13.6 Steckbriefe Planflächen im Amt Peitz

1. DRACHHAUSEN 2

2. DREHNOW 8

3. JÄNSCHWALDE 10

4. STADT PEITZ 19

5. TAUER 29

6. TEICHLAND 33

7. TURNOW-PREILACK 40

1. Drachhausen

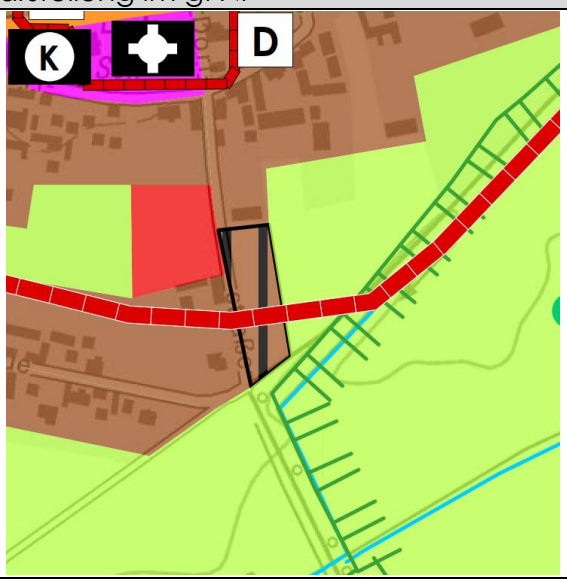
Dorfstraße/ Aue Drachhausen	
Grunddaten	
Größe	0,375 ha
Akt. Nutzung	Ehemalige Pferdekoppel
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 4 EFH
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am östlichen Rand von Drachhausen an der Dorfstraße. Sie ist umgeben von dörflichen Hofstrukturen und Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Dorfstraße/ L 50 erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 400 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die Lage in einem von Siedlungskörpern geprägtem Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch geplante Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat als Frischwiese mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung. Es sind mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bebauung zu erwarten.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Durchführung von Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten und anderer artenschutzrechtlicher Belange zum Schutz von Fledermausquartieren in Baumhöhlen • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,225 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung von ruderaler Staudenflur ist durch die Entwicklung einer Ruderalflur im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen zum Schutz des Bodendenkmals
Zusammenfassung
Die Fläche am östlichen Rand von Drachhausen entlang der Dorfstraße ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die ehem. Pferdekoppel weist ein mittleres Konfliktpotential für geschützte Arten und Biotope auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten und der Erhalt von Wiesensäumen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Aue bei der Agrargenossenschaft

Grunddaten	
Größe	0,321 ha
Akt. Nutzung	Frischwiese
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 3 EFH

Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:

Die Fläche liegt südlich des Zentrums von Drachhausen. Sie befindet sich neben Wohnbebauung und der Agrar Genossenschaft Vorspreewald eG. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:

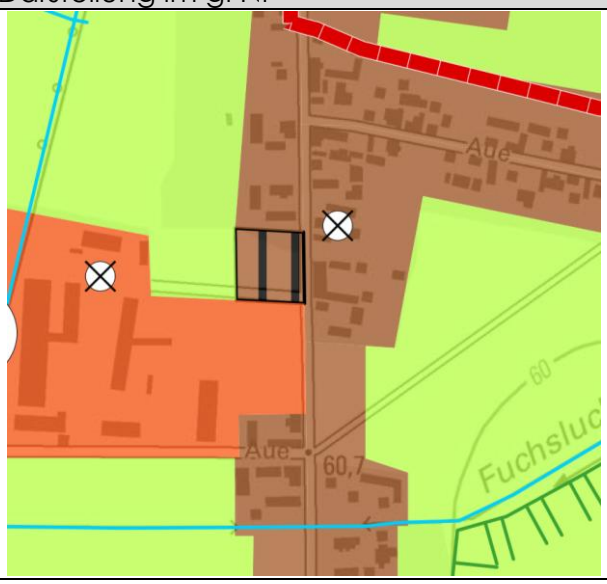
Das Gebiet ist erschlossen. Die Verkehrsanbindung ist über die Straße „Aue“ möglich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist im Ort mit einer Bushaltestelle in ca. 500 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:

Durch die zentrale Dorflage kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung sowie forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Durch die nahegelegene Agrargenossenschaft ist mit Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für die Schutzgüter, weshalb ein geringes Konfliktpotential zu erwarten ist. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 5 – 7,5 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche liegt auf einer Frischwiese mit mittlerer Bedeutung. Sie weist keine Habitatfunktion für geschützte Arten (Fledermäuse und Vögel) und Biotope auf. Es besteht geringes Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Durchführung von Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten und anderer artenschutzrechtlicher Belange zum Schutz von Fledermausquartieren in Baumhöhlen, da Potentialbäume in der Nähe vorhanden sind • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,193 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die Überbauung der Frischwiese ist durch Neupflanzung von heimischen Arten im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (z.B. Ersatzfledermauskästen) zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
• Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der Nähe zu bestehenden Stallanlagen
Zusammenfassung
Die Fläche „Aue bei der Agrargenossenschaft“ ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll und ist verkehrlich gut angebunden, wobei eine innere Erschließung nicht erforderlich ist. Die Fläche weist geringes Konfliktpotential für geschützte Arten und Biotope auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze und Wiesensäumen sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Mögliche Konflikte hinsichtlich einer Geruchsbelästigung müssen im nachgeordneten Verfahren geprüft werden. Die Fläche wird als Gemischte Baufläche dargestellt.

Dorfstraße/Heide Drachhausen

Grunddaten	
Größe	0,29 ha
Akt. Nutzung	Frischwiese
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 1-2 EFH

Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:

Die Fläche liegt nordöstlich an der Kreuzung der „Dorfstraße“ und der Straße „Heide“, nahe von landwirtschaftlichen Flächen. Die geplante Nutzung fügt sich gut in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

Erschließung/Zuwegung:

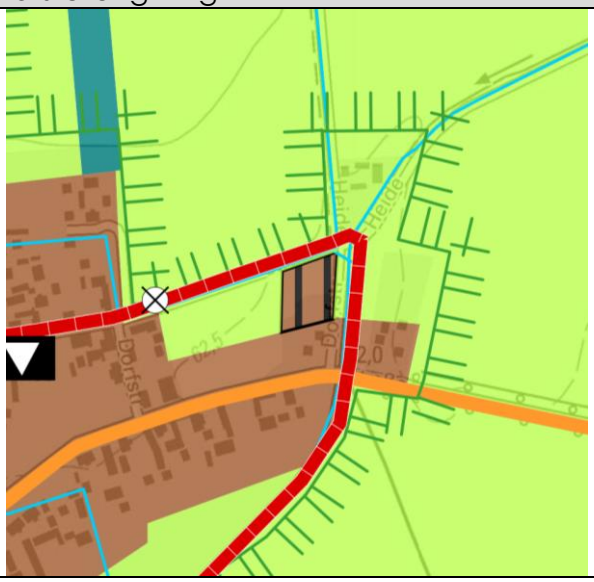
Das Gebiet von der „Dorfstraße“ und von der „Heide“ aus erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV mit einer Bushaltestelle ist in ca. 140m gegeben.

Ver- und Entsorgung:

Durch die angrenzende Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:

Die Umgebung ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer:

Die Fläche hat eine mittlere Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein geringes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3-4 m.

Klima/Luft:

Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten.

Arten/Biotope:

Die Fläche hat durch die Frischwiese mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung.

Landschaftsbild/Erholung:

Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.

Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern
- Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen
- Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung
- Erhalt und Integration der angrenzenden Gehölzstrukturen (z.B. Allee)
- Aktive und /oder passive Schallschutzmaßnahmen

Kompensationsbedarf/Prognose

Versiegelung:

Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,174 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen.

Biotopverlust:

Die teilweise Versiegelung der Frischwiese wird durch die Entwicklung artenreicher Wiesen auf artenarmem Grünland im Verhältnis 2:1 ausgeglichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen.

Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise

keine

Zusammenfassung

Die Flächenerweiterung an der Kreuzung der Dorfstraße und Heide am nordöstlichen Rand von Drachhausen ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll und ist verkehrlich gut angebunden. Sie weist ein mittleres Konfliktpotential für Böden, Grundwasser, geschützte Arten und Biotope auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, Erhalt von bestehenden Gehölzen sowie Kompensationspflanzungen und Schallschutzmaßnahmen, sollen diese minimieren.

Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

2. Drehnow

Nordweg	
Grunddaten	
Größe	0,647 ha
Akt. Nutzung	Wald
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 5 EFH
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am nördlichen Rand von Drehnow am Nordweg. Sie grenzt an eine Waldfläche sowie dörfliche Hofstrukturen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet wird über den Nordweg erschlossen, eine innere Erschließung ist nicht nötig. Eine Bushaltestelle in ca. 500 m bietet Anbindung an den ÖPNV.

Ver- und Entsorgung:
Durch die Lage in einem von Siedlungskörpern geprägtem Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und Wald gekennzeichnet. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer:

Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3 m.

Klima/Luft:

Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten.

Arten/Biotope:

Die Fläche hat durch den Nadel-Laub-Mischwald mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten (Fledermäuse und Vögel) und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung.

Landschaftsbild/Erholung:

Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Der Übergang zur angrenzenden Waldfläche ist zu beachten.

Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten und unter Berücksichtigung des Artenschutzes
- Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen
- Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen zur Gestaltung eines Übergangs zum Waldgebiet
- Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung

Kompensationsbedarf/Prognose

Versiegelung:

Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,388 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen.

Biotopverlust:

Die Rodung des Nadel-Laub-Mischbestandes ist durch Neubepflanzung von heimischen Arten im Verhältnis 2,5:1 an anderer Stelle auszugleichen

Artenschutz:

Artenschutzkonflikte sind möglich und auf nachfolgender Ebene zu prüfen; ggf. sind Maßnahmen erforderlich.

Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise

Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen:

- Waldumwandlung und Einhaltung von Schutzabständen von 10-30 m
- Beachtung der Anforderungen zum Schutz des Bodendenkmals

Zusammenfassung

Die Fläche am Nordweg im Norden von Drehnow ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Bei mittlerem Konfliktpotenzial für Böden, Grundwasser, Arten und Biotope sollen Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen das Potenzial minimieren.
Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

3. Jänschwalde

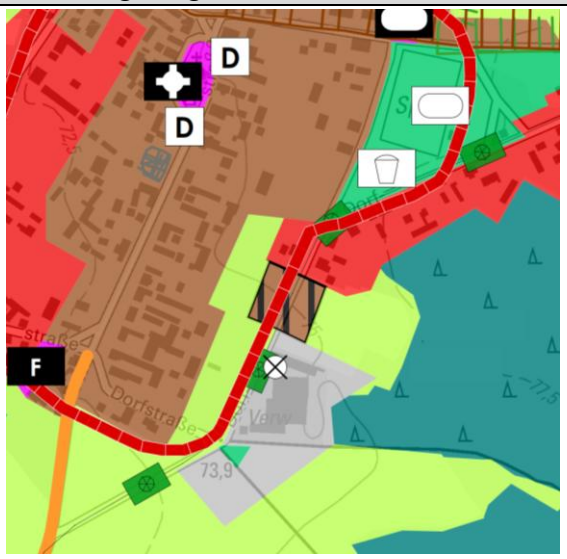
Dorfstraße Drewitz	
Grunddaten	
Größe	0,4 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 4 EFH
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am südlichen Rand von Drewitz an der Dorfstraße. Bei der Fläche handelt es sich um Grabeland. Angrenzend befinden sich sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Anlagen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Dorfstraße erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 500 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die Lage in einem von Siedlung geprägtem Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die südlich angrenzende Fläche wird für Oldtimer- und Militärtreffen genutzt. Dadurch sind temporäre Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat mittlere Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein geringes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 20 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Frischwiese mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration der angrenzenden Gehölzstrukturen (z. B. Allee) • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,24 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Frischwiese ist durch die Entwicklung artenreicher Wiesen auf artenarmem Grünland im Verhältnis 2:1 auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen zum Schutz des Bodendenkmals
Zusammenfassung
Die Fläche Dorfstraße Drewitz am südlichen Rand von Drewitz ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll und ist verkehrlich gut angebunden. Sie weist ein mittleres Konfliktpotential für Böden, Grundwasser geschützte Arten und Biotope auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze und Wiesensäume sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Gewerbeflächen südlich des GRALs

Grunddaten	
Größe	60,75 ha
Akt. Nutzung	Wald
Bisherige Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche und Wald
Beschreibung	Gewerbeflächenpotential zur langfristigen Erweiterung des GRALs

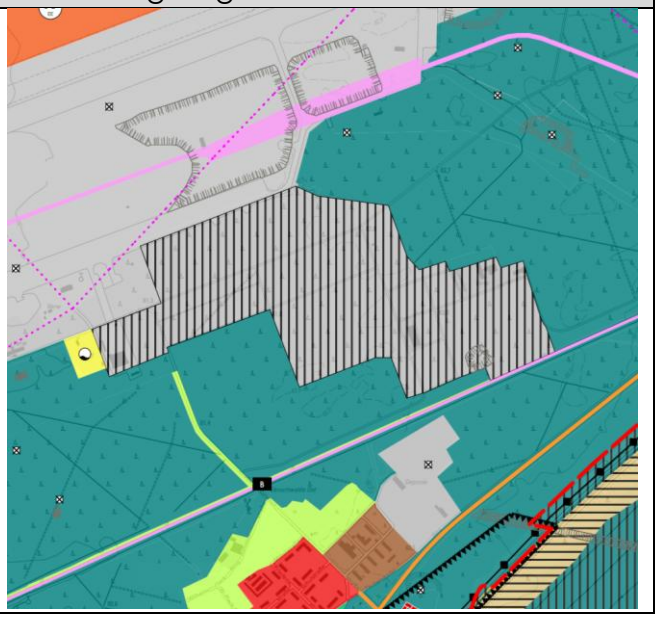
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt zwischen dem Flugplatz Drewitz und der Bahnstrecke Frankfurt (Oder) - Leipzig. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage potenziell außerhalb schutzbedürftiger Wohnnutzung für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Flugplatzstraße erschlossen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit dem Bahnhof Jänschwalde Ost in ca. 700 m gegeben. Die geplante Schienenverbindung kann darüber hinaus für den Güterverkehr genutzt werden.

Ver- und Entsorgung:
Durch die Lage außerhalb des Siedlungsgefüges ist davon auszugehen, dass die technische Infrastruktur vor Ort nicht ausreichend vorhanden ist. Der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz kann jedoch erfolgen.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wald und gewerbliche Flächen gekennzeichnet. Von der geplanten Nutzung sind Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen möglich.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein geringes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 30 - 40 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch den Laub- Nadel-Mischbestand und Birkenbestand hohe Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Im Süden der geplanten Gewerbefläche befindet sich ein geschütztes Trockenrasen Biotop. Es besteht hohes Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von hoher Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zum Artenschutz • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen • Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen zur Gestaltung eines Übergangs zum Waldgebiet • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Ausgleich des Eingriffs in Waldflächen durch Waldumwandlung
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,8 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 48,6 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Zum Ausgleich der Strauchhecke wird ein Ausgleich mit der Neuanlage von Hecken vorgeschlagen, welcher im Verhältnis 5:1 erfolgen sollte. Der Forstbestand ist mit einer Erstaufforstung mit heimischen Laub- oder Nadelbäumen im Verhältnis 2,5:1 auszugleichen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen des geschützten Biotops
Zusammenfassung
Die Gewerbeflächen südlich des GRAL dienen der langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei handelt es sich nicht um eine neue Standortentscheidung, da die Fläche bereits in der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplans Jänschwalde aus dem Jahr 2021 enthalten war. Die dort begründete Ausnahme nach Ziel 5.2 Abs. 2 LEP HR wird aufgrund der besonderen Anforderungen des Immissionsschutzes, der vorhandenen Verkehrserschließung und des

räumlichen Zusammenhangs mit dem GRAL weiterhin als gerechtfertigt angesehen. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde die Flächenkulisse jedoch an aktuelle naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Erkenntnisse angepasst. Ein für Artenschutzmaßnahmen vorgesehener Teilbereich wurde von der gewerblichen Darstellung ausgenommen. Ein innerhalb der Fläche gelegenes gesetzlich geschütztes Trockenrasenbiotop ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich zu erhalten und in die Gebietsstruktur zu integrieren.

Die Fläche weist geringes Konfliktpotenzial für Boden, Grundwasser und Klima auf. Artenschutzgerechte Bauzeiten, Erhalt heimischer Gehölze und Kompensationspflanzungen sollen dies weiter minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die konkrete Erschließung, Gebietsgliederung sowie erforderliche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden im nachgeordneten Bauleitplanverfahren geprüft und festgelegt.

Feldweg

Grunddaten	
Größe	0,552 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 6 EFH

Städtebauliches

<u>Lage im Siedlungskörper:</u>
Die Fläche Feldweg befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Jänschwalde. Angrenzend befindet sich Einfamilienhausbebauung. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

<u>Erschließung/Zuwegung:</u>
Das Gebiet ist über den Feldweg erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 900 m gegeben.

<u>Ver- und Entsorgung:</u>
Durch die angrenzende sowie gegenüberliegende vorhandene Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

<u>Lärmschutz/Immissionen:</u>
Die nähere Umgebung ist durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Flächen geprägt. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein geringes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4 – 7,5 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die intensiv genutzte Ackerfläche geringe Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Verträgliche Grundstücksgestaltung durch standortgerechte Strauchhecken • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,22 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Ackerfläche ist durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche Feldweg am südwestlichen Siedlungsrand von Jänschwalde ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Freifläche weist ein geringes Konfliktpotential für Boden, Grundwasser und Klima auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Erweiterung Gewerbegebiet Heinersbrücker Straße - Jänschwalde

Grunddaten	
Größe	1,266 ha
Akt. Nutzung	Wald
Bisherige Darstellung im FNP	Waldfläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Beschreibung	Erweiterung der Gewerbefläche

Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt südlich eines des Autohauses. Die Fläche ist aufgrund ihrer Lage potenziell außerhalb schutzbedürftiger Wohnnutzung für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Heinersbrücker Straße erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist mit dem Bahnhof Jänschwalde in ca. 1,4 km und zu einer Bushaltestelle in 800m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die Lage am Rand des Siedlungsgefüges und als gewerbliche Erweiterungsfläche kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort sowie der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Waldflächen, Wohnnutzungen und gewerblich genutzte Flächen geprägt. Die geplante gewerbliche Baufläche stellt selbst keine schutzbedürftige Nutzung dar. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die konkreten Nutzungen und ihre möglichen Auswirkungen zu prüfen und bei Bedarf geeignete Immissionsschutzmaßnahmen festzulegen.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein geringes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 - 20 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch den Kiefernbestand hohe Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Außerdem ist der Wald als Immisionsschutzwald klassifiziert. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von hoher Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zum Artenschutz • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen • Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen zur Gestaltung eines Übergangs zum Waldgebiet • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Ausgleich des Eingriffs in Waldflächen durch Waldumwandlung
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,8 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 1,01 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Der Forstbestand ist mit einer Erstaufforstung mit heimischen Laub- oder Nadelbäumen im Verhältnis 2,5:1 auszugleichen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Ausgleich der Schutzfunktion des Immissionsschutzwaldes prüfen
Zusammenfassung
Die gewerbliche Erweiterung befindet sich in einer vergleichsweise konfliktarmen Lage außerhalb schutzbedürftiger Wohnnutzungen. Für Boden, Grundwasser und Klima wird ein geringes Konfliktpotenzial erwartet. Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen eine Bauzeitenregelung zum Artenschutz, den Erhalt heimischer Gehölze, Aufforstungen sowie eine landschaftsgerechte Randgestaltung. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird im gFNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die abschließende Prüfung und Bewältigung der berührten Belange sowie die Festlegung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

4. Stadt Peitz

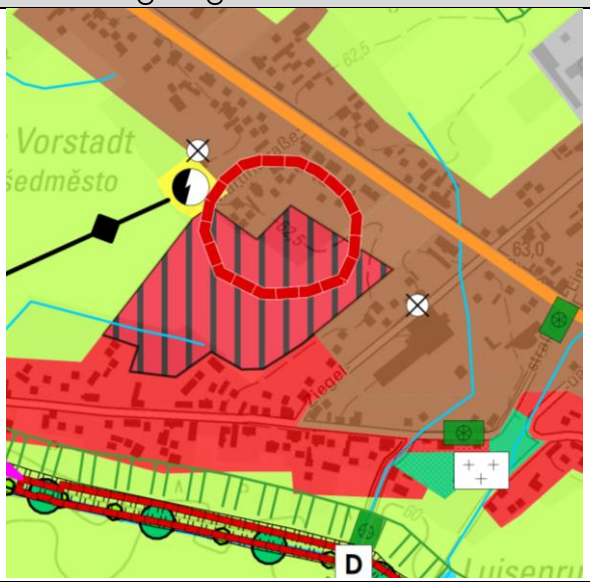
Frankfurter Straße	
Grunddaten	
Größe	3,459 ha
Akt. Nutzung	Intensiv genutzter Acker
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 35 EFH
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am westlichen Rand von Peitz an der Bundesstraße 168. Sie ist umgeben von Einfamilienhausbebauung sowie dörflichen Hofstrukturen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist noch nicht erschlossen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 200 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Das Peitzer Betonwerk im Osten des Plangebiets hat voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die geplante Nutzung.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat als Ackerbrache mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung. Der Übergang zur angrenzenden Waldfläche ist zu beachten.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Durchführung von Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten und anderer artenschutzrechtlicher Belange zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt der vorhandenen Bäume • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 1,38 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung des Ackers ist durch die Entwicklung einer artenreichen Wiese auf artenarmem Grünland im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzkonflikte sind möglich und auf nachfolgender Ebene zu prüfen; ggf. sind Maßnahmen erforderlich.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen zum Schutz des Bodendenkmals • Beachtung der Anforderungen an den Immissionsschutz
Zusammenfassung
Die Fläche Frankfurter Straße am westlichen Rand von Peitz ergänzt das Siedlungsgefüge und profitiert von der guten Verkehrsanbindung, wobei eine innere Erschließung erforderlich ist. Die Ackerbrache weist ein mittleres Konfliktpotential für Boden, Grundwasser und geschützte Arten auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt von Wiesensäumen und Gehölzpflanzungen bzw. deren Erhalt sollen diese minimieren und vermeiden. Das Bodendenkmal ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Am Malxebogen Hornoer Ring

Grunddaten	
Größe	0,869 ha
Akt. Nutzung	Grünlandbrache
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 5 EFH

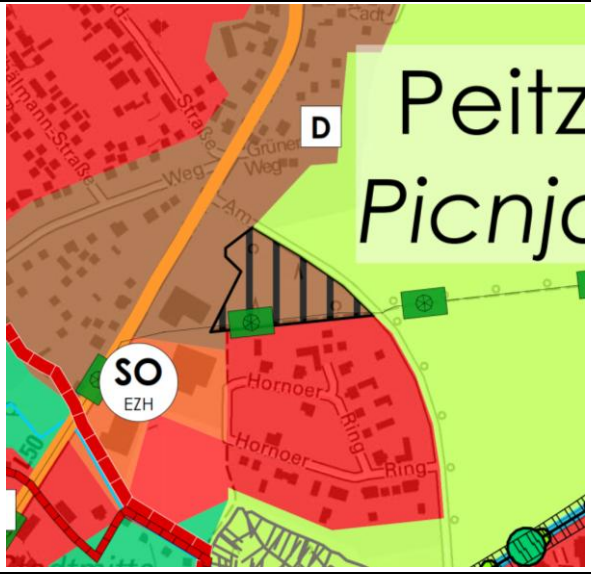
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am nordöstlichen Rand von Peitz am Malxebogen. Sie ist von Wohnbebauung, gewerblicher Nutzung sowie Landwirtschaftsflächen umgeben. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über den Malxebogen erschlossen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 100 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Außerdem ist ein kleingewerblicher Standort im Westen sowie eine Sondernutzung Einzelhandel in der Nähe vorhanden. Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Grünlandbrachen mit vereinzeltem Bewuchs mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Durchführung von Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten und anderer artenschutzrechtlicher Belange zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesen- und Waldsäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,521 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die Versiegelung der Grünlandbrache ist durch die Entwicklung einer artenreichen Wiese im Verhältnis 2:1 sowie die des Forsts durch Erstaufforstung mit heimischen Bäumen im Verhältnis 2,5:1 an anderer Stelle auszugleichen. Auch junge Aufforstungen sind entsprechend zu kompensieren. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen an den Immissionsschutz
Zusammenfassung
Die Fläche „Am Malxebogen Hornoer Ring“ ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden, wobei eine innere Erschließung noch erforderlich ist. Die Grünlandbrache hat eine mittlere Bedeutung als Habitat und für das Landschaftsbild, mit einem mittleren Konfliktpotential für Böden und Grundwasser. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze, Kompensationspflanzungen und artenreiche Wiesenentwicklung minimieren die Auswirkungen. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Am Malxebogen beim Sportplatz

Grunddaten	
Größe	0,57 ha
Akt. Nutzung	Sportplatz und Wiese
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 6 EFH oder 2 RH

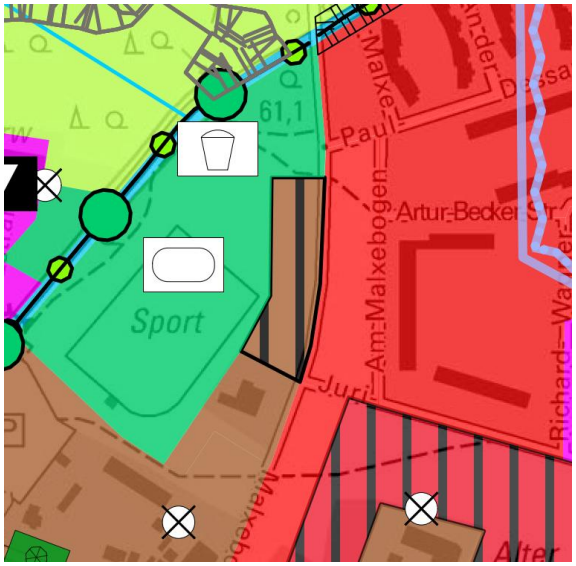
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt östlich des Sportplatzes am Malxebogen. Sie ist von Blockbebauung sowie Sport- und Grünflächen umgeben. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Straße Am Malxebogen erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 200 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
In der näheren Umgebung befinden sich eine Rettungswache, ein Sport- und Spielplatz sowie Wohnsiedlungen. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind teilweise zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 15 m. Klima/Luft: Die Fläche hat mittlere Bedeutung als Frischluftschneise. Durch Überbauung und Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für das Mikroklima zu erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die ruderale Pioniergrasflur mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Durchführung von Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten und anderer artenschutzrechtlicher Belange zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,342 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung von ruderaler Staudenflur ist durch die Entwicklung einer Ruderalflur im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen an den Immissionsschutz
Zusammenfassung
Die Fläche Am Malxebogen beim Sportplatz ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Sie weist ein mittleres Konfliktpotential für Böden, Grundwasser, Klima und geschützte Arten auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Juri-Gagarin-Straße

Grunddaten	
Größe	7,2 ha
Akt. Nutzung	Grünbrache und versiegelte Parkplätze
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 45 EFH oder 10 RH

Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt im östlichen Teil der Stadt Peitz an der Juri-Gagarin-Straße. Sie ist umgeben von Einfamilienhausbebauung, dörflichen Hofstrukturen, einer Schule sowie Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Juri-Gagrin-Straße erschlossen. Eine innere Erschließung ist für die südlichen Flächen erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer direkt angrenzenden Bushaltestelle gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind schulbedingt zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versieglung ist ein geringes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 15 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die anthropogene Nutzung der Fläche geringe Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Sie weist mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung auf. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Verträgliche Grundstücksgestaltung durch standortgerechte Strauchhecken • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 2,896 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung des Zierrasens und der Gärten ist durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Beachtung der Anforderungen an den Immissionsschutz
Zusammenfassung
Die Fläche an der Juri-Gagarin-Straße ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden, wobei eine innere Erschließung noch erforderlich ist. Die Fläche weist ein geringes Konfliktpotential für Böden, Grundwasser und Mikroklima auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Ringstraße

Grunddaten	
Größe	0,12 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 1 EFH

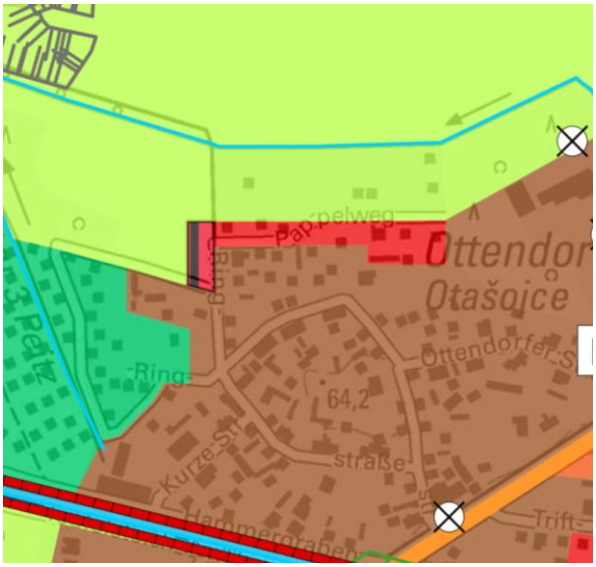
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt im nördlichen Teil von Ottendorf an der Straße Wokolica. Sie ist umgeben von Einfamilienhausbebauung, dörflichen Hofstrukturen sowie Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Ringstraße erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in 400 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat hohe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein hohes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat als Grünlandbrache eine mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Verträgliche Grundstücksgestaltung durch standortgerechte Strauchhecken • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,04 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Grünlandbrache ist durch die Entwicklung einer artenreichen Frischwiese im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzkonflikte sind möglich und auf nachfolgender Ebene zu prüfen; ggf. sind Maßnahmen erforderlich.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche an der Straße Wokolica ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Fläche weist ein hohes Konfliktpotential für Böden, Grundwasser und Mikroklima auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten und die Schaffung von Ausgleichsflächen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Tauer

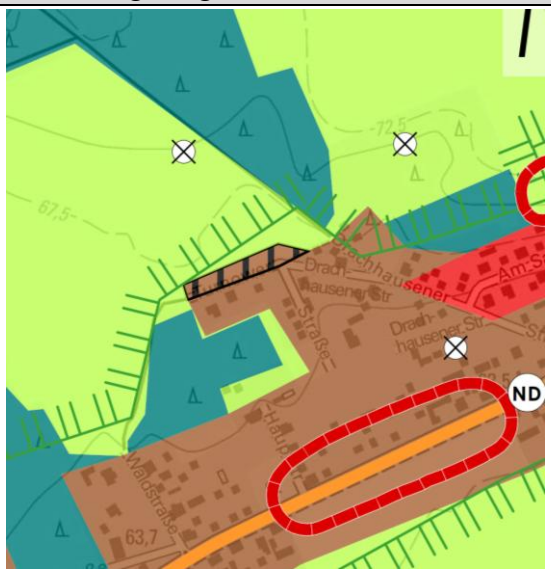
Turnower Straße	
Grunddaten	
Größe	0,244 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 2 EFH
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt im westlichen Teil von Tauer an der Turnower Straße. Angrenzend befindet sich Einfamilienhausbebauung. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Turnower Straße erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 500 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende vorhandene Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Erhebliche Auswirkungen durch Immissionen auf die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat mittlere Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Ackerbrache mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesen- und Waldsäumen in den Randbereichen • Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen zur Gestaltung eines Übergangs zum Waldgebiet • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,146 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Ackerbrache ist durch die Entwicklung artenreicher Wiesen auf artenarmem Grünland im Verhältnis 2:1 auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche Turnower Straße ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Landwirtschaftsfläche weist ein mittleres Konfliktpotential für Boden, Grundwasser, Arten und Klima auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Gemischte Baufläche dargestellt.

Bergstraße

Grunddaten	
Größe	0,538 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 5 EFH

Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt im östlichen Teil von Tauer an der Hauptstraße (L 50). Angrenzend befindet sich Einfamilienhausbebauung sowie dörfliche Hofstrukturen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Hauptstraße (L 50) erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 100 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende vorhandene Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung, Wald- und landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet. Erhebliche Auswirkungen durch Immissionen auf die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat mittlere Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Ackerbrache mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von geringer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesen- und Waldsäumen in den Randbereichen • Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen zur Gestaltung eines Übergangs zum Waldgebiet • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Straße
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,323 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Ackerbrache ist durch die Entwicklung artenreicher Wiesen auf artenarmem Grünland im Verhältnis 2:1 auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche Bergstraße ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Landwirtschaftsfläche weist ein mittleres Konfliktpotential für Boden, Grundwasser, Arten und Klima auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Gemischte Baufläche dargestellt.

6. Teichland

Erweiterungsfläche Erlebnispark	
Grunddaten	
Größe	6,863 ha
Akt. Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für Landwirtschaft
Geplante Nutzung	Entwicklungsfläche Erlebnispark
Beschreibung	Erweiterung Erlebnispark Teichland
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt nordöstlich der Ortslage Neuendorf an der Straße Zum Erlebnispark. Angrenzend befindet sich der Erlebnispark Teichland innerhalb von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Straße Zum Erlebnispark erschlossen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle sowie dem Bahnhof Teichland in ca. 1.500 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Nutzung als Erlebnispark kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung besteht überwiegend aus forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Erhebliche Auswirkungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10-15 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch den Nadel-Laub-Mischbestand mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Fledermäusen, Gehölz- und Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesen- und Waldsäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Ausgleich des Eingriffs in Waldflächen durch Waldumwandlung
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,8 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 5,49 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung des Nadel-Laub-Mischbestandes ist mit einer Erstaufforstung mit heimischen Laub- oder Nadelbäumen im Verhältnis 2,5:1 auszugleichen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Waldumwandlung und Einhaltung von Schutzabständen von 10-30 m
Zusammenfassung
Die Erweiterungsfläche Erlebnispark im Süden von Neuendorf ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden, wobei eine innere Erschließung noch erforderlich ist. Sie weist ein geringes Konfliktpotential für Böden, Grundwasser, Arten und Biotope auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen/ Waldumwandlung sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Entwicklungsfläche Erlebnispark dargestellt.

Erweiterungsfläche Erlebnispark ruhender Verkehr

Grunddaten	
Größe	1,267 ha
Akt. Nutzung	Grünbrache und Wald
Bisherige Darstellung im FNP	Gewerbliche Baufläche und Waldfläche
Geplante Nutzung	Sondergebiet Erholung
Beschreibung	Fläche für Stellplätze für den Erlebnispark

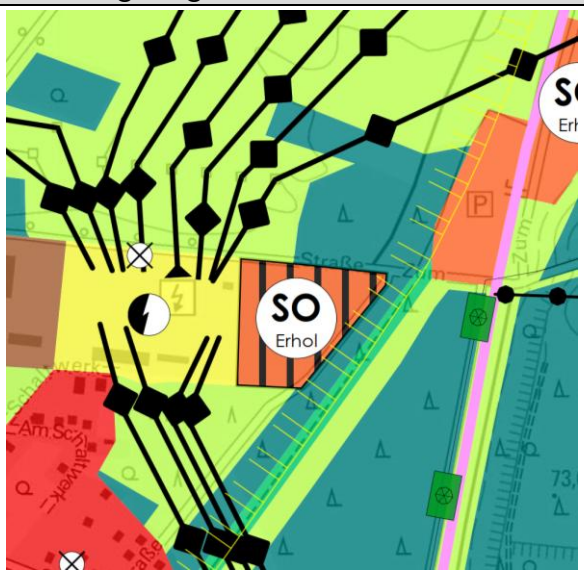
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am nordöstlichen Rand von Neuendorf an der Mauster Straße. Sie befindet sich westlich des Geländes eines Umspannwerks und ist umgeben von Wald- und Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich in die bestehende Struktur ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Mauster Straße erschlossen. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in 750 m und dem Bahnhof Teichland in 950 m gegeben.
Die Sonderbaufläche dient der langfristigen touristischen Weiterentwicklung des Erlebnisparks Teichland. Innerhalb der Fläche sollen insbesondere die für den Betrieb und die künftige Entwicklung des Erlebnisparks erforderlichen Stellplätze aufgenommen werden. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs soll den Parksuchverkehr sowie das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum reduzieren und ausreichend Kapazitäten zu Spitzenlastzeiten vorhalten.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Waldflächen geprägt. Auswirkungen durch Immissionen des Umspannwerks auf die geplante Nutzung sind möglich.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 8 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Grünlandbrache mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Fledermäusen, Gehölz- und Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,8 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 1,01 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Grünlandbrache ist durch das Anlegen einer neuen Grünlandbrache an anderer Stelle im Verhältnis 2:1 auszugleichen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Fachplanungen Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Gehölzverluste sind gemäß Gehölzschutzverordnung zu kompensieren.
Zusammenfassung
Die Sonderbaufläche dient der langfristigen touristischen Weiterentwicklung des Erlebnisparks Teichland. Auf der Fläche sollen insbesondere die für den Betrieb und die künftige Entwicklung des Erlebnisparks erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Durch die Bündelung des ruhenden Verkehrs soll den Parksuchverkehr sowie das Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum reduzieren und ausreichend Kapazitäten zu Spitzenlastzeiten vorhalten. Die Fläche fügt sich in das bestehende Siedlungsgefüge ein und ist verkehrlich gut angebunden. Sie weist ein geringes Konfliktpotential für Böden, Grundwasser, Arten und Biotope auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung dargestellt.

Feriendorf und Campingplatz Cottbuser Ostsee

Grunddaten	
Größe	25,126 ha
Akt. Nutzung	Intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, Wald
Bisherige Darstellung im FNP	Waldfläche, Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil
Geplante Nutzung	Sondergebiet mit erhöhtem Waldanteil
Beschreibung	Schaffen eines Feriendorfs und Campingplatzes

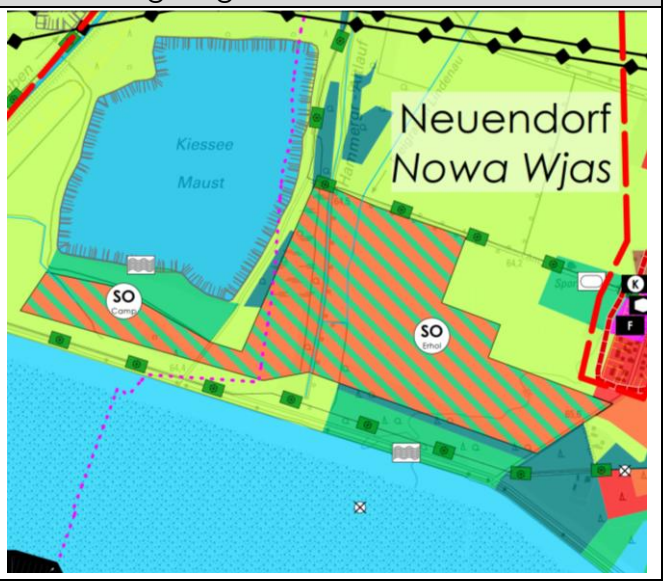
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt südwestlich von Neuendorf an der Cottbuser Straße, nahe dem Kiessee Maust, dem Cottbuser Ostsee (auf ehemaligen Tagebauflächen) sowie Wald- und Landwirtschaftsflächen. Die geplante naturnahe Nutzung passt ins Landschaftsbild.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Cottbuser Straße, die Straße Am Sportplatz sowie die südlich verlaufende Straße erschlossen. Die Bundesstraße B 169 verläuft ca. 1.500 m westlich. Eine innere Erschließung ist erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 700 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Die technische Infrastruktur vor Ort ist nicht vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz kann erfolgen.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung besteht überwiegend aus Wald- und Landwirtschaftsflächen; erhebliche Immissionsauswirkungen auf die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat geringe Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein hohes Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt bergbaubedingt zwischen <1 - 40m. Klima/Luft: Die Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch Biotoptypen wie junge Aufforstung, Acker, Grabeland, Frischwiese und Mischbestand eine mittlere Bedeutung. Sie bietet Habitatfunktion für geschützte Arten und weist mittleres Konfliktpotenzial durch Vegetationsentfernung und Versiegelung auf. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von hoher Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Fledermäusen sowie Boden-, Gehölz und Uferbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wald- und Wiesensäumen in Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Pflanzung von Strauchhecken oder standortgerechten Bäumen zur Gestaltung eines Übergangs zum Waldgebiet
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,8 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 20 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Fläche ist durch eine junge Aufforstung im Verhältnis 2,5:1, eine Frischwiese im Verhältnis 2:1, einen Laub-Nadel-Mischwald im Verhältnis 2,5:1, eines Feldgehölzes im Verhältnis 2:1 und die Entwicklung einer Ruderalflur im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Die Fachplanungen sind zu berücksichtigen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde/Fachplanung zu ergreifen: • Gehölzverluste sind gemäß Gehölzschutzverordnung zu kompensieren. • Waldumwandlung und Einhaltung von Schutzabständen von 10-30 m
Zusammenfassung
Die Fläche Feriendorf und Campingplatz Cottbuser Ostsee eignet sich für eine naturnahe Nutzung und ist verkehrlich gut angebunden, wobei eine innere Erschließung erforderlich ist. Die Wald- und Landwirtschaftsfläche weist ein mittleres Konfliktpotential für Boden, Grundwasser und Arten auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte

Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen/ Waldumwandlung sollen diese minimieren.
Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird im GFNP vorerst als Sonderbaufläche Camping bzw. Erholung mit erhöhtem Waldanteil dargestellt, genauere Belange werden in nachgeordneten Bauleitverfahren geprüft.

7. Turnow-Preilack

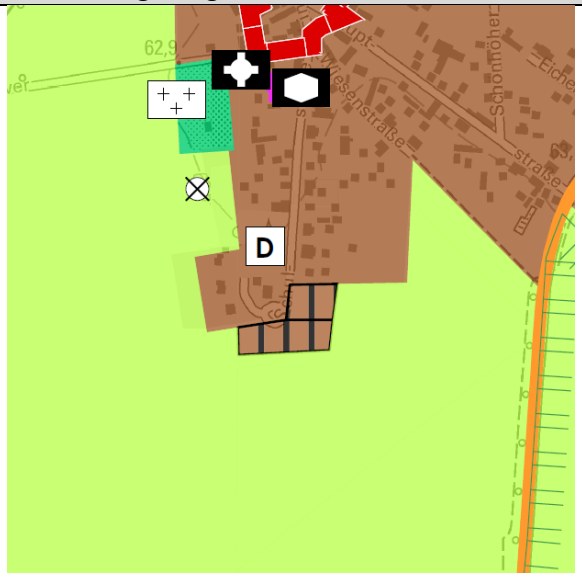
Ugorina	
Grunddaten	
Größe	0,499 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 4 EFH
Städtebauliches	

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt am südlichen Rand von Preilack an der Schulstraße. Angrenzend befinden sich dörfliche Hofstrukturen sowie Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Schulstraße erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 350 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung durch Immissionen sind nicht zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat mittlere Bedeutung für diese Schutzgüter. Durch die geplante Versiegelung ist ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1-2 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Frischwiese mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Bodenbrütern • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,6 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,299 ha versiegelt. Entweder sind als Ausgleich Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die teilweise Versiegelung der Frischwiese ist durch die Entwicklung artenreicher Wiesen auf artenarmem Grünland im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche Ugorina im Süden von Preilack ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Landwirtschaftsfläche weist ein mittleres Konfliktpotential für Boden, Grundwasser, Arten und das Landschaftsbild auf. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze sowie Kompensationspflanzungen sollen diese minimieren. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Gemischte Baufläche dargestellt.

Am Kanal

Grunddaten	
Größe	0,619 ha
Akt. Nutzung	Extensiv genutzte Landwirtschaftsfläche
Bisherige Darstellung im FNP	Kein FNP vorhanden
Geplante Nutzung	Gemischte Baufläche
Beschreibung	Wohnraum für ca. 5 EFH

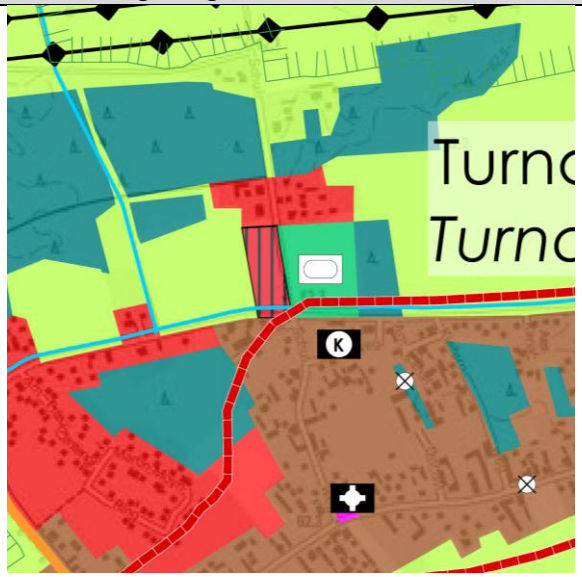
Städtebauliches

Lage im Siedlungskörper:
Die Fläche liegt im nordwestlichen Teil von Preilack an der Straße Am Kanal. Angrenzend befinden sich dörfliche Hofstrukturen, ein Sportplatz sowie Landwirtschaftsflächen. Die geplante Nutzung fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein und ergänzt das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Erschließung/Zuwegung:
Das Gebiet ist über die Straße Am Kanal sowie den Schulweg erschlossen. Verkehrsanbindung ist über die Wiesenstraße gewährleistet. Eine innere Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Anbindung an den ÖPNV ist mit einer Bushaltestelle in ca. 400 m gegeben.

Ver- und Entsorgung:
Durch die angrenzende Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass die technische Infrastruktur vor Ort vorhanden ist und nur der Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen kann.

Lärmschutz/Immissionen:
Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind lediglich bezogen auf den Sportplatz zu erwarten.

Luftbild	Darstellung im gFNP
	

Prognose der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden/Grundwasser/Oberflächengewässer: Die Fläche hat hohe Bedeutung für diese Schutzgüter, da der Präsidentengraben durch die Fläche fließt. Durch die Planung ist durch Versiegelung ein mittleres Konfliktpotential für den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 1-2 m. Klima/Luft: Eine Überbauung lässt ein geringes Konfliktpotential für das lokale Klima erwarten. Arten/Biotope: Die Fläche hat durch die Ackerbrache mittlere Bedeutung. Sie weist Habitatfunktion für geschützte Arten und Biotope auf. Es besteht mittleres Konfliktpotential durch Entfernung der Vegetation und Versiegelung. Landschaftsbild/Erholung: Eine Überbauung ist für die Strukturvielfalt und Naturnähe von mittlerer Bedeutung.
Vorschläge für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
• Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten zur Wahrung artenschutzrechtlicher Belange und zum Schutz von Boden- und Höhlenbrütern • Erhalt der Kaltluftströmungen durch Gebäudestellung • Erhalt und Integration von heimischen Gehölzen und Vegetationsstrukturen • Verträgliche Grundstücksgestaltung durch standortgerechte Strauchhecken • Aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen • Erhalt von extensiv genutzten Wiesensäumen in den Randbereichen
Kompensationsbedarf/Prognose
Versiegelung: Bei einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gemäß Nutzungsart (§17 BauNVO) werden max. 0,2476 ha versiegelt. Als Ausgleich sind Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 oder Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 vorzunehmen. Biotopverlust: Die Versiegelung der Ackerbrache ist durch die Entwicklung einer artenreichen Wiese im Verhältnis 2:1 an anderer Stelle auszugleichen. Die Umsetzung ist auf nachfolgender Planungsebene abzustimmen. Artenschutz: Artenschutzrechtliche Konflikte können nicht ausgeschlossen werden und sind auf nachfolgender Ebene zu prüfen. Ggf. sind vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.
Informationen aus relevanten Fachplanungen + Hinweise
Keine
Zusammenfassung
Die Fläche Am Kanal im Ortsteil Turnow ergänzt das Siedlungsgefüge und ist verkehrlich gut angebunden. Die Ackerbrache hat eine mittlere Bedeutung als Habitat und für das Landschaftsbild, mit einem hohen Konfliktpotential für Böden und Grundwasser. Maßnahmen wie artenschutzgerechte Bauzeiten, der Erhalt heimischer Gehölze, Kompensationspflanzungen und artenreiche Wiesenentwicklung minimieren die Auswirkungen. Nach Umsetzung der Maßnahmen sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Fläche wird als Wohnbaufläche dargestellt.