz 67 in Cottbus, Sielower Landstr. 66, Ruf-Nr. (0355) 627 7200, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Zur Vorbereitung dieser Maßnahmen benötigen wir einen bestätigten Bebauungsplan (M 1 : 500) mit eingezeichneten Straßen/ Wegen und Zufahrten, die Vorgabe der Leitungszone im öffentlichen Raum oder/ und Nachweis zur Sicherung eines Leitungsrechtes gemäß BauG ( § 9(1) Ziff. 21) auf beiden Straßenseiten, möglichst in unbefestigten Randstreifen und einen Ablaufplan zur Tiefbauerschließung und Koordinierung.

Bei der Ausweisung der Straßen als Mischverkehrsfläche bitten wir zu gewährleisten, dass der Straßenaufbau (Unterbau) so ausgeführt wird, daß die lt. ZTV-FLN11 erforderliche Absandung von 30 cm über unseren Kabeln (Verlegetiefe 0,6 m) möglich ist! Das heißt, dass die Frostschutzschicht mit Sand oder feinkörnigem Kies (< 30 mm) herzustellen ist, oder ein ausreichend breiter unbefestigter Randstreifen zur Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen beidseitig der Straße zur Verfügung steht. Das entsprechende Straßenquerschnittsprofil bitten wir uns zuzusenden.

Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich, bitten wir sich in jedem Fall über die genaue Kabellage bei unserem Bezirksbüro Zugangsnetz in Cottbus, Sielower Landstr. 66, Ruf-Nr. (03 55) 6 27-7224 zu erkundigen.

#### **4.3 Hinweise für Baugrund und Grundwasser aus dem Schreiben der Lausitzer Braunkohle AG vom 13.11.1998**

Der Standort ist regionalgeologisch dem Baruther Urstromtal zuzuordnen und befindet sich auf einer Geländehöhe von ca. + 64 ... + 65 m NN. Im oberflächennahen Bereich stehen bis in eine Tiefe von 6 m fluviatile Schüttungen der Spree an, die im wesentlichen aus Fein- und Mittelsanden aufgebaut sind. Die unteren Partien dieser Sedimente zeigen häufig einen erhöhten Schluffanteil (ca. 10 ... 30 %) und vereinzelt Einschaltungen von organogenen Sedimenten (Mudde, Torfe) mit Mächtigkeiten bis zu 0,4 m.

Die Bebauungsfläche wird durch die Entwässerungsanlagen des Tagebaues Cottbus-Nord beeinflusst. Zu den Grundwasserständen werden nachstehend Angaben gemacht (bezogen auf NN):

	<u>Nordwestteil</u>	<u>Südostteil</u>
Ausgangswasserstand:	ca. + 64 m ü. NN	ca. + 64,5 m ü. NN
Frühjahr 1998:	ca. + 60 m ü. NN	ca. + 55,0 m ü. NN
Jahr 2010:	ca. + 48 m ü. NN	ca. + 40,0 m ü. NN

Der nachbergbauliche Grundwasserstand wird in etwa wieder das Ausgangsniveau erreichen. Vorstehend genannte Angaben basieren auf der Prognoseberechnung zum Rahmenbetriebsplan Tagebau Cottbus-Nord unter Berücksichtigung einer maximalen Stauhöhe des zukünftigen Cottbuser See von ca. + 64,5 m NN. Eine Entscheidung über die endgültige Stauhöhe steht seitens des zuständigen Ministeriums noch aus.

Aufgrund der nicht auszuschließenden oberflächennahen organischen Ablagerungen, die als Baugrund nur bedingt geeignet sind, bitten wir, vor Beginn jeder einzelnen Baumaßnahme die Planungsunterlagen

- objektkonkrete Baugrunduntersuchung
- Tragwerksplanung

unserer **Abteilung Bergschäden Bau, BL 2** in der LAUBAG-Hauptverwaltung zur Kenntnis zu geben. Dies wird erforderlich, um die vorliegende bergbauliche Stellungnahme zur Geologie/ Hydrologie objektkonkret präzisieren zu können.

Es wird darauf verwiesen, dass sich im östlichen Teil (siehe dazu Anlage 1) ein Steuerkabel der LAUBAG (grün gekennzeichnet) befindet, welches betriebsnotwendig ist. Vor Beginn von Schachterarbeiten ist daher der Schachterlaubnisschein bei der zuständigen Markscheiderei der LAUBAG einzuholen.

Anschrift: Betriebsdirektion Jänschwalde/Cottbus-Nord  
Postfach 10 07 45  
03007 Cottbus  
Telefon: (03 56 01) 5 65 20.

Andere sich in Rechtsträgerschaft der LAUBAG befindliche Anlagen- und Leitungsbestände sind im Bereich des Bauplanes nicht existent.

Die Vermessungsfestpunkte sowie Bohr- und Pegelansatzpunkte wurden nachrichtlich in den B-Plan übernommen. Sie müssen jederzeit für die Markscheiderei der Lausitzer Braunkohle AG sowie für Vermessungsfirmen zugänglich sein.

#### 4.4 Maßgaben zum Schutz des Bodens

Bodenaushub ist möglichst getrennt nach Oberboden (A-Horizont), Unterboden (B-Horizont/e) und geologischem Ausgangssubstrat (C-Horizont/e) zwischen zu lagern (Beachten der DIN 18915 und DIN 18300), bei Bauvorhaben Erstellen einer Massenbilanz, Massenausgleich ist anzustreben,

Ausweisung des Umfangs und der Belastung sowie des Verbleibs von bautechnisch bedingtem Aushub (Boden, Bau- und Füllmaterialien aller Art) nach den Technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" vom 07.09.1994/05.09.1995, bei den Tiefbauarbeiten (eventuell) angetroffener kontaminierter Boden bzw. anfallender kontaminierter Bodenaushub ist von einer Wiederverwendung auszuschließen und als Abfall ordnungsgemäß zu beseitigen.

#### **4.5 Bodendenkmale**

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da aber aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz -BbgDSchG-) vom 22. Juli 1991 (GVBl. Nr. 20 vom 8. August 1991, S. 311 ff) aufmerksam gemacht:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen und ähnliches entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Cottbus, Bahnhofstraße 50 (Tel.: 03 55/79 79 69), oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG)

Die Bauausführenden müssen über diese gesetzlichen Festlegungen belehrt werden.

#### **4.6 Munitionsfreiheit**

Nach Angaben des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes ist eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes nicht bekannt. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen, die Kampfmittel in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort zu sichern und die nächste Polizeidienststelle bzw. das Ordnungsamt sind zu informieren.



## 4.7 Natur und Landschaft

### 4.7.1 Bestandserfassung und Bewertung

Die Aussagen zu diesem Punkt sind aus dem Grünordnungsplan vom 25.03.1993 entnommen.

Vorhandene Nutzungen	Bestandsbewertung
Ackerbrache Baufelder 1, 2, 3 „Am Wiesenrand“	Durch intensive Landwirtschaft existieren kaum standort-spezifische Arten (Ackerwildkräuter). Es sind nur noch widerstandsfähige Ackerunkräuter vorhanden.
Schutzpflanzung westlich der Peitzer Straße	Aufgrund zu geringer Pflanzengröße und mangelnder Entwicklungspflege (totaler Pflanzenausfall) ist eine rasche Wirksamkeit der Schutzpflanzung vor Wind, Lärm und Staub nicht gewährleistet.
Wiesenflächen ca. 9.600 m <sup>2</sup> Baufelder 4, 8 und westlicher Teil Baufeld 6	Durch intensive Landwirtschaft sind kaum Wildblumenstauden vorhanden.
Gartenbrachen und Grabeland östlicher Teil Baufeld 6, Baufelder 7, 9 und 15 bis 19	Durch teilweise ehemaligen relativ großflächigen Futteranbau für private Tierhaltung sind kaum erhaltenswerte Strukturen vorhanden.
Flurgehölze und markante Einzelbäume	Erhaltenswert besonders als Nahrungs- und Nistbiotop für Vögel und Insekten. An den vorhandenen Eichen entlang des Mauster Weges zeigen sich im oberen Kronenbereich Absterbeerscheinungen, die auf die Absenkung des Grundwasserstandes zurückzuführen sind.

<p>Waldflächen Baufelder 10 bis 14</p>	<p>Die vorhandenen Waldflächen haben innerhalb der Ortslage eine wichtige kleinklimatische Bedeutung (Temperaturlausgleich, Stabbindung, Feuchtigkeitsspender, Bodenschutzfunktion)</p> <p>Als ökologisch sehr wertvoll sind folgende vorhandene Waldflächen einzustufen: Mischwaldhochbestände und Lichte Waldflächen mit Laubwaldhochbestand (Birken, Eichen) und Mischwaldhochbestand (Birken, Eichen, Kiefern) sowie Vorwaldflächen trockener Standorte im fortgeschrittenen Sukzessionsstadium mit einer artenreichen Krautflora. Diese vorhandenen Waldflächen trockener Standorte sind Lebensraum für Singvögel, laubwaldbewohnende Spechtarten und Insekten sowie für wärme- und trockenheitsliebende Reptilien (Eidechse). Besonders wertvoll sind die alten Baumbestände als unentbehrliche Brut- und Entwicklungsstätten für Höhlenbrüter und Insekten. In den teilweise offenen Vorwaldflächen trockener Standorte leben vom Aussterben bedrohte Tierarten, wie Widehopf und Rebhühner (Angabe: Naturschutzstation Lakoma). Durch die geplante Bebauung kommt es zur Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen (Lufttemperatur, Staub, Feuchtigkeit) für die angrenzenden Bereiche sowie zur Verdrängung von standorttypischen Tierarten in angrenzende nördliche Bereiche.</p> <p>Bei zahlreichen Bäumen (Birken und Eichen) auf den Flurstücken 131 und 194/3 bis 195/5 zeigen sich bereits im oberen Kronenbereich Absterbeprozesse, die auf die fehlenden Niederschläge und die durchgeführte Grundwasserabsenkung zurückzuführen sind. Die auf dem Flurstück 121 außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes vorhandenen Kiefern wurden teilweise von Blauen Kiefernprachtkäfern befallen und mussten gerodet werden.</p>
--	---

#### 4.7.2 Eingriffsbewertung

Der Gesetzgeber fordert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden sind, wenn die verfolgten Ziele auf andere Weise zu erreichen sind. Die Vermeidung ist jedoch nicht möglich. Neuendorf, gewachsen als Straßendorf, liegt inmitten der Landschaft, die aus Wiesen, Ackerflächen, Teichen und Kiefernwäldern besteht. Als geminderter Eingriff in die Natur stellt sich die Planung dadurch dar, weil sie den vorhandenen Ort abrundet und sich bis auf die nordwestlich liegenden Baufelder 1 bis 4, die auf Wiesenflächen liegen, auf die ehemaligen Grabelandflächen hinter den bäuerlichen Hofstellen beschränkt. Diese Grabelandflächen wurden in den zurückliegenden Jahren ohnehin nur wenig bewirtschaftet und lagen zu 90 % brach. Der Boden ist wenig ertragreich und die Absenkung des Grundwassers für den nahenden Tagebau hat bei der geringen Niederschlagsmenge in dieser Region die Kosten für den Fruchtanbau enorm steigen lassen.

Für die Baufelder 10 bis 14 wurde Kiefernwald in Anspruch genommen, der allerdings bereits, wie oben beschrieben, einige Schäden aufwies.

### 4.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Umwandlung der Waldflächen, die durch die Baufelder 10 bis 14 überplant werden, in Bauland hat das Amt für Forstwirtschaft Peitz die Genehmigung erteilt. Damit verbunden ist die Verpflichtung für die Gemeinde, Ersatzaufforstungen auf den Flurstücken

36	der Flur 1	11.775,0 m <sup>2</sup>
88/1	der Flur 2	19.460,0 m <sup>2</sup>
50/1	der Flur 3	<u>2.000,0 m<sup>2</sup></u>
		33.235,0 m <sup>2</sup>

durchzuführen. Diese Ersatzmaßnahmen für den Eingriff der Waldinanspruchnahme werden außerhalb des im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Geländes durchgeführt.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen auf dem B-Plan vermerkt. So wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 für etwa 50 % der neuen Baugrundstücke der Versiegelungsgrad des Bodens gering gehalten. Durch den § 9 (1) der BbgBO ist außerdem Sorge getragen, dass die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen, dass pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist und dass entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb der Baugebiete sogenannte Grenzhecken zu pflanzen sind, sorgen dafür, dass der Ort insgesamt mehr Bäume als bisher erhalten wird, dass das Mikroklima verbessert und der Lebensraum für verschiedene Tierarten geschaffen wird. Diesen Zielen dienen auch die Festsetzungen zum Anpflanzen der Bäume an der Muskauer Straße, an der Mauster Straße und auf dem Dorfplatz.

Wegen der Folgen der Grundwasserabsenkung durch den Tagebau wurde ein großer Teil der Ausgleichsmaßnahmen in den Bereich der privaten Grundstücke gelegt. Erfahrungsgemäß wird der eigene Garten, der selbstgepflanzte Baum bei Bedarf eher gewässert als die Pflanzungen im öffentlichen Raum.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die straßenbegleitende Bebauung im

Baufeld 4	an der Peitzer Straße
Baufeld 8	
Baufeld 9	an der Jänschwalder- und Muskauer Straße
Baufeld 11 und 12	an der Muskauer Straße
Baufeld 15	an der Bärenbrücker Straße
Baufeld 17 und 18	an der Muskauer Straße

nicht als Eingriff zu werten, weil es sich bei dieser Bebauung um Lückenschließungen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, der nach § 34 BauGB auch ohne B-Plan zulässig wäre.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgeglichen.

Dipl.-Ing. (FH) Schütz  
Fachplaner