



**Stadt Schwarzheide**

---

**2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030  
der Stadt Schwarzheide  
im Teilbereich des Bebauungsplanes  
Nr. 14 „Quartier am Wandelhof“**

**TEIL C – Begründung**

---

Planungsträger:	Stadt Schwarzheide Ruhlander Straße 102 01987 Schwarzheide
Vorhabenträger/ Auftraggeber:	TRINOM Invest GmbH Warthaer Straße 7 01157 Dresden
Bearbeitung:	Lehner-Wolf-Werkplan GmbH Burgwartstr. 77a 01705 Freital

## Inhalt

1. Veranlassung .....	3
2. Bereich der Flächennutzungsplanänderung .....	4
3. Standortbedingungen .....	4
3.1 Immission – Schall .....	4
3.2 Umweltbericht .....	4
3.2.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....	5
3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes .....	11
3.3 Denkmalschutz und Archäologie .....	13
3.4 Gehölzschutz / Waldumwandlung .....	13
3.5 Bergbau / Montanhydrogeologie .....	14
4 Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	15
5 Übergeordnete Planungen .....	17
5.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg – LEP HR .....	17
5.2 Regionalplan Lausitz-Spreewald .....	18
6 Auswirkungen .....	19
7 Rechtsgrundlagen .....	19
8 Abbildungsverzeichnis .....	20

## 1. Veranlassung

Die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Schwarzheide wird aufgrund der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Quartier am Wandelhof“ veranlasst. Das Bauleitplanverfahren wird eingeleitet, um die nördlich der Ruhlander Straße vorhandene Brachfläche zu gestalten.

Das innerstädtisch integrierte Grundstück nördlich des „Wandelhofes“ soll in Wohnbauland umgewandelt werden. Aufgrund der anhaltenden wirtschaftlichen Entwicklung und den Ansiedlungen am bedeutenden Industriestandort Schwarzheide sind durch die Stadt entsprechende Wohnflächen bereitzustellen, um die Arbeitskräfte am Ort zu halten.

Darüber hinaus ist Schwarzheide Bestandteil des Regionalen Wachstumskerns Westlausitz (RWK). Schwarzheide wird in diesem Rahmen durch die Landesregierung in den Branchen gefördert, die starke Wachstumspotenziale versprechen. Dadurch können langfristig neue Arbeitsfelder erschlossen und Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Stadt Schwarzheide möchte mit der Planung Möglichkeiten schaffen, den hohen Einpendleranteil (78% im Jahr 2012<sup>1</sup>) zu senken. Fast 50% der Wohnungen in Schwarzheide wurden nach 1945 erbaut und sind bis heute teilweise zurückgebaut, weshalb gemäß Flächennutzungsplan der Stadt eine erhöhte Nachfrage nach Ersatzwohnraum zu erwarten ist. Dem sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Teiländerung des Flächennutzungsplanes nachgekommen werden.

**Tab. 3: Pendlerbeziehungen in Schwarzheide 2004, 2008, 2010 und 2012**

Einpendler					Auspender				
	2004	2008	2010	2012		2004	2008	2010	2012
<b>Einpendler</b>	3.108	3.099	3.123	3.095	<b>Auspender</b>	1.215	1.323	1.389	1.365
<b>SVB am Arbeitsort</b>	4.244	4.120	4.028	3.963	<b>SVB am Wohnort</b>	2.351	2.344	2.294	2.233
<b>Anteil Einpendler</b>	73%	75%	78%	78%	<b>Anteil Auspendler</b>	52%	56%	61%	61%
<b>Pendlersaldo 2004: 1.893</b>									
<b>Pendlersaldo 2008: 1.776</b>									
<b>Pendlersaldo 2010: 1.734</b>									
<b>Pendlersaldo 2012: 1.730</b>									

Abbildung 1 - Flächennutzungsplan 2030 Stadt Schwarzheide,  
Begründung S.48, Tabelle 3

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwarzheide ist mit der Veröffentlichung am 21.04.2017 in Kraft getreten. Der genehmigte „Flächennutzungsplan 2030“ der Stadt Schwarzheide weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche für Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ aus, da das Grundstück derzeit durch den Freizeitkomplex des „Wandelhofes“ mit Kino, Diskothek und Restaurant geprägt ist. Der größere und unbebaute nördliche Teil wird zum Teil als Parkplatz für den Wandelhof genutzt.

Fast 50% der Wohnungen in Schwarzheide wurden nach 1945 erbaut und wurden bis heute teilweise zurückgebaut, weshalb gemäß Flächennutzungsplan der Stadt eine erhöhte Nachfrage nach Ersatzwohnraum zu erwarten ist. Der Bebauungsplan Nr. 14 entspricht den Zielen der Stadt, Wohnflächen für Arbeitskräfte vor Ort zu schaffen, da der Einpendleranteil unverändert hoch ist und aufgrund Industrieansiedlungen mit neuem Wohnraumbedarf gerechnet wird.

<sup>1</sup> vgl. Stadt Schwarzheide, Flächennutzungsplan 2030, Begründung S. 48

---

Mit der 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachgekommen werden und auch indirekt den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a; c BauGB) Genüge getan werden.

## 2. Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich des FNP umfasst das Flurstück 609 und Teile der Flurstücke 494, 642, 643, 644, 645, 646 und 647 in der Flur 3 und das Flurstück 1611 und Teile des Flurstückes 1801 in der Flur 4 der Gemarkung Schwarzheide.

Er hat eine Größe von ca. 26.500 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Süd-Westen durch bestehende Mehrfamilienhausbebauung, einen „Netto“-Discount Markt sowie die „Ruhlander Straße“ (im FNP: gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) sowie Verkehrsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) )
- im Osten und Nord-Osten durch die Werksbahnanlagen und durch Waldfläche („Park Am Wandelhof“) (im FNP: Bahnanlage (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB), Waldfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB))
- im Süd-Osten durch bestehende Einfamilienhausbebauung (im FNP: Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 1 BauNVO))
- im Nord-Westen durch Gartenland und Einfamilienhausbebauung im FNP: Flächenhafte Begrünung, Grünfläche Hausgärten (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO))

## 3. Standortbedingungen

### 3.1 Immission – Schall

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich unterschiedliche Emissionsquellen für Verkehrslärm: die Ruhlander Straße südlich des Plangebietes sowie die in ca. 1,5 km östlich vorbeiführende Autobahn BAB 13. Außerdem verläuft nördlich des Plangebietes eine Werksbahneisenbahnlinie.

Auch innerhalb des Gebietes ist durch den vorhandenen Freizeitkomplex „Wandelhof“ von Emissionen am Tag- und Nachtzeitraum auszugehen (Gewerbelärm vom Parkplatz des Freizeitkomplexes).

Ein Schallschutzgutachten wurde im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 14 angefertigt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan mittels geeigneter Festsetzungen übernommen.

### 3.2 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Quartier am Wandelhof“ wurde gemäß § 2 BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt sind.

Aufgrund des identischen Geltungsbereichs sowie den und vom Bebauungsplan abgeleiteten Inhalten, sind keine zusätzlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zudem erfolgen Angaben zur Berücksichtigung dieser Auswirkungen in den grünordnerischen und den sonstigen umweltbezogenen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes Nr. 14.

Die Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte entsprechend des angegebenen Untersuchungszeitraumes, auf Grundlage des Ausgangszustandes des Geltungsbereichs. Durch die empfohlenen umweltbezogenen und grünordnerischen Maßnahmen ist eine Minimierung von Eingriffen möglich. Das naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit muss durch die genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

### **3.2.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

#### **Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beginnt an der Ruhlander Straße und schließt dort das Bestandsgebäude des Veranstaltungsgebäude „Wandelhof“ („Extra Kinowelt“ mit Kino und Disco) ein, inkl. Parkplatz. Dieser Ort erfüllt damit Funktionen für die Freizeitgestaltung und für die Erholung.

Der Wald im Plangebiet mit den vorhandenen Wegen wird von der ortansässigen Bevölkerung für Spaziergänge und Erholungszwecke genutzt. Es führen mehrere Wege und Trampelpfade durch den Wald. Darüber hinaus wurden an einigen Stellen Ablagerungen registriert, was die Erholungseignung mindert. Gleiches gilt für die Sukzessions- und Ruderalflächen.

Die Umgebung ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gärten. An der Ruhlander Straße befindet sich ein Netto-Markt als Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel. Auf der gegenüberliegenden Straße schließt sich eine weitere Siedlung mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern an und erstreckt sich weiter in Richtung Süden.

Ob das Plangebiet vom Kampfmittelräumdienst untersucht und soweit erforderlich beräumt werden muss, kann bisher nicht beurteilt werden.

Emissionsquellen im Umfeld des Plangebietes sind die Bundesstraße B169 (ca. 1.150m Luftlinie), die Bundesautobahn BAB 13 (ca. 1.500m Luftlinie) und die nördlich angrenzenden Bahngleise. Das Plangebiet liegt jedoch laut Lärmaktionsplan der Stadt Schwarzheide nicht im Wirkungsbereich der B 169 und auch nicht innerhalb des Wirkungsbereiches der Bundesautobahn A13. Von der Ruhlander Straße gehen gemäß den Darstellungen Lärmpegel von > 55 – 60 dB(A) zum Tagzeitraum und > 45-50 dB(A) im Nachtzeitraum aus. Allerdings finden diese Lärmwirkungen lediglich in einem schmalen Band (Iso- phone) entlang der Ruhlander Straße statt, die sich nicht weiter in Richtung Norden auszuwirken scheinen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Im Plangebiet wurde erstmals im Oktober 2022 eine Geländekartierung zur Biototypenerfassung durchgeführt. Darüber hinaus fanden im Rahmen der Artenschutzprüfung im Frühjahr / Sommer 2023 mehrere Begehungen des Plangebietes statt. Zusätzlich wurden als Grundlage die CIR-Biototypen 2009 (Luftbildinterpretation) – Flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung im Land Brandenburg (BTLN) genutzt.

Hiernach kommen innerhalb des Plangebietes vor:

- Nadel-Laub-Mischbestand, Hauptbaumart Kiefer, ohne Mischbaumart; sonstige Laubholzarten (inkl. Roteiche) als Nebenbaumart
- Frischwiesen und Frischweiden; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)
- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)
- Parkplätze versiegelt; ohne Baumbestand
- Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)

Bei der Vor-Ort-Begehung wurde das Plangebiet in Augenschein genommen. Es konnten hierbei keine großen Abweichungen zu den angegebenen Biototypen festgestellt werden. Der vorhandene Wald weist einige gestörte Flächen mit Müllablagerungen auf. Auch weisen mehrere Trampelpfade im Wald auf eine regelmäßige menschliche Nutzung und Frequentierung hin. Als weitere Baumarten wurden Eiche, Robinie, Birke, Hasel, Linde und Espe dokumentiert. Meist ist der Wald mit dichtem Unterholz bewachsen.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden im Plangebiet kartiert:

- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren; Biotoptyp-Nr. 03200/R; Biotopwert: mittel; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 1.466m<sup>2</sup>
- Wälder und Forsten, Gehölzsukzessionen und Vorwälder; Biotoptyp-Nr. 08480/WNK; Biotopwert: mittel bis hoch; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 10.240m<sup>2</sup>
- Grünlandflächen / Gärten an bebauten Grundstücken; Biotoptyp-Nr. 10111/PGE; Biotopwert: mittel; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 233m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsgrünland mit Kräutern; Biotopwert: mittel bis hoch; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 2.118 m<sup>2</sup>
- Gebäude / Nebengebäude; Biotoptyp-Nr. 12291/OSDL; Biotopwert: gering; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 2.996m<sup>2</sup>
- Straßen / versiegelte Flächen; Biotoptyp-Nr. 12612/OVSB; Biotopwert: sehr gering; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 9.185m<sup>2</sup>
- Teilbefestigte Wege und Flächen; Biotoptyp-Nr. 12652/OVWW; Biotopwert: sehr gering; Fläche des Biototyps im Plangebiet ca. 281m<sup>2</sup>.

Die Plangebietsfläche ist großflächig mit Wald bestockt. In den Gehölzbeständen ist die Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) dominant. Daneben kommen Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Espe (*Populus pendula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Weiden (*Salix spec.*) vor. An Sträuchern wurden Brombeere (*Rubus fruticosus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Hecken Rose (*Rosa canina*), Hasel (*Corylus avellana*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus racemosa*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*) und Faulbaum (*Frangula alnus*) festgestellt. An einigen Stellen wurde Müll oberflächlich abgelagert; weitere nicht unmittelbar sichtbare anthropogene Ablagerungen können nicht ausgeschlossen werden. Versiegelte Flächen befinden sich überwiegend im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes (Parkplatz und Gebäude).

Das Grünland beherbergt neben üblichen Grasarten des Wirtschaftsgrünlandes u.a. Rainfarn (*Tanacetum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Graukresse (*Berteroa incana*).

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG besonders geschützte Biotope konnten im Plangebiet bei den aktuellen Kartierungen nicht festgestellt werden.

Für die vorgefundenen Biotope ist in Bezug auf den Wald von einem mittleren bis hohen Wert auszugehen, da dieser Lebensraumfunktionen für Arten der Siedlungsrandbereiche erfüllt. Den ruderalen Flächen und Grünland- bzw. Grasland-Flächen wird ein mittlerer Wert zu geordnet.

#### Säugetiere

Gehölzstrukturen mit offenen Schneisen sowie einem hohen Anteil an alten und toten Bäumen weisen Habitatpotenzial für eine Reihe von baumhöhlennutzenden Fledermausarten wie z.B. Großem Abendsegler auf. Der im Untersuchungsgebiet befindliche Wald befindet sich in einem noch recht jungen Sukzessions-Stadium. Geeignete Habitatbäume konnten bis jetzt nicht gefunden werden.

Jagdhabitate sind in Schwarzheide für eine Vielzahl von Fledermausarten vorhanden. Im Untersuchungsgebiet sind dies vor allem die Grenzlinien zwischen Wald und Offenland. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hauptsächlich als Jagdhabitat genutzt wird. Dies wurde zu den Hauptaktivitätszeiten der Fledermäuse im Jahr 2023 überprüft. Bei den Detektorbegehungen im Frühjahr/Sommer 2023 konnte Zwergfledermaus und Großer Abendsegler im Überflug festgestellt werden. Es konnten keine Reproduktionshabitate dieser Arten im Plangebiet festgestellt werden. Nach der NABU-Stellungnahme kann vom Vorkommen von bis zu 6 Fledermausarten ausgegangen werden.

Entlang der Ufer der Fließgewässer in und um Schwarzheide wurden Spuren des Elbebibers wie Biber-schneisen und umgenagte Bäume festgestellt. Dazu zählt die Schwarze Elster, der Plessa-Dolsthaider-Binnengraben, der Peisker Graben sowie die Pößnitz. An den Ufern der Restlöcher ist der Biber ebenfalls nicht auszuschließen. Auch ist das Vorkommen des Fischotters (*Lutra lutra*) insbesondere an

---

den Fließgewässern wahrscheinlich. Damit fungieren die Fließgewässer als wichtige Biotopverbundachsen für beide Arten. Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Biber und Fischotter dagegen unwahrscheinlich, weil sich in der unmittelbaren Umgebung keine geeigneten Gewässer befinden.

Reich strukturierte Landschaften mit Waldungen, Gehölzen oder Hecken sind Lebensraum von Rehwild, Dachs, Wildkaninchen und Feldhase. Die gefundenen Spuren menschlicher Nutzung und der damit einhergehenden Scheuchwirkung verringert jedoch die Qualität der Lebensräume im Plangebiet.

#### Amphibien:

Vegetationsfreie und -arme Flächen mit genügend Versteckmöglichkeiten und in der Nähe von kaum bewachsenen Kleingewässern stellen potenzielle Lebensräume der Kreuzkröte oder der Wechselkröte dar. Diese sind somit auf Ruderalstandorten, in trockenem Brachland auf Feldern und in Abgrabungsflächen sowie innerhalb der Rohbodenflächen der Kippenstandorte vorzufinden. Als Landlebensräume werden vielfältige, gewässernahe Lebensräume wie Grünland, Saumbiotope, Gebüsche, Gewässerufer und Wälder genutzt. Im Plangebiet sind aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen keine Reproduktionshabitate der genannten Amphibienarten anzunehmen.

Vom NABU Senftenberg bzw. von Anwohnern werden in den Stellungnahmen Vorkommen von Teichfrosch, Erdkröte und Laubfrosch erwähnt.

#### Reptilien:

Auf halboffenen Standorten sind potenziell vorkommend die Reptilienarten Waldeidechse, Zauneidechse und Schlingnatter zu nennen. Die Arten sind v.a. auf den offenen, jedoch strukturierten Kippenstandorten nördlich von Schwarzheide sowie in Randbereichen von trockenen Wäldern, wie innerhalb von Trockenrasen vorkommend. Wahrscheinlich ist auch das Vorkommen der Ringelnatter auf gut strukturierten Flächen in räumlicher Nähe zu den zahlreichen Standgewässern sowie innerhalb der Kleingartensparten.

Das Plangebiet wurde in den Aktivitätszeiten 2023 auf das Vorhandensein der genannten Reptilienarten untersucht. Bei der Begehung am 11.06.2023 konnte eine einzelne adulte Zauneidechse im Bereich des Grünlandes festgestellt werden.

Vom NABU Senftenberg bzw. von Anwohnern werden in den Stellungnahmen Vorkommen von Zauneidechse, Blindschleiche, Ringelnatter und Kreuzotter erwähnt.

#### Brutvögel:

Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen Bahngleisen und bebauten Siedlungsflächen ist davon auszugehen, dass nur wenige kulturfolgende und kaum störepfindliche Vogelarten vorzufinden sind. Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sind aus anderen Habitaten in der Gemarkung Schwarzheide bekannt:

Ein Horst des Schwarzmilans wurde in einem Forstbestand östlich der landwirtschaftlichen Flächen im Niederungsbereich festgestellt. Auch hat in diesem Bereich der Baumfalke gebrütet. Die Art besetzt fremde Nester und wechselt die Brutplätze im räumlichen Zusammenhang. Sie brütet in Feldgehölzen, Baumgruppen oder an Waldrändern und bevorzugt dabei lichte Kieferngehölze. Von Bedeutung sind geeignete Jagdgebiete, d.h. weiträumige, offene und abwechslungsreiche Landschaften, die vor allem entlang der Schwarzen Elster vorzufinden sind. Es wird als unwahrscheinlich angesehen Baumfalke und Schwarzmilan im Plangebiet festzustellen, da aufgrund der Nutzungen erhebliche Störwirkungen bestehen.

Ruderales Flächen, Äcker und Wiesen sind Lebensräume der Feldlerche und anderer Offenlandlandbrüter. So wurden z.B. auf den Rohbodenflächen südöstlich des Geländes der Firma BASF Schwarzheide GmbH u.a. Braunkehlchen, Heidelerche, Neuntöter und Steinschmätzer nachgewiesen. Darüber hinaus ist ein Vorkommen von Neuntöter, Steinschmätzer und auch Raubwürger auch auf den nördlich gelegenen Kippenstandorten, die teils gut strukturierte Offenlandflächen aufweisen und oftmals an trockene Wälder angrenzen, nicht auszuschließen. Hier sind auch Potenziale für die Höhlenbrüter Wiedehopf, Wendehals und Ziegenmelker gegeben. Die im Plangebiet vorhandene Rasenfläche ist jedoch als zu

klein für die hier genannten Offenlandarten anzusehen und somit deren Vorhandensein unwahrscheinlich.

Bei den Begehungen im Frühjahr/Sommer 2023 konnten folgende Vogelarten verhört bzw. gesichtet werden: Amsel, Rotkehlchen, Buchfink, Kohlmeise, Blaumeise, Rabenkrähe, Waldlaubsänger, Feldsperling, Zilpzalp, Star und Mönchsgrasmücke. Dabei handelt es sich um typische Arten des Siedlungsrandes bzw. des Waldrandes. Naturschutzfachlich besonders bedeutsame Arten konnten aktuell nicht festgestellt werden. Vom NABU wird in der Stellungnahme das Vorkommen von Spechten angeführt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen Bahngleisen und der Bebauung wird angenommen, dass eher kulturfolgende und kaum störeffindliche Vogelarten vorkommen. Vogelarten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Bedeutung sind aus anderen Habitaten in der Gemarkung Schwarzheide bekannt.

#### Insekten:

Die sandigen Böden der Kippenflächen stellen potenzielle Lebensräume für xerophile Laufkäfer wie z.B. den Dünen-Sandlaufkäfer, Gelben Schnellläufer oder Breithalsigen Kahnläufer dar. Im Plangebiet könnten die Biotope Frischwiese und -weide sowie ruderale Pionier-, Gras-, und Staudenfluren als mögliche Lebensräume dienen.

Das Grünland wird in der Stellungnahme des NABU als Lebensraum von diversen Falterarten wie Großer Kohlweißling, Brettspiel und Rostbinde angesehen.

Altholzbestandene Wälder, alte Alleen, Baumreihen und Solitärbäume können mögliche Habitats für totholzbewohnende Käfer wie z.B. Eremit und Heldbock (beide auf Eichen angewiesen) darstellen. Geeignete Althölzer konnten im Plangebiet bis jetzt nicht gefunden werden, somit wird nicht vom Vorkommen der genannten Insektenarten ausgegangen.

Am Rand des Kiefernwaldes, jedoch außerhalb von geplanten Bauflächen, konnten zwei Ameisennester (*Formica pratensis*) festgestellt werden.

### **Schutzgut Boden/Fläche**

Landschaftsbestimmend sind die Talsandflächen des Magdeburger Urstromtals, das in einer Breite von ca. 10 km die Bachau der Schwarzen Elster begleitet. Die bachnahen Bereiche der Schwarzen Elster sind auf einer Breite von durchschnittlich 2 km von Flachmooren durchzogen, die - obwohl potenzielle Grünlandgebiete - durch (Graben-) Entwässerung in großräumige Ackerflächen umgewandelt wurden. Ausbuchtungen der Talsande ragen zum Teil weit in den Raum nördlich der Schwarzen Elster vor. So liegt das Siedlungsgebiet von Schwarzheide auf einem nach Norden ausbuchtenden Talsandfächer, der durch seine nahezu ebene Lage bauliche Nutzungen erleichtert. Allerdings weisen diese Talsande durch ihre Lage im Urstromtal meist hohe Grundwasserstände auf. Weiter im Norden formen eiszeitliche Endmoränen ein hügeliges und durch Hochflächen charakterisiertes Landschaftsbild, dessen Übergänge von Talsandterrassen bestimmt sind. In diese Talsandterrassen sind kleinere nacheiszeitliche Niederungsbereiche eingelagert. Durch den Braunkohlenbergbau sind sowohl das Endmoränengebiet als auch die südlich angrenzenden Talsandterrassen größtenteils in ihrer Schichtenfolge und Oberflächenbeschaffenheit weitgehend gestört und liegen heute als Kippengelände vor. Große Restseen bestimmen in diesem Bereich jetzt das Landschaftsbild. Im Bereich der Schwarzen Elster stehen Auenlehme, humose, sandige Tone mit einer Mächtigkeit bis zu 1 m über max. 2 m mächtigen holozänen Sanden an. Sie werden von verlandeten Altwasserarmen, dem ehemaligen Elsterlauf, durchzogen - eine bis zu 4 m mächtige Schicht von Sand, Torf, Schluff und Schlick über den Sedimenten der oberen Talsandfolge. Nördlich davon wechseln Bereiche mit durchschnittlich 5 m mächtigen Schichten periglazialer Sande, Bereiche mit fluviatilen Sanden sowie Bereiche mit Flachmoortorfen - mit einer Mächtigkeit bis zu 2,5 m über holozänen Sanden (< 2 m). Noch weiter nördlich, am Nordrand des Lausitzer Urstromtals, stehen max. 5 m mächtige pleistozäne Sande an. Sie sind von Hochflächeninseln aus 5 bis 8 m mächtigen glazifluviatilen Sanden durchsetzt. Große Bereiche der Gemarkung (östlich der Autobahn) werden vom zentralen Bereich des Lausitzer Urstromtals mit einer durchschnittlich 5m mächtigen Decke periglazialer Sande eingenommen. Um 1850 war die Urstromalniederung mit deren Hauptfluss, der Schwarzen Elster, ein unwegsames, mit sumpfigen Wiesen und Bruchwäldern durchsetztes Gelände. Infolge der Elsterregulierung wurden viele alte Wasserarme abgetrennt, die Bruchwälder und

Sumpfwiesen wurden entwässert und in Acker- und Grünlandflächen umgewandelt. Die Ortschaften lagen meist am Rande der hochwassergefährdeten Talniederungen auf den Sanden oder auf etwas erhöhten Talsandflächen. Mit zunehmender Grundwasserabsenkung war die ursprüngliche Vegetation einer fortschreitenden Austrocknung ausgesetzt. Die nördlich der Stadt Schwarzheide gelegene Hochkippe bildet eine markante Erhebung gegenüber dem sonst ebenen Gelände. Die Höhendifferenz beträgt

an der Geländekante 30 m. Im Übrigen weist das Gebiet Höhenunterschiede von nicht mehr als 10 m auf. Das Stadtgebiet liegt auf etwa 100 m ü. NN. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Beeinträchtigungen ist von mehreren Faktoren abhängig, in der Regel jedoch über die Bodenart zu bestimmen. Die Auenlehme der Elsterniederung sind besonders empfindlich gegenüber jeder Art von Kontamination durch Schadstoffe. Zu Bodenverlusten kommt es durch Flächenversiegelung und Verdichtung insbesondere in den Siedlungen. Die entlang der starkbefahrenen Straßen gelegenen Flächen sind durch Schadstoffeintrag belastet.

Den größten Teil der nördlichen Gemarkung nehmen die Standorte mit verschiedenen Kippsubstraten der Tagebaubereiche der Bergbaufolgelandschaft ein. Demzufolge spielen der Erosionsschutz und das Rutschen (Thixotropie) eine große Rolle bei der Beurteilung der Empfindlichkeit. Die Gefahr der Winderosion besteht vor allem auf den offenen Kippenböden, besonders an den Böschungen, und auf den landwirtschaftlichen Flächen. Die Böschungen um die Tagebaurestlöcher und an den Kippen sind empfindlich gegenüber einem Rutschen des Bodens bei mechanischer Beanspruchung.

Entsprechend der Geologischen Karten des Landes Brandenburg (Geologische Übersichtskarte (1 : 300.000) wird der Bereich des Plangebietes wie folgt dargestellt: Sedimente der früh-, hoch- und spätglazialen Niederterrassen der Flüsse: obere Talsandfolge, Ablagerungen der früh-, hoch- und spätglazialen Niederterrassen der Flüsse (ungegliedert): Sand, z.T. kiesig, selten Kies, sandig.

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen derzeit nicht vor. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderung oder Altlasten sind gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG unverzüglich der unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz anzuzeigen.

### **Schutzgut Wasser**

Einige grundlegende Aussagen zum Wasserhaushalt werden dem Umweltbericht des Flächennutzungsplanes entnommen:

In Folge der Bergbautätigkeit und der damit verbundenen Tagebauentwässerung ist eine starke Grundwasserabsenkung eingetreten. Nach Beendigung der Bergbautätigkeit ist es in den letzten Jahren zu einem Wiederanstieg des Grundwassers gekommen, der laut Prognose der LMBV mbH ohne Umsetzung von wasserwirtschaftlichen Maßnahmen weiter voranschreiten wird.

Gemäß Angaben der Auskunftsplattform Wasser liegt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet > 4-5 m ü. GOK. Die Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone zwischen Geländeoberfläche und Grundwasserdruckfläche liegt laut dieser Quelle bei 5m.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen des Grundwassers aufweist, da hier nach derzeitigem Kenntnisstand kein hoher Grundwasserspiegel gegeben ist. Die Grundwasserqualität wird im Landschaftsplan mit „mittel“ bewertet.

Die Kippenflächen können sich bezüglich der Empfindlichkeit gegenüber einer Grundwasserverschmutzung indifferent verhalten. In diesen Bereichen muss jahrzehntelang damit gerechnet werden, dass extrem saures, eisenhydroxidreiches Wasser ausgewaschen wird. Die Grundwasserneubildungsrate ist in versiegelten Bereichen eingeschränkt. Dabei handelt es sich vorrangig um Siedlungsflächen sowie Verkehrswege. Bei der Erschließung von neuen Baugebieten ist auf den Grundwasserstand in besonderem Maße Rücksicht zu nehmen. Anhand der durch die LMBV beauftragten Studien, Grundlagenermittlungen und Vorplanungen ist daher frühzeitig zu prüfen, inwieweit flurnahe Grundwasserstände im Planungsbereich schon vorhanden sind oder eintreten können und wie damit umzugehen ist.

Die Stadt Schwarzheide wird von zwei großen Fließgewässern - der Schwarzen Elster und der Pößnitz – sowie von vielen kleineren Gräben vor allem im südlichen Gemeindegebiet durchflossen. Im Plangebiet „Wohnbebauung am Wandelhof“ sind dagegen keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten der oben genannten Fließgewässer.

Das gebietsbezogene Baugrundgutachten /18/ stellt fest, dass der Untergrund von grobkörnigen und schwach gemischtkörnigen Sanden geprägt ist. Grundwasser wurde bei den Bohrungen erstmals bei 4,00 m unter OK Gelände angeschnitten. Der Grundwasserwiederanstieg nach Ende der Bergbautätigkeit ist Angaben des Landratsamtes weitgehend abgeschlossen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Schwarzheide gehört zu der Zone mit dem kontinental geprägten Binnenlandklima Ostdeutschlands. Es ist durch warm-trockene bis heiße Sommer und durch vergleichsweise kalte bis sehr kalte Winter bestimmt. Es unterscheidet sich damit von dem nach Norden hin angrenzenden Klimabezirk der norddeutschen Tiefebene mit seinem ozeanisch getönten Klima, d.h. mit relativ kühl-feuchten Sommertemperaturen und einer wintermilden Witterung. Die mittlere Jahrestemperatur im Bereich der Stadt beträgt ca. +8,5°C. Die mittlere Januartemperatur liegt bei -0,8°C, die mittlere Julitemperatur bei +18,2°C. Entsprechend dem kontinentalen Klimacharakter beträgt die Jahresschwankung der Lufttemperatur (d.i. die Temperaturdifferenz zwischen dem wärmsten und dem kältesten Monat) ca. 19°C. Eine geringfügige Milderung des kontinentalen Klimas mit etwas kühleren Sommertemperaturen und abgemilderten Wintertemperaturen ist in der unmittelbaren Umgebung der größeren Restseen (Südsee und Ferdinandsee) zu erwarten. Die Hauptwindrichtung ist West und Südwest. Die mittlere Jahresniederschlagssumme ist mit 604 mm (Messstelle Senftenberger See) relativ niedrig, sodass während niederschlagsarmer Perioden Trockenschäden, besonders an landwirtschaftlichen Kulturen, auftreten können. Die Hochkippen sowie der Bereich nördlich der B 169 stellen sich als Kaltluftaustauschgebiete dar.

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet ist zum einen durch die bewaldeten Flächen im Nordteil des Gebietes geprägt, die als Frischluftentstehungsflächen anzusehen sind. Zum anderen sind im mittleren und südöstlichen Teil des Plangebietes Offenlandflächen anzutreffen, auf denen die tägliche Temperaturamplitude bei Strahlungswetterlagen höher ist und wo tendenziell Kaltluft entsteht. Jedoch sind die Flächen klein und die Kaltluft kann aufgrund des geringen Gefälles nicht abfließen. Der versiegelte Parkplatz im Westen des Plangebietes sowie die umliegenden Siedlungsflächen sind als Wärmeinseln anzusehen. Kennzeichnend sind hier ein erhöhtes Temperaturniveau, eine Unterbrechung der Luftzirkulation und erhöhte Schadstoff- und Staubkonzentrationen in der Luft.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt nördlich von Schwarzheide-West, zwischen der Ruhlander Straße und der Bahntrasse. Es besteht zu etwas mehr als der Hälfte, vornehmlich im Norden, aus einem Kiefer-Mischwald. Mittig und im südwestlichen Teil befinden sich Grünland und Ruderalfluren. Im westlichen Teil ist eine größere Fläche als Parkplatz versiegelt. Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Sonderbaufläche „Freizeitpark Wandelhof“. Es grenzen im Süden, Osten und Westen bestehende Wohnbau- und Mischgebietsflächen an.

Die Wertigkeit des Orts- bzw. Landschaftsbildes ist als mittel zu bewerten.

Im Umweltbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan wird angeführt, dass das Landschafts- und Ortsbild der Stadt Schwarzheide nachhaltig durch die langzeitige Braunkohlenförderung und die damit verbundene großflächige Überprägung der ursprünglichen Niederungslandschaft geprägt wird. Die Siedlungsflächen entwickelten sich entlang der mit der Industrialisierung wachsenden Infrastruktur. Dabei wuchsen die ursprünglichen Siedlungskerne / Dörfer Naundorf und Zschornegosda zusammen und bilden gemeinsam das heutige Ortsbild. Die Siedlungsbereiche der Stadt werden durch die das Gemeindegebiet von Norden nach Süden querende Bundesautobahn 13 (BAB 13) Berlin-Dresden in einen östlichen und einen westlichen Siedlungsbereich getrennt. Die nördliche Begrenzung der Siedlungsflächen wird durch die Bahntrasse Hoyerswerda-Falkenberg und Rekultivierungsflächen des Braunkohlentagebaus gebildet. Südlich trennt die Bundesstraße B 169 Neuensalz-Cottbus die Siedlungsflächen von dem anschließenden Niederungsbereich der Schwarzen Elster. Innerhalb der Siedlungsflächen bilden die westliche Ruhlander Straße und die B 169 die Hupterschließung. Östlich der BAB 13 liegen die Stadtgebiete Schwarzheide-Mitte und Schwarzheide-Ost, bestehend aus Victoria und Naundorf.

Dieser östliche Bereich der Stadt Schwarzheide wird größtenteils vom Industriekomplex BASF Schwarzheide GmbH geprägt, welcher sich entlang der Autobahn erstreckt. Die Tagebau-Rekultivierungsflächen werden überwiegend durch Wälder und Forsten charakterisiert. Der Nordosten wird geprägt von großflächigen Forsten im Wechsel mit Offenlandflächen, die im Rahmen der Abschlussbetriebspläne der ehemaligen Braunkohleabbautätigkeit entstanden sind.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich laut der Denkmalliste bzw. Denkmaldatenbank des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete von archäologischer Bedeutung.

## **3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **Schutzgut Mensch**

Die Plangebietsflächen dienen der Erweiterung des Wohnangebotes in der Stadt Schwarzheide und stellen eine Fortführung der bestehenden Siedlungen im Bereich „Wandelhof“ dar.

Im Plangebiet soll qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden, der den städtebaulichen Zielen der Stadt Schwarzheide entspricht. Durch die angeordneten Grünflächen und Wegeerschließungen wird die Freiraumqualität und Nutzbarkeit der Flächen, auch für die Naherholung, erhöht.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Mit der Planung sind Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffswirkungen können insbesondere auftreten durch:

- Überbauung und Überprägung bisher unversiegelter Freiflächen
- Beseitigung/Beeinträchtigung von Biotopen
- Erhöhung der Nutzungsintensität.

Als erheblich gilt eine Beeinträchtigung, wenn sie erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes hat und folglich deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört. Als erheblich gelten Eingriffe auch dann, wenn die Beeinträchtigung länger als 5 Jahre wirksam ist.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum einen die Erkenntnisse aus der Bestandsbewertung des Plangebietes und zum anderen die Festlegungen des Landschaftsplanes der Stadt Schwarzheide das Plangebiet betreffend zugrunde gelegt.

Im Plangebiet sind unter anderem Biotoptypen mit einem mittleren bis hohen Biotopwert verbreitet. Dazu gehören der großflächig vorkommende Wald, die ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie die Grünlandflächen bzw. Flächen mit Intensivgrasland. Die Überbauung dieser Biotoptypen stellt einen Eingriff dar, der ausgleichsbedürftig ist.

Soweit Teile des Plangebietes anthropogen vorgeprägt sind und Biotop- und Nutzungstypen mit nur geringem Biotopwert aufweisen, wird durch die Inanspruchnahme solcher Flächen von keinen erheblichen Eingriffen ausgegangen.

Generell muss die Überbauung von Freiflächen, sei es durch Gebäude oder Verkehrsflächen, als Eingriff bewertet werden.

Die Ausweisungen und Bewertungen des Flächennutzungsplanes Schwarzheide bzw. des Landschaftsplanes Schwarzheide sind gleichermaßen für die Beurteilung der Erheblichkeit der Eingriffe heranzuziehen. Zunächst einmal sind große Teile des jetzt geplanten Wohngebietes im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzheide als Sondergebiet Freizeitzentrum verankert. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem BNatSchG /1/ bzw. BbgNatSchG. Auch gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG sind dort nicht ausgewiesen.

Die im Landschaftsplan für das Plangebiet angegebenen Biotop sind Wald und Wohn-/Mischgebiete. Dabei sind die Waldflächen von Wert für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Die bereits versiegelten Bereiche sind von keinem Wert für das Schutzgut (evtl. artenschutzfachlich im Bereich des Bestandsgebäudes).

Insgesamt finden die geplanten Eingriffe somit in einem Gebiet statt, das zwar aufgrund seiner Vegetationsausprägung und bisher geringen Nutzungsintensität auf etwa der Hälfte der Fläche einen mittleren bis hohen Biotopwert aufweist, das jedoch nach dem jetzigen Stand keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus aufweist und durch die Flächennutzungsplanung als zukünftiger Standort für die Freizeitgestaltung vorgeplant ist.

Durch die zukünftige Nutzung als Wohngebiet werden die Flächen deutlich intensiver als bisher genutzt. Die Freiflächen im Bereich der Baugrundstücke werden häufig intensiv gärtnerisch bzw. regelmäßig durch die Bewohner genutzt, sodass sich hier in der Regel nur kulturfolgende Tierarten des Siedlungsrandes ansiedeln werden. Durch den Anwohnerverkehr der neuen Siedlung können weitere Störwirkungen in Bezug auf die Fauna entstehen. Dies hat auch Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Flächen.

Tab. 1: Flächenbilanz Ist-Zustand

Nr.	Biotop-/Nutzungstyp*	Biotoptyp-Nr.*	Biotopwert**	Fläche
1	Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	03200/R	mittel	1.466 m <sup>2</sup>
2	Wälder und Forsten, Gehölsukzessionen und Vorwälder	08480/WNK	mittel bis hoch	10.240 m <sup>2</sup>
3	Grünlandflächen / Gärten an bebauten Grundstücken	10111/PGE	mittel	233 m <sup>2</sup>
4	Wirtschaftsgrünland mit Kräutern	GIK	mittel bis hoch	2.118 m <sup>2</sup>
5	Gebäude / Nebengebäude	12291/OSDL	gering	2.996 m <sup>2</sup>
6	Straßen / versiegelte Flächen	12612/OVSB	sehr gering	9.185 m <sup>2</sup>
7	Teilbefestigte Wege und Flächen	12652/OVWW	sehr gering	281 m <sup>2</sup>
	Fläche Plangebiet:			26.519 m <sup>2</sup>

\*Biotop-/Nutzungstyp sowie Biotoptyp-Nr. nach Biotopkartierung Brandenburg /13/

\*\*5-stufige Bewertung des Biotopwertes: sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch

Somit sind im Plangebiet insgesamt 14.057m<sup>2</sup> Flächen mit einem mittleren bis hohen Biotopwert vorhanden (Nr. 1 bis 4). Im Ist-Zustand sind 12.462m<sup>2</sup> versiegelt oder teilversiegelt (Nr. 5 bis 7).

Für die Planung werden insgesamt 10.240m<sup>2</sup> Waldfläche beansprucht. Der Wald ist im Sinne des Brandenburgischen Waldgesetzes zu behandeln, so dass von der Erforderlichkeit eines waldgesetzlichen Umwandlungsverfahrens auszugehen ist.

### **Schutzgut Boden/Fläche**

Beeinträchtigungen der Böden sind durch die Versiegelung und Überformung sowie Umlagerung und Verdichtung von Böden zu erwarten. Dadurch werden die Bodenfunktionen in der Regel nachhaltig vermindert oder vollständig zerstört.

Im Ist-Zustand sind 12.462m<sup>2</sup> des Plangebietes versiegelt oder teilversiegelt (Nr. 5 bis 7 der Flächenbilanz, Tab. 1).

### **Schutzgut Wasser**

Durch die Flächenversiegelung erfolgt auch ein Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt, der jedoch durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet vermindert werden kann. Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Überbaute Flächen wirken sich in der Regel ungünstig auf lokalklimatische Funktionen aus, indem sie im Sommer zu einer lokalen Aufheizung der unteren Luftschichten beitragen, im Gegensatz zu unversiegelten, vegetationsbedeckten Flächen, die Funktionen als Frischluft- und Kaltluftentstehungsflächen aufweisen und lokalklimatisch ausgleichend wirken. Ob sich daraus erhebliche Beeinträchtigungen ergeben können, hängt u.a. von der Größe der versiegelten Flächen, dem Ausmaß der Durchgrünung des Gebietes und den lokalklimatischen Wirkungen der Umgebung ab. Da eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes geplant ist und in der Umgebung genügend lokalklimatische Ausgleichsflächen (Wald, Grünland, Ruderalflächen) vorhanden sind, werden insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas in Schwarzheide erwartet.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der jetzige Wechsel aus bewaldeten bzw. gehölzbestandenen Flächen und ruderalen Offenlandfluren, teilweise anthropogen überprägt, geht verloren. Stattdessen erfolgt eine Erschließung des Gebietes als Wohngebiet mit integrierten Grün- und Pflanzflächen. Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist im Ausgangszustand als mittel bewertet worden. Nach Realisierung der Planung werden im Plangebiet überwiegend Flächen mit mittlerer bis geringer Wertigkeit für das Landschaftsbildes entstehen (Grünanlagen, Gärten, Straßen, Wege, Gebäude).

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind, ist nicht mit relevanten Wirkungen auf dieses Schutzgutes zu rechnen.

## **3.3 Denkmalschutz und Archäologie**

Im Plangebiet befinden sich laut der Denkmalliste bzw. Denkmaldatenbank des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete von archäologischer Bedeutung.

## **3.4 Gehölzschutz / Waldumwandlung**

Die Gehölze im Plangebiet unterliegen teilweise den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (GehölzSchVO LK OSL) und teilweise dem Waldgesetz. Gemäß § 4 GehölzSchVO LK OSL ist es verboten, geschützte



### Sanierungsbergbau

Westlich und nördlich des Vorhabens befindet sich der Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes „Restlöcher im Raum Lauchhammer-Ost / Schwarzheide“ der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV), für den noch Bergaufsicht besteht, sowie ein Bereich mit bebauten Kippenflächen. Eine Abschlussdokumentation zum Abschlussbetriebsplan liegt noch nicht vor.

### Altbergbau

Das Plangebiet liegt außerhalb des bergschadenkundlichen Einwirkungsbereichs stillgelegter bergbau-licher Anlagen, die nicht mehr der Bergaufsicht unterliegen und dem Altbergbau mit oder ohne Rechts-nachfolger zugeordnet werden. In westlicher Nachbarschaft (< 250 m) liegt nach den vorliegenden Unter-lagen ein Altbergbauobjekt, die ehemalige Braunkohletagebau Ferdinand I bei Zschornegosda.

## 4. Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 wird parallel zum Verfahren des Bebauungsplans Nr. 14 „Quartier am Wandelhof“ durchgeführt. Der Bebauungsplan wird zur Nachnutzung eines inner-städtisch bereits erschlossenen Grundstücks durch Wohnbebauung aufgestellt. Süd-Östlich sowie Nord-Westlich erstreckt sich der mit Wohnhäusern bebaute Bereich bereits weiter Richtung Nord-Osten bzw. Richtung Bahnschiene. Der bereits zu großen Teilen versiegelte Parkplatzbereich wird aufgewertet und einer neuen Nutzung zugeführt.

Der im wirksamen FNP bereits als Sondergebiet ausgewiesene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 soll durch die 2. Teiländerung wie folgt gegliedert werden:

- Sonderbaufläche „SO Freizeitzentrum“ (S nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
  - für den Bereich Wandelhof mit Diskothek und Restaurant (bereits vorhanden)
- Gemischte Baufläche (M nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
  - zur vorrangigen Unterbringung von Seniorenwohnformen sowie möglichen Geschäfts- und Büronutzungen, sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - zur weiteren Belebung des Bestandsgebäudes an der Ruhlander Straße mit gemisch-ten Angeboten
- Wohnbauflächen. (W nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
  - zur vorrangigen Unterbringung von Wohnnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kul-turelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Ge-werbebetriebe
  - zusätzlich zu den bereits genannten Nutzungen in den Erdgeschossen Läden, Be-triebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltungen im Besonderen Wohngebiet
- Grünflächen

### Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche vorher		Fläche nachher	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	26.487	100,0	26.487	100,0
Sonderbaufläche	25.314	95,5	5.055	19,1
Gemischte Bauflächen	1.173	4,5	3.945	14,9
Wohnbauflächen			15.918	60,1
Grünflächen			1.569	5,9

Änderungsbereich vorher



Änderungsbereich nachher

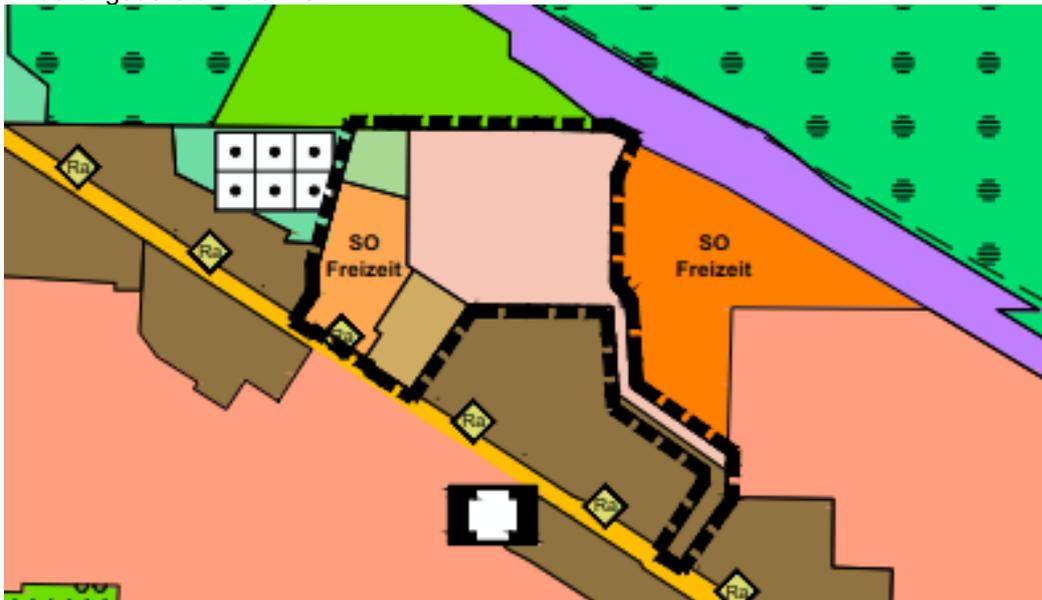


Abbildung 3 - Auszug aus der Planzeichnung zur Teiländerung des FNP

Durch die Teiländerung werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Es wird lediglich die Fläche des Sondergebiets verändert.

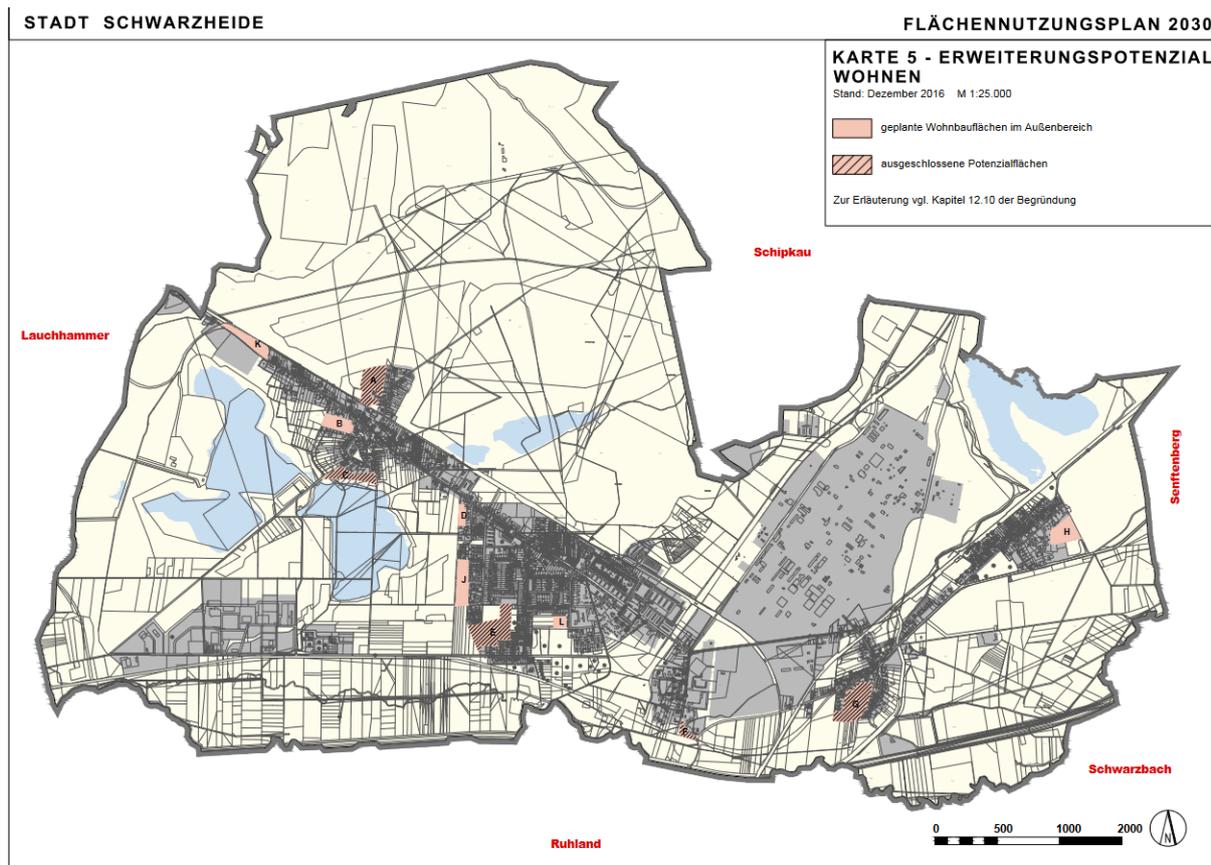


Abbildung 4 - Flächennutzungsplan Stadt Schwarzheide Karte 5

Die Stadt Schwarzheide geht im wirksamen Flächennutzungsplan von einem Bevölkerungsrichtwert von 5.360 EW bis zum Planungshorizont 2030 aus. Aufgrund dessen wird mit einem Wohnflächenzuwachs von 17.758 m<sup>2</sup> bis zum Prognosejahr gerechnet. Deshalb werden im FNP 6,5 ha geplantes Wohnbauflächenland ausgewiesen.

Bisher wurde durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wohngebiet Victoriasiedlung“ und die damit verbundene 1. Teiländerung des FNP 2030, die Potenzialfläche H „Bereich Victoria“ in Anspruch genommen. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan Nr. 13 betrug rund 5,4 ha mit überwiegender Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser.

Der Bereich befindet sich am östlichen Stadtrand von Schwarzheide. Es verbleiben weitere 1,1 ha nach Prognosen des FNP 2030 der zu realisierenden neuen Wohnbauflächen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Prognosen aufgrund der Vergrößerung des in Schwarzheide ansässigen Industriestandortes überholt ist und die Nachfrage und der Bedarf höher sind als in den Berechnungen des wirksamen FNP angenommen.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg – LEP HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zeigt Schwarzheide als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Lauchhammer (Z 3.6 Abs. 1 LEP HR). Als zentraler Ort kommt der Bebauungsplan insbesondere durch seine Lage den folgenden Zielen des LEP nach:

- dem Ziel Z 5.2 „Anschluss neuer Siedlungsflächen“

- dem Ziel Z 5.6 „Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“

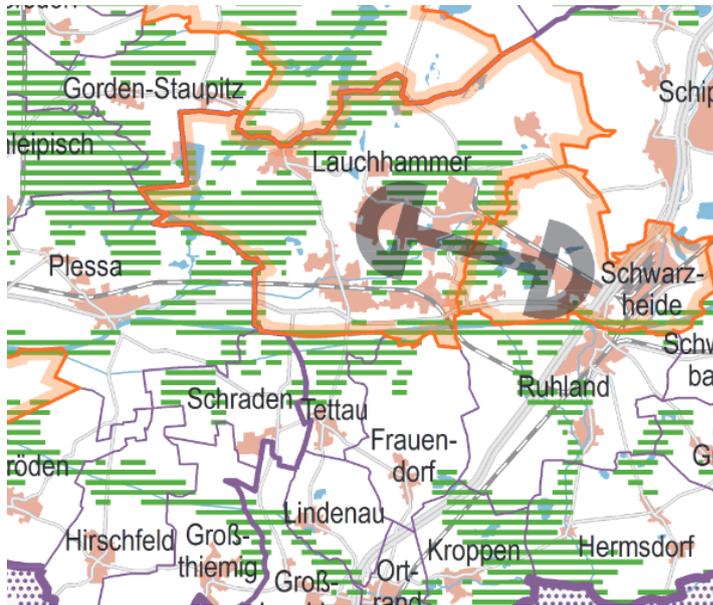


Abbildung 5 - Ausschnitt E3 der Festlegungskarte LEP HR vom 29.04.2019

Die neue Siedlungsfläche schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Schwarzheide an und befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes des LEP HR und von Vorrangflächen des TRP II. Demzufolge finden die Ziele Z 6.2 LEP HR „Freiraumverbund“ und Z 4.4.16 i.V.m. Z 4.4.17 TRP II: „Vorrangflächen zur Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe und deren räumliche Festlegung keine Berücksichtigung.

Die Stadt Schwarzheide gehört als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6 Abs. 2 LEP HR). Gemäß Z 5.6 Abs. 3 LEP HR ist in diesen Schwerpunkten eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits vorhandenen Siedlungsgebieten innerhalb des Stadtgebietes Schwarzheide und entspricht somit dem Ziel Z 5.2 LEP HR „Anschluss neuer Siedlungsflächen.

## 5.2 Regionalplan Lausitz-Spreewald

Den Bauleitplan betreffen unterschiedliche Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50) wird Schwarzheide, dem LEP folgend, als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Lauchhammer dargestellt. Da Schwarzheide nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wurde, wird der Bauleitplan nicht weiter (als bereits im LEP) von den besonderen Funktionen und Festlegungen in diesem Teilplan berührt.

Vom Sachlichen Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33) wird das Plangebiet ebenfalls nicht berührt.

Aktuell befindet sich nach Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014 und der Veröffentlichung der Gliederung vom 01.04.2020 der Integrierte Regionalplan Lausitz-Spreewald in Erarbeitung.

Seit Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2022 wird an der Erstellung des sachlichen Teilregionalplanes „Windenergienutzung“ gearbeitet. Im Entwurf, der vom 02. November 2023 bis einschließlich 10. Januar 2024 offengelegen hat, war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht von der Planung des Teilregionalplanes berührt.

## 6. Auswirkungen

Durch die 2. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Schwarzheide sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Änderungsbereich umfasst eine bereits im FNP als bebaubares Gebiet dargestellte Fläche. Die Änderung wertet ein großflächig versiegeltes und abgehängtes Gebiet innerhalb des Stadtgebiets auf und führt es einer neuen Nutzung zu.

Durch die Änderung wird die Chance geschaffen, im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 zeitgemäßen Wohnraum für die Arbeitskräfte Schwarzheides zu schaffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt. Der Änderungsbereich ist infrastrukturell (ÖPNV, Nahversorgung, Bildung etc.) ideal angeschlossen. Die Bevölkerungszahl wird durch die Neuinanspruchnahme ansteigen – dies entspricht jedoch dem Entwicklungsziel der Stadt, Wohnbauland für die Einpendler zur Verfügung zu stellen und diese zum Zuzug in die Stadt zu bewegen.

Der Standort wird an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bzw. wird durch erneuerbare Energien eigenständig versorgt werden.

Durch den Umweltbericht sowie den Artenschutzbericht im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 werden die Umweltauswirkungen untersucht und potenzielle Verluste durch Eingriffe innerhalb der Festsetzungen bilanziert und ausgeglichen.

Bestehende Gebäude werden nicht negativ beeinträchtigt, Denkmäler oder Archäologische Stätten sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen aufgrund von Immissionen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

## 7. Rechtsgrundlagen

- **BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- **BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- **BbgDSchG** - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004
- **BbgVermG** – Gesetz über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg vom 27. Mai 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 32])
- **BbgAbfBodG** - Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- **BImSchG** - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- **BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- **PlanZV** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- **BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- **TA Lärm** - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- **UVPG** - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

## 8 Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2030 STADT SCHWARZHEIDE, .....	3
ABBILDUNG 2 - LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (LFU): CIR-BIOTOPTYPEN 2009 – FLÄCHENDECKENDE BIOTOP- UND LANDNUTZUNGSKARTIERUNG IM LAND BRANDENBURG.....	14
ABBILDUNG 3 - AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG ZUR TEILÄNDERUNG DES FNP .....	16
ABBILDUNG 4 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT SCHWARZHEIDE KARTE 5 .....	17
ABBILDUNG 5 - AUSSCHNITT E3 DER FESTLEGUNGSKARTE LEP HR VOM 29.04.2019.....	18