

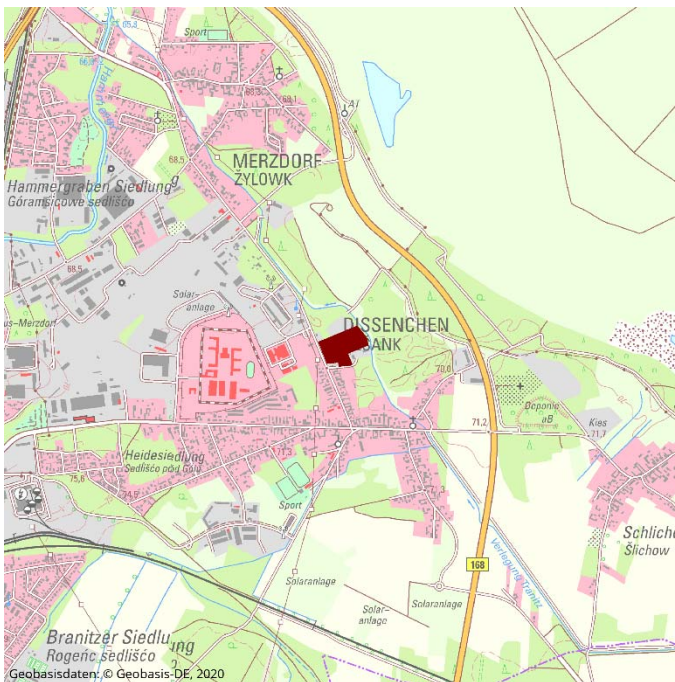
Stadt

Cottbus/Chóšebuz

Ortsteil Dissenchen

Bebauungsplan

„Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I“



Entwurf Stand Oktober 2022

Begründung

Impressum

Plangeber	Stadt Cottbus/Chósebus vertreten durch Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus/Chósebus
Planvorhaben	Bebauungsplan „Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I“
Planverfahren	Erstaufstellung Regelverfahren
Planstand	Stand Entwurf Oktober 2022
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag EA-Bilanzierung	LUTRA Büro für Umweltplanung Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
Schallgutachten	Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler Groß Kölpin 26 17268 Milmersdorf
Plangrundlage	Vermessungsbüro Strese und Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus/Chósebus

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
2	Planungsgegenstand	4
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	4
2.2	Ziel und Zweck	5
3	Planerische Grundlagen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1	Ziele	5
3.1.2	Grundsätze	6
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	7
3.3	Formelle Planungen	8
3.4	Sonstige Planungen und Vorhaben	8
4	Städtebauliche Randbedingungen	9
4.1	Natürliche Standorteigenschaften	9
4.2	Umweltbedingungen	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Nutzung	11
4.5	Sonstige Randbedingungen	12
5	Planungskonzept	12
6	Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
6.1	Geltungsbereich	14
6.2	Verkehrsflächen	14
6.3	Art der baulichen Nutzung	15



6.4 Maß der Nutzung	17
6.4.1 Grundfläche	18
6.4.2 Höhe	19
6.5 Überbaubare Grundstücksflächen	20
6.6 Weitere Planungsgegenstände	21
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	23
6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
6.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	29
6.10 Vermerke / Hinweise	30
7 Planrechtfertigung / Auswirkungen	31
7.1 Landesplanung	31
7.2 Entwicklung aus dem FNP	31
7.3 Umweltbelange	32
8 Umweltbericht	34
8.1 Einleitung	34
8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	34
8.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele	36
8.2 Umweltwirkungen	38
8.2.1 Bestandsaufnahme	38
8.2.2 Prognose	42
8.2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen	48
8.2.4 Alternativen	49
8.3 Zusätzliche Angaben	49
Anhang	52
Flächenbilanz	52
Bilanz Grundflächen	52
Pflanzliste	53
Fundstellen / Rechtsgrundlagen	53
Sonstige Quellen	54

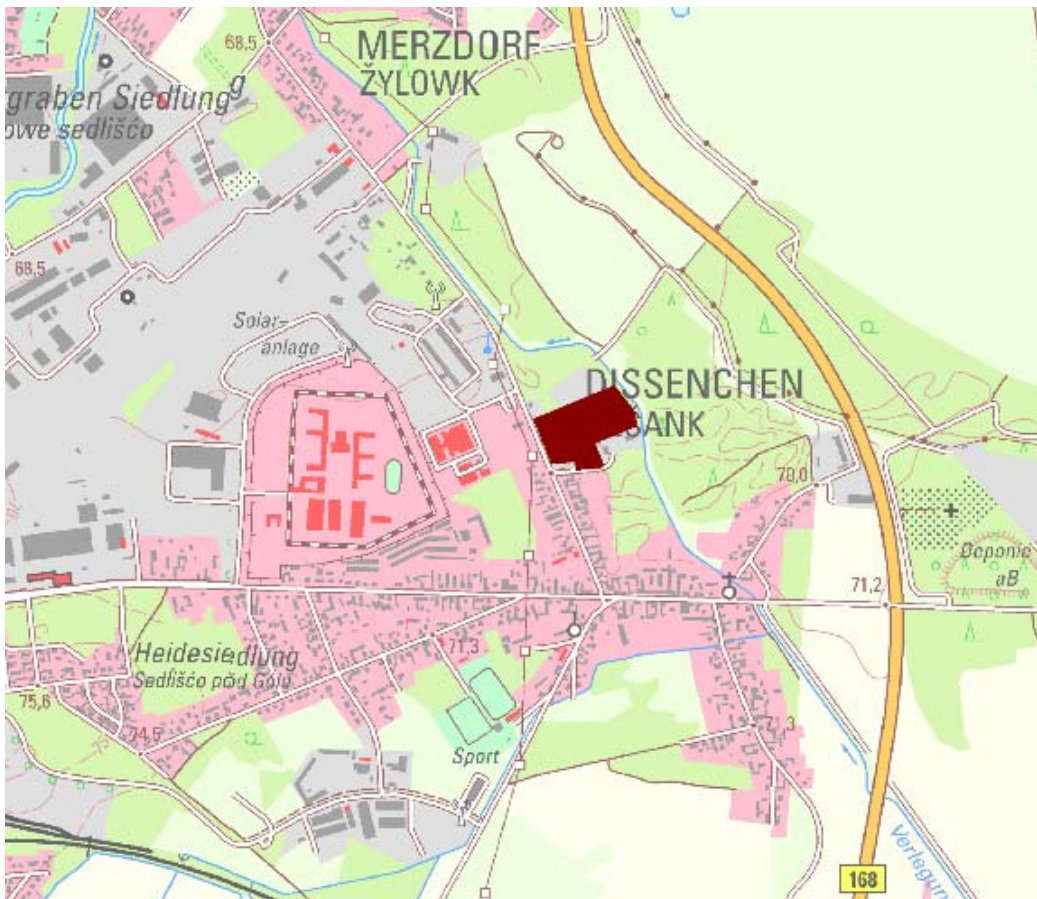
1 Einführung

1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben Bebauungsplan „Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I“. *Planvorhaben*

2 Das Plangebiet liegt in der Stadt Cottbus/Chóšebuz, im Norden des Ortsteils Dissenchen, an der Dissenchener Schulstraße. Dissenchen liegt im Osten des Stadtgebietes im Nahbereich des zukünftigen „Cottbuser Ostsees“. *Lage*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha.

Die Lage im Stadtgebiet ist in der nachfolgenden Karte dargestellt. Das Plangebiet ist rot gekennzeichnet.



Lage Plangebiet
© GeoBasis-DE/LGB

3 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. Der Beschluss wurde am 26.09.2020 im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóšebuz bekannt gemacht. *Aufstellungsbeschluss*

4 Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. *Rechtsgrundlagen
Regelverfahren*

5 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen des BauGB sowie der BauNVO als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Hinweis
Rechtsgrundlagen*

6 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planungsphase „Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand
Entwurf*

Bisher war ein Vorentwurf in der Beteiligung. Die Information der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung vom September 2021. Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte zum Stand Dezember 2021.

Die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren sind im vorliegenden Entwurf beachtet, soweit diese für das Planverfahren relevant sind.

Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

- 7 Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*
- Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Oktober 2019. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Oktober 2019. Der Lageplan wurde im November 2019 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. *Lagesystem*
- Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und [katasterrechtliche Bescheinigung](#) aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*
- 8 Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

- 9 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 10 Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine weitgehend brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Dissenchen, die in der Vergangenheit als Kalksandsteinwerk gewerblich genutzt wurde, nach dem bereits erfolgten weitgehenden Rückbau der ursprünglichen baulichen Anlagen einer Wohnnutzung zuzuführen. *Anlass*
- Das Vorhaben soll auf Initiative eines Vorhabenträgers realisiert werden. Dieses Anliegen wird von der Stadt unterstützt, da es den kommunalen Entwicklungszielen entspricht. Es geht um das Mobilisieren einer wirtschaftlichen Konversionsfläche innerhalb des Stadtgebietes für das Wohnen.
- 11 Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil *Fehlendes Planungsrecht*
- das Grundstück förmlich im so genannten „Außenbereich“ liegt, das Vorhaben nicht privilegiert ist und die zu erwartenden Auswirkungen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zulassen
 - und der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll.
- 12 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*
- Mit einer anderen Baurechtschaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.
- Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse. *Öffentliches Interesse*
- 13 Die Stadt verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel,
- die städtebauliche Entwicklung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung anpassen
 - Schaffung von Wohnraumangeboten für erfolgreiche Fachkräfteakquise im Rahmen der Entwicklung des Strukturwandels
 - die Bildung von Wohneigentum zu fördern
 - vorhandener Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen

- mit der Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Fläche einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten und den Außenbereich zu schonen

In Cottbus/Chósebus besteht nach wie vor eine Nachfrage nach selbst genutzten Wohngebäuden. Der Bedarf soll innerhalb des Stadtterritoriums befriedigt werden, um einen Einwohnerverlust durch Wegzug aus der Stadt zugunsten der Umlandgemeinden zu vermeiden und um die Baulandpreise stabil zu halten.

Der Standort im Osten der Stadt, angrenzend an bestehende Wohngebiete, ist für eine entsprechende Entwicklung hervorragend geeignet.

Die vorgesehene Entwicklung ist ein erster Baustein in der Entwicklung des "Cottbuser Ostsees".

2.2 Ziel und Zweck

- 14 Ziel der Planung ist das Schaffen von Baurecht für ein Wohngebiet für selbst genutzte Eigenheime als auch für Geschossbauten für Mietwohnungen. Es wird eine klimagerechte Gesamtlösung angestrebt. *Ziel und Zweck*

Bei der Entscheidung zur Entwicklung des Standortes wurden vorrangig die folgenden städtebaulichen Kriterien herangezogen.

- der ursprünglich gewerbliche genutzte Standort ist auf Grund der Rahmenbedingungen nicht geeignet, eine Zersiedelung der Landschaft zu begründen
- der Standort ist verkehrsgünstig gelegen, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet
- der Standort ist randlich stadtechnisch erschlossen
- der Planbereich kann auf den Vorteil von „Randsiedlungen“, d. h. die unmittelbare Nähe zur Natur und hier speziell zum zukünftigen „Cottbuser Ostsee“ verweisen

- 15 Der B-Plan stellt einen ersten Bauabschnitt in der Entwicklung des Bereiches des ehemaligen Kalksandsteinwerkes dar. Die angrenzende Teilfläche nördlich des Geltungsbereiches soll mittelfristig ebenfalls als Wohngebiet entwickelt werden. *Bauabschnitte*

Ziel der Planung ist deshalb unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung die Herstellung einer bedarfsgerechten Erschließung für das gesamte ehemalige Grundstück des Kalksandsteinwerkes einschließlich der im Norden angrenzende Teilfläche.

- 16 Im Kontext der Ostseeentwicklung gibt es von Seiten der Stadt klare Zielstellungen zur Entwicklung neuer Baugebiete. Neben solchen hinsichtlich des Themas „klimagerechtes Bauen“ soll es stadtgestalterisch eine bewusste Quartiersentwicklung mit einer eigenen Formensprache geben. Es sollen sich Quartiere mit eigenen Identitäten entwickeln. *Gestaltung*

- 17 Aus gestalterischer Sicht geht es im vorliegenden Fall darum, ein homogenes Gesamtbild zu schaffen und gleichzeitig der Individualität der Bauherren einen Spielraum zu geben.

Die Gestaltung der Gebäude soll sich selbstbewusst an modernen Leitbildern orientieren und die Entstehungszeit des Stadtquartiers nicht leugnen. Das Erscheinungsbild des Wohngebietes wird sich deshalb klar von den des dörflich geprägten Bestandes im Umfeld unterscheiden. Dabei wird unter Berücksichtigung des Standortes eine relativ lockere Bauungsstruktur angestrebt. Damit kann erreicht werden, dass Bestand und Neubau miteinander harmonisieren.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Ziele

- 18 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage ist aktuell der Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR). *Raumordnung*

Die Verordnung über den LEP HR vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht. *LEP HR*

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit verbindlich.

	<p>Mit Schreiben vom 02.02.22 liegen eine</p> <ul style="list-style-type: none">- Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB- Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht <p>der GL vor.</p>	<p><i>Zielmitteilung</i></p>
	<p>Folgende Ziele der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen von Belang:</p> <ul style="list-style-type: none">- Z 3.5 Abs. 1 LEP HR Cottbus/Chósebus ist als Oberzentrum festgelegt- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen- Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung- Z 4.4.15 i. V. m. Z 4.4.16 Teilregionalplan II	<p><i>Ziele Raumordnung</i></p>
	<p>Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet Dissenchen an.</p> <p>Die Stadt Cottbus/Chósebus gehört als Oberzentrum im Weiteren Metropolenraum zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. In diesen Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich.</p> <p>Ein großer Teil des Plangebietes befindet sich in der Vorrangfläche VR 28 (Bergwerksfeld Dissenchen) für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Gemäß Ziel</p> <p>Die ehemalige Bergbaubetreiberin hat die bergbauliche Gewinnungsmaßnahmen in der ehemaligen Betriebsplanfläche aufgegeben. Mit künftigen Gewinnungsmaßnahmen in dem Bereich des noch existierenden Baubeschränkungsgebietes (Gewinnung von Kiesen und Kiessanden) ist somit nicht mehr zu rechnen.</p> <p>Um etwaige Einschränkungen bzw. die Ungewissheit für die künftigen Bauherren sowie den Verwaltungsaufwand zwischen dem LBGR und der Stadt Cottbus/Chósebus zu minimieren, hat die Stadt mit Schreiben vom 01.09.2022 die Aufhebung bzw. die Verkleinerung des Baubeschränkungsgebietes im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks beantragt.</p> <p>Z 4.4.16 des Teilregionalplanes II schließen Vorrangflächen andere Raumnutzungen, soweit diese mit den vorrangigen Raumfunktionen bzw. -nutzungen (hier: Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe) nicht vereinbar sind, aus.</p> <p>Auch in der Planbegründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dissenchener Binnendüne wurde bereits dargelegt, dass die geplante Raumnutzung für die Gewinnung der oberflächennahen Rohstoffe nicht mehr ausgeübt werden soll. Die Planungsabsicht steht somit nicht im Widerspruch zu Ziel Z 4.4.16 Teilregionalplan II.</p> <p>Gemäß Zielmitteilung der GL ist kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p>	<p><i>Vorranggebiet Bergwerksfeld Dissen- chen</i></p>
	<p>In der Festlegungskarte ist Cottbus/Chósebus als Oberzentrum dargestellt. Für das Plangebiet gibt es keine detaillierteren Festlegungen. Der Freiraumverbund ist nicht betroffen.</p>	<p><i>Festlegungskarte</i></p>
19	<p>Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Regionalplänen festgeschrieben.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Region Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996 ergänzt durch den Beschluss vom 26.08.1998,- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald vom 16.06.2016 <p>Für das Plangebiet ergeben sich keine regionalplanerischen Ziele.</p> <p>Das Planvorhaben steht nach gegenwärtigen Kenntnissen auch mit den Zielen der Regionalplanung nicht im Konflikt.</p>	<p><i>Regionalplanung</i></p>
	<h3>3.1.2 Grundsätze</h3>	
20	<p>Grundsätze der Raumordnung und der Regionalplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Keine Zielkonflikte er- kennbar</i></p> <p><i>Vorbemerkungen</i></p>

- 21 Für das Planvorhaben sind nach bisherigen Kenntnissen die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung relevant. *Raumordnung*
- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung *Grundsatz G 5.1*
- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe *Grundsatz G 5.8*
- In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.
- G 5.9 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Ober- und Mittelzentren des Weiteren Metropolenraums im Einwirkungsbereich benachbarter Metropolen *Grundsatz G 5.9*
- Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.
- 22 Regionalplanerische Grundsätze, die für das Planvorhaben relevant sind, sind nicht erkennbar.
- 23 Der Planungsbereich überschneidet sich mit dem „Vorranggebiet Dissenchen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden“ der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz Spreewald. *Vorranggebiet Rohstoff-sicherung*
- In einem solchen Vorranggebiet darf eine eventuelle zukünftige Rohstoffgewinnung durch die Planungen nicht behindert werden.
- Um etwaige Einschränkungen bzw. die Ungewissheit für die künftigen Bauherren sowie den Verwaltungsaufwand zwischen dem LBGR und der Stadt Cottbus/Chósebus zu minimieren, hat die Stadt Cottbus/Chósebus mit Schreiben vom 01.09.2022 die Aufhebung bzw. die Verkleinerung des Baubeschränkungsgebietes im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks beantragt.
- ### 3.2 Fachgesetzliche Vorgaben
- 24 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. *Vorbemerkungen*
- 25 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Umweltrecht*
- 26 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines rechtlich festgesetzten Baubeschränkungsgebietes für Kiessande. *Baubeschränkungsgebiet für Kiessande*
- Innerhalb von Baubeschränkungsgebieten darf gem. § 108 BBergG die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit der Zustimmung des LBGR erteilt werden.
- Die Zustimmung darf nur versagt werden, wenn durch die bauliche Anlage die Durchführung bergbaulicher Maßnahmen erschwert würde.
- 27 Nordöstlich der Plangebietes befinden sich Flächen des ehemaligen Kiessandtagebaus Dissenchen (Betriebsstättennummer: d027). *Bergaufsicht*
- Die Bergaufsicht für diese Betriebsstätte endete am 18. Dezember 2015.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser ehemaligen Flächen, sodass keine Beeinträchtigungen für das Vorhaben durch den ehemaligen Abbau zu erwarten sind (siehe Übersichtskarte, Anlage).

- 28 Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

3.3 Formelle Planungen

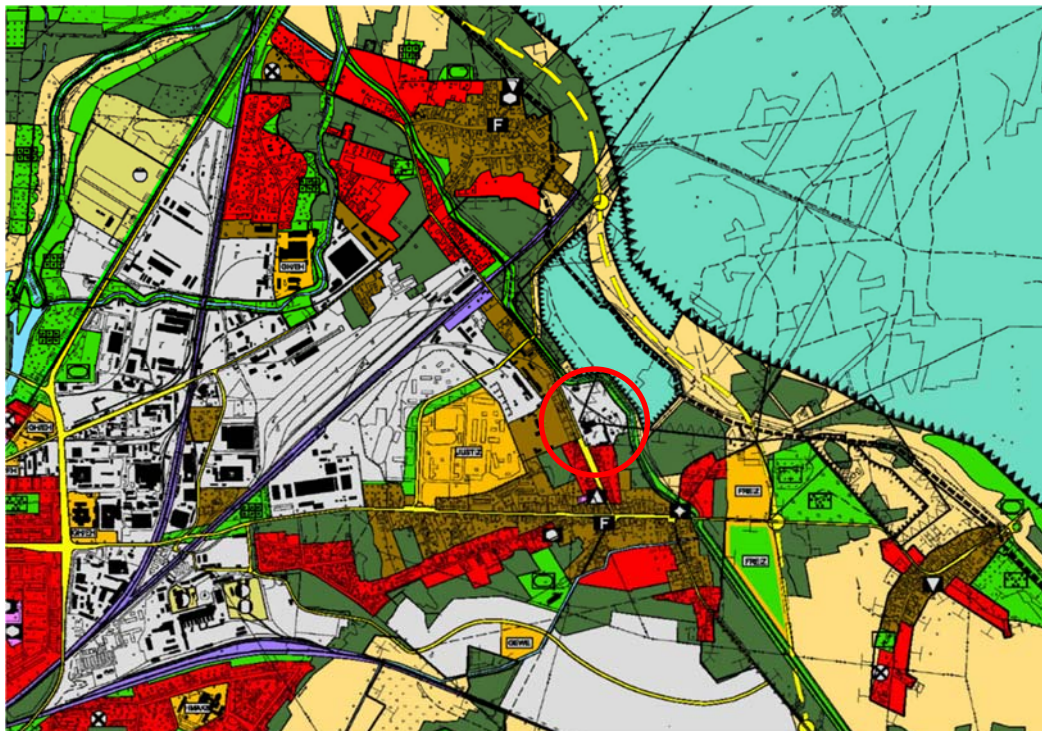
- 29 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Cottbus/Chósebuz existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.

Flächennutzungsplan

Maßgeblich für den B-Plan ist gegenwärtig noch der FNP mit Stand 2004.

FNP 2004

Auszug FNP 2004



- 30 Der Planbereich ist mit einem roten Kreis gekennzeichnet. Der Planbereich ist im noch wirksamen FNP der ursprünglichen Nutzung entsprechend noch als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

- 31 Südlich grenzen Wohnbauflächen und Wald an. Im Westen sind weitere gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen im Osten jenseits des kanalisiertes Trantzfließes sind als „Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt. Hier wurde ursprünglich Kies für das Kalksandsteinwerk abgebaut.

- 32 Gegenwärtig läuft ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt. Im in Aufstellung befindlichen neuen FNP ist die Ausweisung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Laufende Änderung

- 33 Bebauungspläne oder sonstige Baurecht schaffende Satzungen (wie z. B. Ergänzungssatzungen), die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Bebauungspläne

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 34 Im Zusammenhang mit dem Plan bzw. mit der Realisierung von Vorhaben sind aktuell u. a. folgende sonstige Satzungen zu beachten.

Ortsrecht

- Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz
- Spielplatzsatzung der Stadt
- Cottbuser Baumschutzsatzung
- Abwassersatzung.

- 35 Für das Plangebiet und die nördlich angrenzende Fläche besteht ein gemeinsames Konzept, welches die Gesamtentwicklung des Bereiches sicherstellt.

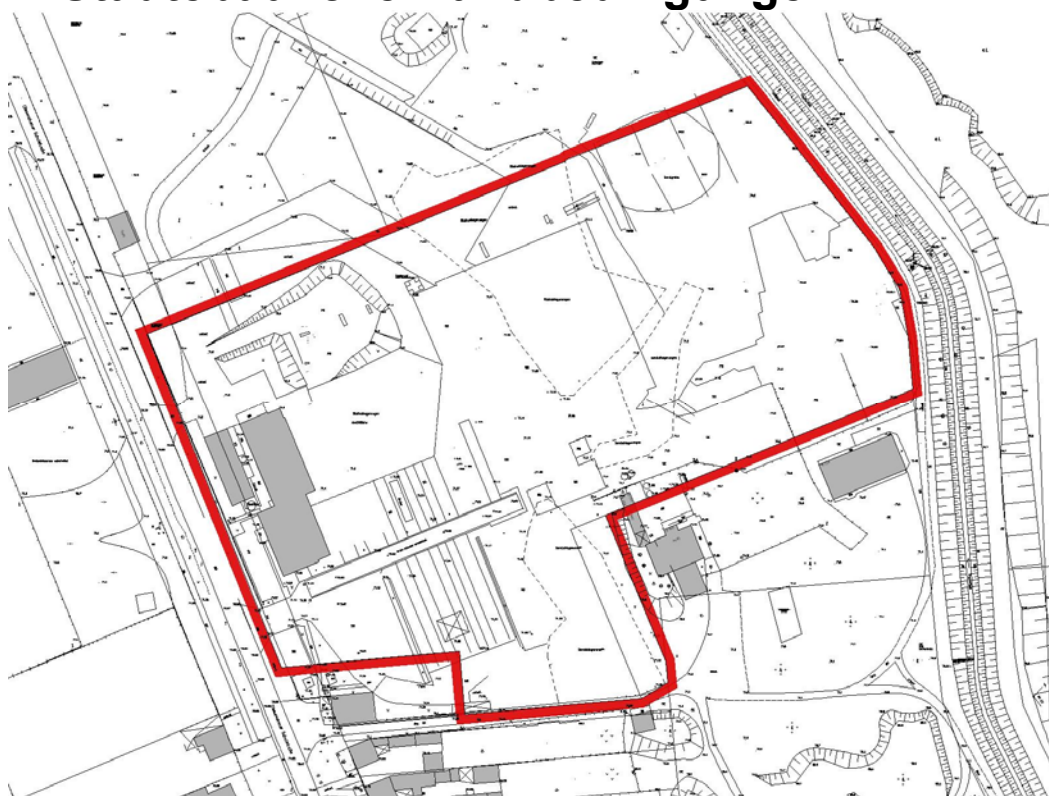
Informelle Planungen

Weitere informelle Planungen oder sonstige Konzepte bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben betreffen, sind nicht vorhanden.

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Stadt durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

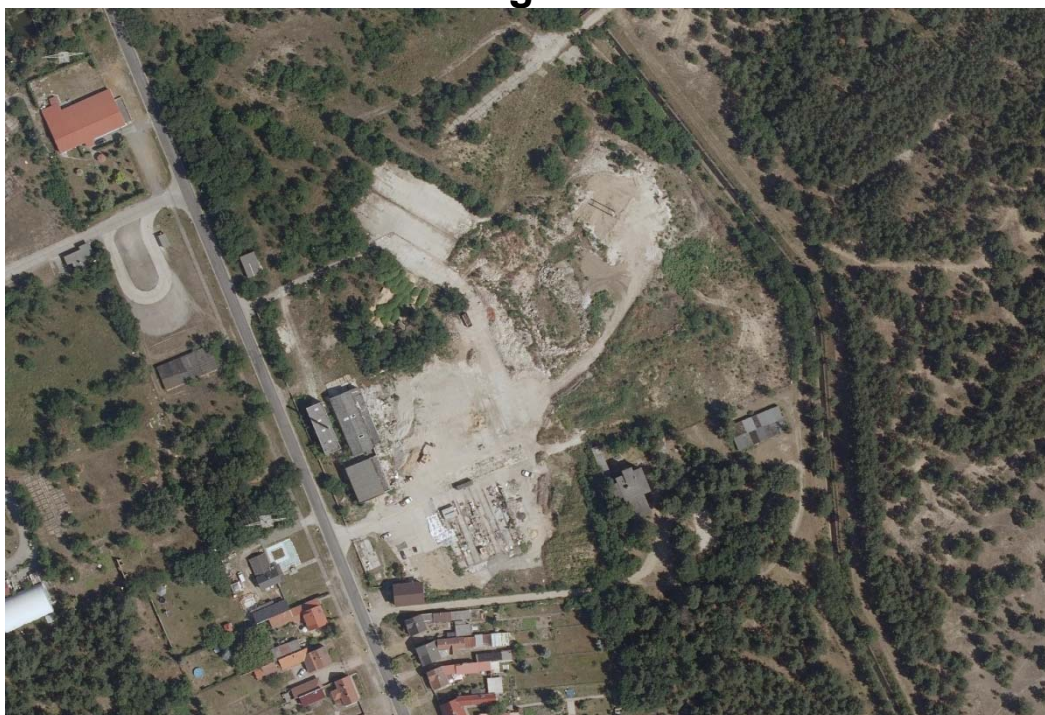
4 Städtebauliche Randbedingungen



*Bestandskarte 2014
(ohne Maßstab)*

Es ist erkennbar, dass das Plangebiet an zwei Seiten bereits umbaut ist.

4.1 Natürliche Standorteigenschaften



Standort / Luftbild

© GeoBasis-DE/LGB

- 36 Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben. Die Höhen (ohne die vorhandenen Haufwerke) liegen zwischen 71 m im Südwesten und 70 m im Norden. *Natürliche Geländeeigenschaften*
- Im Osten wird der Geltungsbereich vom Trantzfließ begrenzt. Der Lauf ist vollständig kanalisiert. Das Gewässer und sein Randstreifen liegen allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

4.2 Umweltbedingungen

- 37 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Bewertung Umweltzustand*
- Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall auf Grund der Vorbelastungen, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden.
- 38 Zu beachten ist auch, dass mittlerweile bereits der Rückbau der umfangreichen baulichen Anlagen auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück eingeleitet wurde. *Rückbau läuft bereits*

4.3 Erschließung

- 39 Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Es grenzt im Westen direkt an die Dissenchener Schulstraße, die als Sammelstraße fungiert und die Ortsteile Dissenchen und Merzdorf verbindet. Die Dissenchener Schulstraße bindet in seiner Verlängerung die Ortslage Dissenchen an den Cottbuser Ostsee/ Hafenquartier an. *Straßenverkehr*
- Über diese Straße sind das lokale sowie das überörtliche Hauptstraßennetz, einschließlich der Ortsumfahrung B 168 sowie die Autobahn, gut erreichbar.
- 40 Der Bereich ist über Buslinien, die in der Dissenchener Schulstraße geführt werden, in den öffentlichen Nahverkehr integriert. *Nicht motorisierter Verkehr ÖPNV*
- 41 In der Dissenchener Schulstraße ist auf der Westseite der Straße ein Fußweg vorhanden. Separate Anlagen für den Fahrradverkehr bestehen nicht. *Der östlich angrenzende Landschaftsraum "Binnendüne" kann über eine Brücke, die das Trantzfließ nördlich außerhalb des Geltungsbereiches quert, fußläufig erreicht werden.*
- 42 Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. In der angrenzenden Dissenchener Schulstraße sind alle wesentlichen stadttechnischen Medien vorhanden. Im Geltungsbereich finden sich keine Leitungssysteme. *Stadttechnische Ver- und Entsorgung*
- 43 Die zentrale Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind über die vorhandenen Leitungen in der direkt angrenzenden Dissenchener Schulstraße gewährleistet. *Trink- und Schmutzwasser*
- Es besteht die Möglichkeit den Anschluss des geplanten Baugebietes an die öffentliche zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus/Chósebus durch Einbindung in die Abwasserdruckleitung 125x7,4 PE100 RC der Dissenchener Schulstraße vorzunehmen.
- Das "Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I" kann ausgehend von der Trinkwasserversorgungsleitung 150 PVC Dissenchener Schulstraße durch zu errichtende Versorgungs- und Anschlussleitungen mit Trinkwasser versorgt werden. Der Trinkwasserdruck wird für die geplante 4-geschossige Bebauung ausreichen.
- Die interne Erschließung über die Planstraße A kann zunächst nur als Stichleitung erfolgen und muss bei künftiger Weiterführung in den nördlichen Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes als Ringschluss mit der nördlichen Trinkwasserversorgungsleitung 150 PVC Dissenchener Schulstraße ausgebildet werden.
- Löschwasser für den Grundschatz wird aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus/Chósebus in den Trinkwasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des "Wohngebietes Dissenchener Binnendüne I" in Höhe von maximal 48 m³/h für mindestens zwei Stunden vorgehalten.
- Maßgebend für den erforderlichen Löschwasserbedarf ist das Maß der baulichen Nutzung sowie die über-wiegende Bauart. Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen.

Im betreffenden Bereich besteht keine Regenwasserkanalisation. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort zu versickern.

Die Entsorgung der Abfälle im zukünftigen Wohngebiet erfolgt satzungsgemäß mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, unter Einhaltung der Sicherheitsmerkmale nach der DGUV 2014-033 gewährleistet sein.

Da es sich hierbei zum Teil um private Erschließungsflächen handelt, ist die Nutzung der Straße durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cottbus/Chósebus zu sichern.

Eine gastechnische Erschließung mit Erdgas ist von der Dissenchener Schulstraße her bei Bedarf möglich.

Strom liegt ebenfalls in der Dissenchener Schulstraße direkt an. Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes mit Strom aus den bestehenden Netzen möglich.

Unmittelbar westlich der Dissenchener Schulstraße verläuft eine 110 kV-Freileitung.

Bei der 110-kV-Freileitung beträgt die Schutzstreifenbreite 36 m (je 18 m beiderseits der Trassenachse). Die 110-kV-Freileitung ist deutlich weiter vom Geltungsbereich entfernt, als 18 m.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im angrenzenden Straßenraum befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist aus den angrenzenden Netzen möglich.

4.4 Nutzung

- 44 Ursprünglich wurde die Fläche des Plangebietes gewerblich bzw. industriell genutzt. Sie war Standort eines Kalksandsteinwerkes, welches seit 1927 betrieben wurde. Nach der Stilllegung Ende 2002 begann 2005 der Rückbau der baulichen Anlagen, der noch nicht abgeschlossen ist. *Plangebiet*
- Die Fläche ist heute praktisch ohne Nutzung. Es laufen noch Restarbeiten im Zusammenhang mit dem Rückbau der ursprünglichen Bebauung.
- 45 Im Norden des Geltungsbereiches setzt sich das Grundstück des ehemaligen Kalksandsteinwerkes fort. Auch diese Fläche wird aktuell nicht genutzt und unterliegt der Sukzession. *Umfeld*
- Im Osten haben sich die Flächen jenseits des Trantzfließes, die ursprünglich größtenteils der Gewinnung von Kies dienten, als Wald, bzw. halboffenes Buschland entwickelt. Die Flächen der Binnendüne wird vorrangig für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt.
- Im Süden befindet sich das Grundstück eines ehemaligen Kinderheimes. Daran schließen sich Wohngrundstücke bzw. Wald an.
- Westlich der Dissenchener Schulstraße finden sich, großflächig betrachtet, in einiger Entfernung gewerblich genutzte Grundstücke. Die unmittelbar gegenüberliegenden Grundstücke sind ohne erkennbare Nutzung.
- Im Südwesten konzentrieren sich Wohngrundstücke, die zum ländlich geprägten Stadtteil Dissenchen gehören.
- 46 Im maßgeblichen Umfeld ist, westlich des Planbereiches, eine störende Nutzung in Form einer zugelassenen Betonmischanlage vorhanden. Die Entfernung bis zur Grenze des Geltungsbereiches beträgt rund 330 m. *Störpotenzial*
- Auch sind Störungen durch den Verkehr der im Osten gelegenen Bundesstraße B 168 nicht auszuschließen.
- 47 Die Bebauung in den umliegenden Wohngebieten ist relativ locker strukturiert. Vor allem die älteren Wohngrundstücke weisen einen großen Freiflächenanteil auf.
- Es handelt sich fast durchweg um ein- bis zweigeschossige Bauten, wobei das Dachgeschoss allgemein ausgebaut ist und das obere Vollgeschoß bildet.
- Auch die Gewerbeobjekte im weiteren Umfeld weisen keine hohe Bebauung auf.
- Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Heizhaus mit einer Höhe von etwa 9 m (bzw. mit 3 Geschossen). Eine Nachnutzung des Objektes wird planungsrechtlich ermöglicht.

4.5 Sonstige Randbedingungen

- 48 Das unmittelbar im Osten angrenzende Trantzfließ zeigt sich als betonierter künstlicher Kanal. *Trantzfließ*
- Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer selbst beabsichtigt die Fläche zu entwickeln. *Verfügbarkeit Grundstücke*
- Das gesamte Plangebiet Außerdem ist Kampfmittelverdachtsfläche. Voraussetzung für jegliche Bebauung ist das Vorliegen einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung (§ 13 BbgBO). *Kampfmittelverdacht*

5 Planungskonzept

- 49 Der Standort ist ein Baustein des Entwicklungskonzeptes für den Cottbuser Ostsee. *Leitbild*
- Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein qualitativ anspruchsvolles Wohngebiet entstehen, was sich in die Umgebung einfügt und das gleichzeitig ein zeitgemäßes modernes Erscheinungsbild zeigt.
- Hohe Ansprüche werden an ein klimaangepasstes Bauen und innovative Lösungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen gestellt.
- Es wird auf eine kostenbewusste Erschließung und die Einbindung in die umgebende Landschaft orientiert.
- 50 Das Baugebiet wird verkehrlich direkt an die Dissenchener Schulstraße angebunden. Langfristig entsteht mit der Realisierung des Baugebietes im Norden (als 2. BA) ein innerer Ring. *Erschließung*
- Der erste Teil der geplanten Ringstraße, der für den 1.BA realisiert wird, erhält am Ende eine Wendemöglichkeit.
- Einzelne Grundstücke in der Tiefe werden durch kurze Stichwege erschlossen.
- Die fußläufige Anbindung des Gewässerrandstreifens des Trantzfließes und der angrenzenden Landschaft werden über öffentliche Wege gesichert.
- 51 Unabhängig der Art der Regenwasserversickerung wird für die Fahrbahn der Planstraße A eine Mindestfahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen. Zusätzlich wird einseitig ein Gehweg in aktueller Mindestbreite eingeordnet. Das Straßengrundstück ist insgesamt 10 m breit. *Planstraße A*
- 52 Ausgehend davon, dass kein separater Gehweg angelegt wird, soll für die privaten Stichwege eine Begegnung zwischen Kraftfahrzeug und Fußgänger ermöglicht werden. Die Straßengrundstücke werden jeweils 6 m breit. *Planstraße B und C*
- Die Planstraße D und E gewährleisten bis zur Vollendung des geplanten Ringschlusses die Funktion der Verkehrsanlagen, indem Sie eine Wendeanlage ersetzen und die Umfahrung sichern. Langfristig dienen Sie nur der Erschließung der angrenzenden Wohngrundstücke. *Planstraße D und E*
- Der Straßenraum der Planstraße D wird 8,0 m breit. In Verlängerung der Planstraße A wird ein einseitiger Gehweg ermöglicht.
- Die Planstraße E wird als Mischverkehrsfläche ausgelegt. Der Straßenraum muss 10 m breit sein. Ein Zweirichtungsverkehr ist dann gesichert, da zum Straßenraum noch eine Mulde zur Regenentwässerung berücksichtigt werden muss.
- 53 Die von der Dissenchener Schulstraße aus neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Straßenraum untergebracht. Die Straßenprofile sind entsprechend dimensioniert.
- Die Errichtung der stadttechnischen Anlagen erfolgt in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Versorgungsbetrieben. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.
- Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Errichtung einer Trinkwasserleitung in der geplanten Erschließungsstraße gewährleistet. *Trinkwasser*
- Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Verlegung eines Freispiegelkanals in der geplanten Erschließungsstraße und Anordnung jeweils eines Anschlusskanals pro Grundstück gesichert werden. *Schmutzwasser*

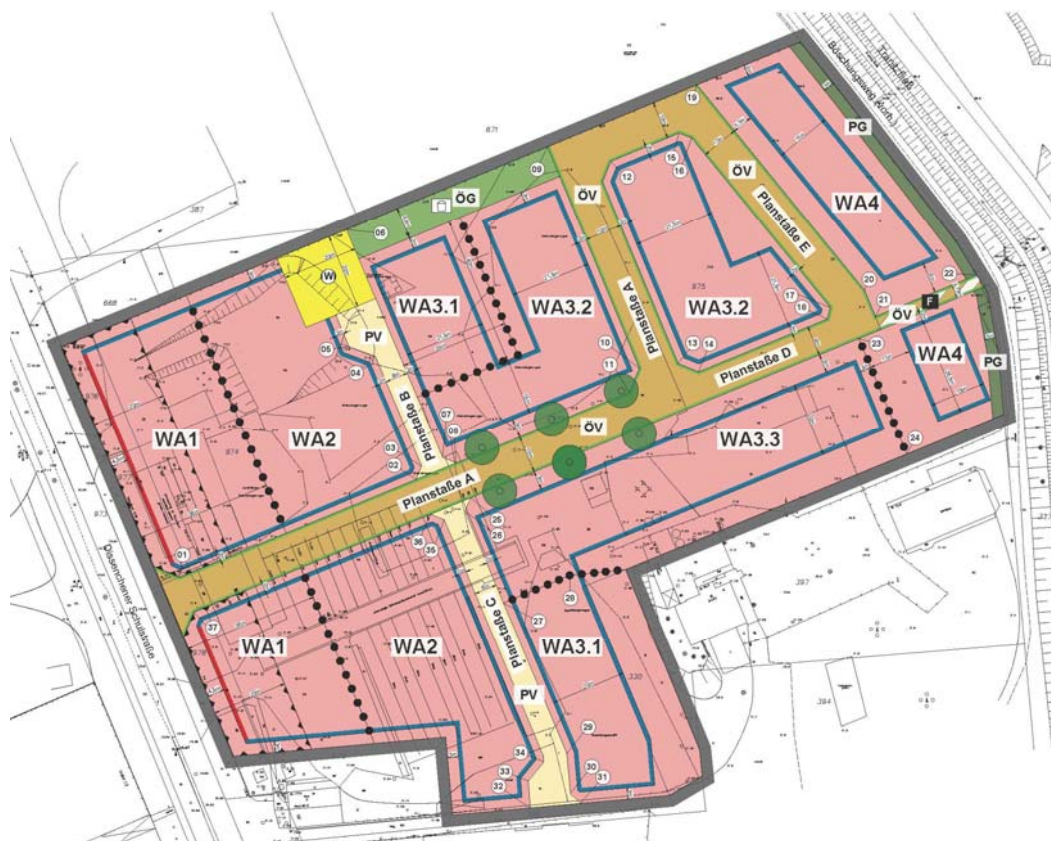
- Das Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert. Dazu stehen für die Erschließungsanlage Flächen im Straßenraum zur Verfügung. Eine Ableitung aus dem Gebiet ist nicht vorgesehen. Das betrifft auch die privaten Grundstücke. *Niederschlagswasser*
- 54 Für die Wärmeversorgung (und die Kühlung) wird auf ein lokales dezentrales System für das gesamte Plangebiet orientiert, welches einen möglichst CO₂ freien Betrieb ermöglicht. *Energie*
- Dazu liegt eine Konzeptstudie der Stadtwerke vor. Es ist eine Quartierslösung vorgesehen. Mit Hilfe von Wärmepumpen und im Gebiet gewonnener Sonnenenergie wird die Heizenergie teilweise zentral bereitgestellt.
- Der für den Antrieb der Wärmepumpen benötigte Strom wird über Photovoltaikanlagen größtenteils selbst produziert. Beim Einsatz von wassergeführten Wärmepumpen gibt es ebenfalls zwei grundsätzliche Varianten: die klassische Erdsonde oder der Einsatz eines Eisspeichers.
- Die bei der Klimatisierung im Sommer anfallende Wärme kann in einen Eisspeicher eingelagert und somit im Winter wieder genutzt werden.
- Es ist davon auszugehen, dass mindestens 75 % der Beheizung im Quartier CO₂ neutral erfolgen kann; wahrscheinlich wird das Quartier komplett CO₂-neutral beheizt werden.
- Es kann im Rahmen von „Mieterstrommodellen“, Strom für Ladeboxen bzw. -säulen für E-Autos und E-Fahrräder bereitgestellt werden.
- 55 Im Baugebiet wird eine entsprechende Fläche für die notwendigen technischen Anlagen zur Gewinnung der Erdwärme reserviert.
- 56 Das Gebiet wird an das zentrale Stromnetz angeschlossen.
- 57 Die Telekommunikation wird durch moderne leistungsstarke Systeme gewährleistet. *Telekommunikation*
- 58 Mit der Realisierung des Baugebietes wird ein ehemaliges Gewerbegrundstück, welches relativ intensiv bebaut war, in ein Wohngebiet umgewandelt. Im Vorgriff auf die neue Nutzung ist bereits der Rückbau der ursprünglichen baulichen Anlagen eingeleitet worden. *Umwelt*
- Es sind, dem Standort am Stadtrand entsprechend, Wohngrundstücke mit einem angemessen großen Gartenanteil vorgesehen.
- Der Hauptstraßenraum wird begrünt. Zusätzlich ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.
- 59 Nachfolgend sind Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, die im Entwurf bereits berücksichtigt sind. *Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen*
- Nachnutzung eines ehemaligen Gewerbegrundstücks als Beitrag zur Innenentwicklung (Konversion)
 - Nutzung gut erschlossener Flächen mit Nahverkehrsanschluss
 - Deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades bzw. Erhöhung des Grünflächenanteils, gemessen am Urzustand (Gewerbegrundstück)
 - Baumpflanzungen
 - Das Quartier soll, wie oben dargelegt, CO₂-neutral beheizt werden.
- 60 Auf Grund dieser Tatsachen sind, gemessen am Ausgangszustand, der durch die intensive gewerbliche Nutzung bestimmt war, für Natur und Landschaft keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Allerdings können artenschutzrechtliche Konflikte zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung nicht generell ausgeschlossen werden. *Eingriffsbewertung*
- 61 Die Gewässerunterhaltung bzw. die Zugänglichkeit des Gewässerunterhaltungspflichtigen zur Trinitz, die nicht im Plangebiet liegt, wird gewährleistet. *Gewässerrand*

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

6.1 Geltungsbereich

62 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 668 und 671 der Flur 1 der Gemarkung Dissenchen
- im Osten durch das Tranzitzfließ (Flurstück 327)
- im Süden durch ein Wohngrundstück (Flurstück 670), einen Weg (Flurstück 398) und durch die bebauten Flurstücke 992 und 993 der Flur 1 der Gemarkung Dissenchen
- im Westen durch die Dissenchener Schulstraße (Flurstück 987).



Planzeichnung

63 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig entsprechend den bestehenden Flurstücksgrenzen.

64 Der Geltungsbereich selbst betrifft die Flurstücke 330, 974, 975, 976, 977 und 978 der Flur 1 der Gemarkung Dissenchen.

6.2 Verkehrsflächen

65 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

Verkehrsflächen

66 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird über eine neu zu bildende Hauptverkehrsstraße, die langfristig als Ring zweifach an die Dissenchener Schulstraße anbinden wird, gewährleistet.

Haupterschließung

Von dieser Straße aus erschließen kurze Stichwege jeweils einzelne Grundstücke in der Tiefe des Baugebietes. Die Planstraße C kann ggfls. an den bestehenden Weg an der Grenze des Geltungsbereiches angebunden werden.

67 Die Hauptstraße, diese ist als Planstraße A gekennzeichnet, sowie die Planstraße D und E werden als öffentliche Verkehrsfläche (ÖV) festgesetzt.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 68 Bis zur Fertigstellung des geplanten benachbarten Baugebietes wird am Ende der Planstraße A eine Umfahrung unter Nutzung der Planstraßen D und E zeitlich befristet ermöglicht, so dass auf eine provisorische Wendeanlage verzichtet werden kann.
- 69 Die geplanten sonstigen Wege dienen nur einem kleinen überschaubaren Kreis von Nutzern (Anlieger). Die Nutzer können die Erschließung selbst realisieren und den Betrieb sichern. *Private Verkehrsfläche*
- Es wird für diese Wege (**Planstraßen B und C**) deshalb jeweils eine **private Verkehrsfläche (PV)** festgesetzt.
- 70 Teile der Nutzungsteilflächen liegen demnach nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen an (Planstraße B und C). Eine Bebauung ist dann nur möglich, wenn Baulasten zur Sicherung der Erschließung eingetragen werden (§ 4 Abs. 1 BbgBO).
Unabhängig davon sind hier Feuerwehrezufahrten nachzuweisen (§ 5 Abs. 1 BbgBO).
- 71 Die Anbindung des Wohngebietes an die Landschaft im Osten wird über einen entsprechenden kurzen Weg gewährleistet, der als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV) besonderer Zweckbestimmung**, hier als **Fußweg (F)** festgesetzt ist. *Öffentlicher Fußweg*
- 72 Die Ausweisung der Verkehrsflächen im B-Plan ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden u. dgl.
- 73 Die Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die hier neu zu bildende **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.
Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den angrenzenden Grundstücken (z. B. den privaten Baugrundstücken) und dem Straßengrundstück.
- 74 Die Lage und Dimension der Verkehrsflächen sind im erforderlichen Umfang **vermessen** oder durch entsprechende **Koordinatangaben** im Planbereich festgelegt. *Lage und Dimension*
- 75 Der Raum (das Grundstück) der **Planstraße A** erhält eine Gesamtbreite von **10,0 m**. Die Verlängerung **Planstraße D** ist **8,0 m** und die **Planstraße E 10,0 m** breit.
Die privaten Stichwege, **Planstraße B und C**, werden als Grundstück **6,0 m** breit.
Das Grundstück für den **öffentlichen Fußweg** ist mit **3,75 m** ausreichend bemessen.
- ### 6.3 Art der baulichen Nutzung
- 76 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 77 Das Baugebiet wird in **Teilflächen** mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und / oder zum Maß der Nutzung geteilt. *Bildung von Teilflächen*
- 78 Die Teilflächen sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen unterschiedlich bezeichnet (**WA 1, WA 2, ...**). Für die bauordnungsrechtlichen Regelungen sind die Teilflächen nochmals unterteilt und entsprechend z. B. mit **WA 2.1**, ... gekennzeichnet. Entsprechend gelten, wenn keine spezifischen Festsetzungen getroffen sind, die Regelungen z. B. für das WA 2 sowohl für das WA 2.1 als auch das WA 2.2. *Bezeichnung*
- 79 Teilweise sind die Teilflächen durch die Verkehrsfläche bzw. durch das **Planzeichen 15.14** der **PlanZV** („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt. *Abgrenzung durch Knötchenlinie*
- 80 Die Lage der Knötchenlinie ist durch entsprechende **Maße** zeichnerisch fixiert. *Maße*
- 81 Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst. *Nutzungsschablonen*
- 82 Alle Teilflächen im Plangebiet werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA-Gebiet vor. *WA-Gebiet*
- 83 Ein Allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das WA-Gebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen *Zweckbestimmung*

Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

84 Das bedeutet, dass das Wohnen in einem WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude den Großteil der Bebauung ausmachen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Er ist räumlich weiter zu fassen und umfasst auch die benachbarten Wohngrundstücke im Ortsteil, unabhängig davon, wie die Wohngrundstücke dort bauplanungsrechtlich einzuordnen sind.

85 Die plangebende Gemeinde kann abweichend von § 4 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen am jeweiligen Zulässigkeitskatalog der BauNVO vornehmen. Voraussetzung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung, hier als WA-Gebiet, gewahrt bleibt.

Modifizierungen

86 Davon macht die Stadt im vorliegenden Fall Gebrauch.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten. Gleichzeitig sollen wegen der gegebenen Stadtrandlage keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

87 Das betrifft z. B. solche Nutzungen, wie den Einzelhandel und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, bis hin zu Schank- und Speisewirtschaften und Verwaltungen.

Der Einzelhandel wird gem. den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt größtmäßig auf eine Verkaufsfläche von maximal 300 m² eingeschränkt.

Unmittelbar an der Dissenchener Schulstraße sind geringere Einschränkungen erforderlich, als im Innern.

88 Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

89 Der Nutzungskatalog der BauNVO für die Teilfläche WA 1 wird diesen Grundsätzen entsprechend wie folgt modifiziert.

1. Innerhalb der Teilfläche WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im WA 1 nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in der Teilfläche WA 1 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textfestsetzung

90 Für die Teilflächen WA 2 bis WA 4, die im Innern des Baugebietes liegen, sind die nachfolgenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung einheitlich.

2. Innerhalb der Teilflächen WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Teilflächen WA 2, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textfestsetzung

91 Damit sind auch Nutzungen im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) im gesamten Plangebiet grundsätzlich nicht zulässig.

92 In den Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen behandelt, die vom Katalog des § 4 BauNVO abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Übersicht Nutzungen

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Teilflächen tabellarisch zusammengestellt.



Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Übersicht zulässige Nutzungen

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA 1			WA 2 - 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden (nur bis 300 m² Verkaufsfläche)	x		(X)					X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				X			X
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X			X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X			X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X			X
Anlagen für soziale Zwecke	x		X					X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x			X			X	
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			X			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x	X					X
Anlagen für Verwaltungen		x			X			X
Gartenbaubetriebe		x			X			X
Tankstellen		x			X			X

- 93 Gemäß § 12 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist in § 14 BauNVO geregelt.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Stadt sieht für diese Nutzungen keine Notwendigkeit grundsätzliche Einschränkungen zu treffen. Es gelten im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen weitestgehend die gesetzlichen Bestimmungen.

Es gibt teilweise allerdings Einschränkungen zur Größe der Anlagen und zur Lage auf dem Grundstück (Einzelheiten siehe Punkt Maß der Nutzung).

- 94 Gemäß § 13 BauNVO sind WA-Gebiet Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. Hinsichtlich dieser Nutzung sind im Plangebiet keine Einschränkungen erforderlich.

Räume für freie Berufe

6.4 Maß der Nutzung

- 95 Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Vorbemerkungen

Beim Maß der Nutzung geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

- 96 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

- 97 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die Grundflächenzahl, aber auch für andere Parameter bestimmt.



6.4.1 Grundfläche

- 98 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert gesteuert. Die Definition für die GRZ findet sich in § 19 BauNVO. *Grundflächenzahl*
- Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Bauland werden im gesamten Baugebiet die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ für WA-Gebiete zugelassen.
- 99 In der Summe ergeben sich für die Teilflächen folgende zulässige GRZ. *GRZ
Hauptanlagen*
- | Teilfläche | GRZ |
|------------|-----|
| WA 1 | 0,4 |
| WA 2 | 0,4 |
| WA 3.1 | 0,4 |
| WA 3.2 | 0,4 |
| WA 3.3 | 0,4 |
| WA 4 | 0,4 |
- Im WA 4 ist die Gartenfläche, incl. der Fläche, die als private Grünfläche festgesetzt ist, bei der Ermittlung der zulässigen GR als Teil des Baugrundstückes zu berücksichtigen.
- 100 Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *GRZ
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen*
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,
- eingerechnet.
- 101 Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% zu, wenn im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.
- Für diese gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten sollen im Plangebiet im Interesse der Umwelt Einschränkungen gelten.
- Abweichende Regelungen sind, um ungewollte Härten zu vermeiden, unter bestimmten Voraussetzungen für die Grundstücke vorgesehen, auf den Mehrfamilienhäuser geplant sind.
- 3. Soweit nachfolgend keine abweichenden Regelungen bestehen, darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die jeweils festgesetzte GRZ nicht überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 102 Auf den Teilflächen, auf denen Mehrfamilienhäuser geplant sind, sollen innovative umweltfreundliche Lösungen bei überdachten Stellplatzanlagen (d. h. begrünte Dächer oder Dächer mit Solaranlagen) durch einen „Bonus“ gefördert werden. Dazu sind „abweichende Bestimmungen“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen.
- 4. In WA 1 und WA 2 kann als Ausnahme die zulässige GRZ durch überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten um bis zu 50% überschritten, wenn die verfügbare Dachfläche dieser überdachten Anlagen jeweils vollständig begrünt oder vollständig mit Solaranlagen belegt wird. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- 103 Der Begriff „vollständig“ soll sich in diesem Zusammenhang auf die Dachfläche beziehen, die für eine Begrünung oder das Belegen mit Solarmodulen geeignet (d. h. technisch verfügbar) ist. Auf eine rechnerische Vollständigkeit kann es hier nicht ankommen.
- 104 In den WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, in denen „Eigenheime“ geplant sind, wird darüber hinaus, zur Begrenzung der Überbauung durch Gebäude (Bebauungsdichte), die Größe der Grundfläche von Nebengebäuden und der von Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) je Grundstück auf insgesamt 120 m² begrenzt.
- 5. Innerhalb der Teilflächen WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.3 sind je Grundstück Nebengebäude, Garagen oder überbaute Stellplätze (Carports) insgesamt nur mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)** *Textfestsetzung*



105 Dass bedeutet, dass pro Eigenheimgrundstück unter Einhaltung der zulässigen GRZ maximal 120 m² durch Nebenanlagen, die Gebäude sind, durch Garagen oder so genannte „Carports“ überbaut werden können. Die Aufteilung zwischen Nebengebäuden und Gebäuden für das Parken wird nicht geregelt. Offene nicht überdachte Stellplätze sind von dieser einschränkenden Regelung nicht betroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Größe der Grundstücke im WA 3.1, WA 3.2 und WA 3.4 jeweils eine Fläche von 700 m² nicht überschreiten.

6.4.2 Höhe

106 Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

*Höhe
der baulichen Anlage*

In Wohn- und in Mischgebieten ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse zur Regelung der Bauhöhen in der Regel ausreichend, um diesen Belangen gerecht zu werden, da extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten sind.

107 Die zulässigen Höhen werden unter Beachtung der unterschiedlichen Randbedingungen der einzelnen Teilflächen und der geplanten Gebäudetypologie differenziert.

An den der Dissenchener Schulstraße zugewandten Grundstücken werden hohe Gebäude gefordert. Aus gestalterischen Gründen, aber auch zur Lärmabschirmung, sind hier mehrgeschossige Gebäude vorgesehen

Im Zentrum des Gebietes, in dem selbst genutzte Eigenheime dominieren sollen, werden nur zweigeschossige Gebäude zugelassen. Zur Bebauung an der Dissenchener Schulstraße gibt es einen Übergangsbereich.

Um einen klaren Rand zur Landschaft zu definieren werden am Trinitzfließ auch höhere Gebäude gefordert.

108 In der Summe werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Zahl der Vollgeschosse

Teilfläche	Zahl der Vollgeschosse	
WA 1	IV	<u>als zwingend</u>
WA 2	II-III	<u>optional</u>
WA 3.1	II	<u>maximal</u>
WA 3.2	II	<u>als zwingend</u>
WA 3.3	II	<u>als zwingend</u>
WA 4	II-III	<u>optional</u>

109 Es sind hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse für das WA 2 und das WA 4 Spielräume mit einer unteren Grenze, für das WA 3.1 eine Obergrenze sowie für das WA 1, das WA 3.2 und das WA 3.3 als zwingend festgesetzt.

Vielfach werden bei Hauptgebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss auch eingeschossige Anbauten (vom Wintergarten bis hin zu einer Garage) vorgesehen, die unter bestimmten Umständen Teil des Hauptgebäudes sein können.

110 Solche Höhenabstufungen wären z. B. bei einer zwingend festgesetzten Geschoszahl unzulässig. Um solche durchaus erwünschten Lösungen nicht auszuschließen, sind Erleichterungen erforderlich, um ungewollte Härten zu vermeiden.

Es ist hierfür folgende Festsetzung erforderlich.

6. Innerhalb der Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 sind jeweils auf bis zu 25 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten zur Hauptnutzung zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Textfestsetzung

111 § 16 Abs. 5 BauNVO ist Grundlage für unterschiedliche Festsetzungen auch für Teile von baulichen Anlagen.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Es wird auf die geltenden landesrechtlichen Vorschriften verwiesen. D. h. es gilt in dieser Hinsicht die BbgBO.



6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 112 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird im B-Plan festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper zulässig ist.
- Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
- 113 In den Teilflächen des B-Plan-Gebietes werden **Baugrenzen** und **Baulinien** gem. § 23 BauNVO (zeichnerisch) definiert.
- An der Dissenchener Schulstraße soll eine klare „Bauflucht“ aufgebaut werden. Deshalb ist dort eine Baulinie vorgegeben.
- Im Innern des Baugebietes sollen dagegen gewisse Spielräume für die Einordnung der Hauptbaukörper erhalten bleiben.
- Ziel ist es, einen angemessenen Bebauungsabstand zum Straßenraum einzuhalten und gleichzeitig die rückwärtigen Grundstücksteile als zusammenhängende Gartenflächen von Hauptgebäuden frei zu halten.
- Es entstehen durch rückwärtige Baugrenzen für die Einordnung der Hauptbaukörper geschlossene „Baufenster“.
- Im erforderlichen Umfang sind die Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.
- 114 Die Abstände zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baulinie betragen **4,5 m**. Damit kann der angerartige Raum im angrenzenden Altbestand von Dissenchen abgeschlossen werden.
- Im Innern des Baugebietes liegen die Mindestbebauungsabstände zur Straßenbegrenzungslinie bei **2,0 m** und bei **5,0 m** bzw. im WA 4 wegen der Sicherung eines Parkplatzes bei **5,5 m**; zum Fußweg beträgt hier der Bebauungsabstand **8,0 m**.
- 115 Zur zentralen Grünfläche und den benachbarten Grundstücken wird ein geringerer Abstand von **3,0 m** gefordert.
- 116 Um die Planungsziele zu sichern wird die Tiefe der so genannten „Baufenster“ begrenzt.
- Für die Randbebauung am Tranitzfließ wird dadurch eine klare Grenze zur offenen Landschaft vorgegeben.
- 117 Unabhängig von den Bestimmungen für die Hauptgebäude kann ein B-Plan die Standorte von Nebengebäuden sowie von Stellplätzen und Garagen regeln.
- 118 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen wäre, wenn das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. von Nebengebäude, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe).
- Der Bereich zwischen Baulinie bzw. Baugrenze und der Grenze der Straßenverkehrsfläche (d. h. der Vorgartenbereich) soll von Nebengebäuden sowie von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Auch sollen die rückwärtigen Gärten nicht durch solche Anlagen belastet werden.
- Im vorliegenden Fall sollen deshalb Stellplätze und Garagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Zu beachten ist, dass diese Regelung auch für so genannte „Carports“ gilt. Zufahrten sind in den Vorgärten natürlich zulässig.
- 7. Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude sind im Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- § 23 Abs. 5 BauNVO erlaubt, dass in einem B-Plan die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 bzw. von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, einzuschränken.
- Im WA 4 sollen wegen der unmittelbaren Beziehung zur Landschaft separate Garagengebäude oder Carports unzulässig sein.

*Baugrenzen Baulinien
für Hauptanlagen*

Maße

*Nebenanlagen
Nebengebäude
Garagen / Carports
Stellplätze / Zufahrten*

Textfestsetzung

- 119 **8. Im WA 4 sind Garagen nur zulässig, wenn sie im Hauptbaukörper integriert werden. Überdachte Stellplätze in Form von Carports sind im WA 4 unzulässig. Nebengebäude sind im WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)** *Textfestsetzung*
- Nebenanlagen, die Gebäude sind, sollen wie in den WA 1, WA 2 und WA 3.1 bis WA 3.3 nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Damit kann hier insbesondere der Siedlungsrand bzw. der Gewässerrand geschont werden. *Nebengebäude*
- ## 6.6 Weitere Planungsgegenstände
- 120 Im Plangebiet wird eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt. Die entsprechenden Regelungen zur Bauweise basieren auf § 22 BauNVO. *Bauweise*
- 121 Deshalb wird für einige Teilflächen eine offene Bauweise mit einigen weiter gehenden Bestimmungen festgesetzt. *Offene Bauweise*
- In den drei Teilflächen **WA 3** werden in der **offenen Bauweise (o) nur Einzelhäuser (E)** zugelassen. Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit Grenzabstand auf den Grundstücken einzuordnen.
- 122 Innerhalb der Teilflächen **WA 1, WA 2** und **WA 4** wird jeweils eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. *Abweichende Bauweise*
- Die **maximal zulässige Gebäudelänge (L max.)** wird im Interesse des Stadtbildes auf **30 m** bzw. auf **25 m** im WA 4 begrenzt.
- Im **WA 4** sollen darüber hinaus **nur Hausgruppen (H)** zulässig sein. Eigenheime als Einzel- oder Doppelhäuser werden damit am Siedlungsrand ausgeschlossen, um eine klare Abgrenzung der Siedlungsfläche zur Landschaft zu erreichen.
- 123 Die Stellung der baulichen Anlagen kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. *Stellung der Gebäude*
- Die Hauptgebäude sollen im Wohngebiet parallel zur Straßenbegrenzungslinie eingeordnet werden, um den Straßenraum (teilweise auch als „Straßenflucht“) klar zu definieren. Eine Schrägstellung der Hauptgebäude in Bezug auf die Erschließungsstraßen wird ausgeschlossen. *Gebäudestellung*
- 9. Im Geltungsbereich des B-Planes sind die Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße einzuordnen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** *Textfestsetzung*
- 124 In einem Teil des Plangebietes sollen weitergehend aus stadtgestalterischen Gründen die dort zulässigen Gebäude mit einem Satteldach giebelständig zur Straße eingeordnet werden. Für sonstige Anlagen sind Abweichungen natürlich zulässig. *Textfestsetzung*
- 10. Im WA 3.3 sind die Hauptgebäude giebelständig zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A einzuordnen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** *Textfestsetzung*
- Die Planungsziele müssen mit weiteren Regelungen durchgesetzt werden. *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*
- Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf den Teilflächen beschränkt, auf denen nur Eigenheime vorgesehen sind.
- In den Teilflächen **WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4**, dürfen deshalb Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo)** aufweisen. Das wird in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- Mit diesen Regelungen kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.
- 125 Der Standort ist den Emissionen eines nahegelegenen Gewerbebetriebes und des Verkehrs auf der angrenzenden Dissenchener Schulstraße ausgesetzt. *Immissionsschutz*
- 126 Die vorliegende Schallimmissionsprognose kommt hinsichtlich des Gewerbe- und des Verkehrslärms zu folgenden Schlussfolgerungen. *Schallimmissionsprognose*

- Die Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts werden um mindestens 7/3 dB(A) tags/nachts unterschritten. *Gewerbelärm*
- An der Dissenchener Schulstraße ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB. *Verkehrslärm*
- 127 An den Immissionsorten des Plangebiets ergeben sich Summen-Beurteilungspegel (nach DIN 4109-2) von bis zu 61 dB(A) (IO 1 - 3) am Tage und bis zu 50 dB(A) (IO 1 - 3) in der Nacht. *Gesamtsituation*
- Der Schwellenwert für Außenwohnbereiche in Höhe von 65 dB(A) wird bei allen Immissionsorten unterschritten.
- 128 Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden um mindestens 9 dB(A) am Tag und um mindestens 10 dB(A) in der Nacht unterschritten. *keine Gesundheitsgefährdung*
- 129 Die Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind auf den Straßenverkehr in der „Dissenchener Schulstraße“ zurückzuführen.
- Da die Überschreitungen nur bis zu 5 dB(A) betragen, ist davon auszugehen, dass die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes (nach DIN 4109) bei der Bauausführung bereits ausreicht, um bei teilgeöffnetem Fenster eine Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) in schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten.
- 130 Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. *Schallschutzmaßnahmen*
- Passiver Schallschutz kann durch eine lärmschutztechnische günstige Gestaltung der Gebäudenutzung und der Zimmergrundrisse entstehen. So ist es günstig, Schlaf- und Kinderzimmer an die lärmabgewandte Seite zu planen.
- Um einen ausreichenden Schallschutz für Innenräumen zu erreichen, sind im Rahmen der Vorhabenplanung die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach DIN 4109 zu ermitteln. Hierzu wird der Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109:2018-01 bestimmt.
- 131 Um den Schallschutz zu gewährleisten, werden in der Schallimmissionsprognose folgende Regelungen vorgeschlagen, die als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden.
- 11. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:**
- $$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$
- mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
- Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. G 21-005-01“ vom 27.05.2021 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Schallschutznachweise sind gem. § 66 Abs. 3 BbgBO vom Bauherrn bzw. seinem Beauftragten selbstständig vor Baubeginn vorzulegen. Gemäß § 66 Abs. 4 BbgBO sind diese nicht durch die untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.
- 132 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB können in einem B-Plan öffentliche und / oder private Grünflächen festgesetzt werden. *Grünflächen*
- Die Kategorie „Grünfläche“ umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. In § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind einige beispielhaft aufgezählt. Die Liste ist nicht abschließend.
- Grünflächen sind selbstständige Nutzungen mit einem „grünen Charakter“, d. h. sie sind weit überwiegend, aber nicht ausschließlich begrünt.

Nicht nur für die jeweilige Zweckbestimmung erforderliche bauliche Anlagen, sondern auch solche, die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb der jeweiligen Grünflächen grundsätzlich zulässig. Bauliche Anlagen können allerdings allgemein nur einen geringen Flächenanteil in Anspruch nehmen und dürfen die Fläche nicht prägen.

- 133 Die Zweckbestimmung der Grünfläche ist im B-Plan i. d. R. näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.
- 134 In der Mitte des zukünftigen gesamten Wohngebietes, d. h. am Rand es B-Plangebietes für den 1. BA wird eine angerartige **öffentliche Grünfläche (ÖG)** mit der **Zweckbestimmung „Anger“** festgesetzt. *Zweckbestimmung Anger*
- Unter dem Begriff Anger wird eine relativ kleinflächige parkartig gestaltete Grünfläche (mit Anschluss an den Straßenraum) verstanden.
- Für den Anger im Plangebiet gelten Gestaltungsvorschriften, die im Punkt „Grünordnerische Festsetzungen“ definiert sind.
- 135 Grundsätzlich können auch erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in die öffentliche Grünfläche integriert werden, wenn sie sich der Gestaltung des Angers unterordnen. *Nebenanlagen zulässig*
- 136 Im WA 4 wird die private Gartenfläche zwischen der Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereiches als **private Grünfläche (PG)** mit der **Zweckbestimmung „Garten“** festgesetzt. Die Übergangszone zwischen der Bebauung und der freien Landschaft entlang der Tranitz soll nur gärtnerisch genutzt und von Nebengebäuden freigehalten werden. *Private Grünflächen der Tranitz*
- 137 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB können in einem B-Plan „die Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ *Fläche für Versorgungsanlagen*
- 138 Im vorliegenden Fall ist ein Grundstück an der Schnittstelle zum benachbarten 2. BA als entsprechende **Fläche für Versorgungsanlagen** mit der **Zweckbestimmung „Nahwärmerversorgung“** festgelegt worden. *Nahwärmerversorgung*
- Auf dieser Fläche soll zentral für das Baugebiet Erdwärme bereitgestellt werden, um das Heizen mittels Wärmepumpen zu ermöglichen.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

- 139 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in einen B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt. *Vorbemerkungen*
- 140 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken für eine Nutzung möglichst zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Versickerung Niederschlagswasser*
- Das führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu.
- 141 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. *Textfestsetzung*
- 12. Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vorrangig zu Bewässerungszwecken zu sammeln und zu verwenden bzw. auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB u. § 54 Abs. 4 BbgWG)**
- 142 Die Regelung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Die Durchsetzung erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung und -genehmigung.

- 143 Um das Wasser zu sammeln, wird die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen mit einer Zisterne von mindestens 2m³ je Wohneinheit empfohlen.
- 144 Der Straßenraum soll nicht nur dem Verkehr dienen, sondern er wird auch als Aufenthaltsraum für die Bewohner gestaltet. Entsprechend sollen Großbäume dazu beitragen, den Lebensraum „Siedlung“ aufzuwerten und als Minderungsmaßnahme dienen.
Baumpflanzungen sind auch ein Mittel, den nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels durch das Aufheizen der Siedlungsflächen zu begegnen.
- 145 Es wird für den Straßenraum eine Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen weitgehend ohne Standortbindung bestimmt.
Je Eigenheim-Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Auf Grundstücken, auf denen Mehrfamilienhäuser entstehen, muss die Zahl gedeckelt werden, da sonst die verfügbaren Flächen nicht ausreichen, um die Forderung zu erfüllen.
- 13. Je Grundstück sind innerhalb der Teilflächen WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 4 jeweils mindestens ein Baum, vorzugsweise straßenbegleitend, und innerhalb der Teilflächen WA 1 und WA 2 je Grundstück mindestens fünf Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Bäume der Pflanzliste in der Qualität HAST 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm. Die Pflanzung hat in den Baufeldern WA 3.2 und WA 3.3 auf den im B-Plan festgesetzten Standorten zu erfolgen. Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 3 m abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 146 Um im Bereich der Planstraße A, da wo der Vorgartenbereich hinreichend breit ist, ein einheitlicher Pflanzabstand zur Straßenbegrenzungslinie entsteht, werden für einen Teil der privaten Grundstücke die Baumstandorte im B-Plan mit dem Planzeichen **Anpflanzen von Bäumen** vorgegeben. Parallel zur Straße werden Spielräume zugelassen, so dass bei der Standortwahl auf Grundstückszufahrten oder Leitungen Rücksicht genommen werden kann.
- 147 Rechtsgrundlage für das Pflanzgebot ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.
- 148 Eine **Pflanzliste** mit den zu verwendenden Gehölzen ist der Begründung als Anhang beigefügt. Die Pflanzliste ist für die im B-Plan festgesetzten Pflanzungen verbindlich.
- 149 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind, wie auch auf den privaten Grundstücken Bäume zu pflanzen.
- 14. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mindestens fünf Bäume der Pflanzliste in der Qualität HAST 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 150 Die öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu gestalten. In diesem Zusammenhang sollen Strukturen geschaffen werden, die an Dünenzüge erinnern.
- 151 Das Begrünen von Gebäuden wirkt sich positiv auf das Mikroklima, sowie auf die Tierwelt aus. Dachbegrünungen reduzieren darüber hinaus auch den Wasserabfluss.
Aus Umweltgründen sollen flach geneigte Dächer in Teilen des Baugebietes begrünt oder zumindest gekiest werden.
- 15. Im WA 1, WA 2 und im WA 4 sind Dächer mit einer Dachneigung bis 15° als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszuführen und mit Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Diese Forderung betrifft auch die Dächer von Nebengebäuden und Garagen.
- 152 Zusätzlich sollen aus gestalterischen aber auch aus Umweltgründen die Fassaden der Gebäude in den WA 1, WA 2 und WA 4 begrünt werden.
- 16. Im WA 1, WA 2 und WA 4 sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m betragen sowie fensterlose Fassaden mit Kletter- und Schlingpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb 100-150 zu verwenden. Je nach Pflanzenartwahl und**

Pflanzgebot Bäume

Textfestsetzung

Standort Baumpflanzung

Pflanzliste

Gestaltung Anger

Textfestsetzung

*Ziele
Gestaltung Grünflächen*

Textfestsetzung

Textfestsetzung

Höhe der Gebäude sind diese mit Rankhilfen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhebliche zusätzliche Belastungen für die Bauherren ergeben sich mit der Umsetzung der Forderungen nicht.

- 153 Für Kinder der Altersgruppe 6-12 Jahre wird der Vorhabenträger innerhalb der Öffentlichen Grünfläche einen Spielplatz anlegen. Das wird mit dem entsprechenden **Symbol für einen Spielplatz** auf der Fläche ausgedrückt. *Spielplatz öffentlich*
- Die Spielgeräte müssen den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.
- 154 Für die Altersgruppe 0 bis 5 Jahre sind auf den Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden, Spielplätze auf den jeweiligen Grundstücken einzurichten. Grundlage ist die Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus. Die erforderlichen Spielanlagen für mehrere Grundstücke können auch an einem Standort zusammengefasst werden. *Spielplatz privat*
- 155 Einzelheiten der Gestaltung und Ausstattung der öffentlichen Grünfläche einschließlich des Spielplatzes werden im Durchführungsvertrag geregelt. *Sicherung Grünordnung durch Vertrag*
- 156 Die Sicherung der Entwicklungsziele hinsichtlich der Grünordnung auf den privaten Grundstücken erfolgt ebenfalls im Durchführungsvertrag, der spätestens zum Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vorliegt.
- 157 Die Stadt hat sich das Ziel gesetzt, das neue Stadtquartier „klimafreundlich“ zu gestalten und entsprechende Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu treffen. Grundlage ist § 1 Abs. 5 BauGB. *Maßnahmen zum Klimaschutz*
- Bei der Standortentwicklung sollen die Möglichkeiten genutzt werden, den CO₂-Ausstoß zu minimieren bzw. den Standort sogar CO₂-neutral zu betreiben. Dabei geht es um die Nutzung erneuerbarer Energien und um das Einsparen von Energie im Interesse des Klimaschutzes.
- 158 Ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz wurde bereits durch die grundsätzlichen Entscheidungen zu einem Standort der Innenentwicklung geleistet.
- 159 In einem B-Plan können zwar Flächen bestimmt werden, „in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“; allerdings lassen sich diese Ziele flexibler im Rahmen des Durchführungsvertrages absichern. Das insbesondere, wenn es nur einen vorhabenträger gibt. *Sicherung durch Vertrag*

6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 160 Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. *Örtliche Bauvorschriften*
- 161 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bauordnungsverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO erlassen. *bauordnungsrechtliche Festsetzungen*
- Die zulässigen Regelungsinhalte, die in einen B-Plan übernommen werden können, sind *Rechtsgrundlage*
- § 87 Abs. 1 BbgBO kann demnach Rechtsgrundlage u. a. für folgende Regelungen sein
- zur Gebäudegestaltung
 - zu Einfriedungen
 - zu Werbeanlagen
 - zur Begrünung baulicher Anlagen.
- 162 Im Wohngebiet sollen verschiedene Haustypen errichtet werden, um eine gewisse Vielfalt im Erscheinungsbild zu erreichen. Dabei soll ein ungeordnetes wahlloses „Durcheinander“ bei der Einordnung der Gebäudetypen vermieden werden, indem die Typen räumlich in Gruppen zusammengefasst werden.
- 163 Eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Wohngebäude ist deren Dimensionierung. Dabei geht es um die Größe der Grundfläche je Gebäude und um deren Höhe. *Dimensionierung*

	Die Begrenzung der Größe der Gebäudegrundfläche ist bereits indirekt durch die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise mit den entsprechenden Bestimmungen zur maximalen Länge der Gebäude geregelt.	<i>Größe der Grundfläche</i>
	Da, wo die offene Bauweise vorgegeben ist, sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen je Gebäude, d. h. nur selbst genutzte Eigenheime zulässig. Damit ist die Größe der Grundfläche ebenfalls indirekt begrenzt.	
	Das Merkmal „Höhenentwicklung“ ist im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Geschossigkeit bereits grundsätzlich geregelt.	<i>Höhe</i>
164	Es besteht also kein Erfordernis für entsprechende zusätzliche Regelungen.	
165	Mit diesen Bestimmungen alleine können die stadtgesterischen Ziele allerdings nicht umgesetzt werden.	<i>Dachgestaltung Fassaden</i>
	Auch die Ausbildung der Dächer (die Dachform und -neigung) besitzt, wie die Farbgebung der Außenbauteile, eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.	
166	Das Wohngebiet ist auf Grund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung bereits in Teilflächen unterteilt. Für diese gelten auch unterschiedliche Regelungen zur Gebäudearchitektur.	<i>Teilflächen</i>
167	Im WA 1 sind viergeschossige Wohngebäude mit einem modernen Erscheinungsbild geplant, welche sich vom südlich angrenzenden Bestand deutlich unterscheiden.	<i>WA 1</i>
	Das bedeutet, die Hauptgebäude in diesen Flächen werden mit einem so genannten Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis 5° ausgestattet. Alternativ sind auch Pultdächer (PD) mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig	
168	Die Teilfläche WA 2 soll zwischen dem WA 1 und dem WA 3 gestalterisch vermitteln.	<i>WA 2</i>
	In dieser Teilfläche sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude zulässig. Hier sollen ebenfalls relativ flach geneigte Dächer analog WA 1 nur als Flachdach (FD) mit einer Dachneigung bis 5° oder als Pultdächer (PD) mit einer Neigung von bis zu 10° errichtet werden.	
169	Im WA 1 und im WA 2 soll das letzte Obergeschoß generell als so genanntes „Staffelgeschoß“ ausgeführt werden. Damit ist gesichert, dass der Kontrast der Gebäudekubatur im Vergleich mit dem nahen Altbaubestand und mit den neu geplanten Eigenheimen nicht zu groß wird.	<i>Staffelgeschoß WA 1 und WA 2</i>
	Im vorliegenden Fall wird der Begriff „Staffelgeschoss“ wie folgt definiert:	<i>Begriff Staffelgeschoss</i>
	<ul style="list-style-type: none"> - seine Grundfläche (GR) beträgt maximal 75% der GR des darunterliegenden Vollgeschosses - und die Wände des Staffelgeschosses treten um mindestens einen Meter gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurück. 	
170	In den drei Teilflächen WA 3 werden vorrangig selbst genutzte Eigenheime untergebracht. Diese können maximal zweigeschossig sein. Es sind hinsichtlich der Dachform unterschiedliche Regelungen vorgesehen.	<i>WA 3</i>
	Abgerückt bzw. im „Hinterland“ in Bezug zur Planstraße A können wahlweise geneigte Dächer mit bis zu 38° Dachneigung als Satteldach (SD) oder Walmdach (WD) oder Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung 5° realisiert werden. Die Areale sind mit WA 3.1 gekennzeichnet. Da die Teilbereiche für das Erscheinungsbild des Baugebietes nicht von erheblicher Bedeutung sind, kann hier eine größere Vielfalt zugelassen werden.	<i>WA 3.1</i>
	Zentral sind nördlich bzw. östlich und westlich der Planstraße A und an der Planstraße D zweigeschossige so genannte „Stadtvillen“ vorgesehen.	<i>WA 3.2</i>
	Das sind entweder Gebäude mit einem Flachdach mit bis zu 5° Dachneigung oder mit einem Sattel- bzw. Walmdach mit einer Neigung von bis zu 15°. Die entsprechenden Areale sind mit WA 3.2 gekennzeichnet.	
	Eine weitergehende detaillierte Regelung im B-Plan hinsichtlich der Einordnung der beiden verschiedenen Typen würde die Baufreiheit übermäßig einschränken. Dennoch sollten diese räumlich zusammengefasst werden. Dazu sind Vereinbarungen im Durchführungsvertrag möglich.	

- Auf den Grundstücken südlich der Planstraßen A und D, im B-Plan mit WA 3.3 bezeichnet, sind nur steil geneigte Satteldächer (SD) zulässig. Dort sollen Wohngebäude mit einem „traditionellen klassischen“ Erscheinungsbild konzentriert werden. WA 3.3
- 171 Um einen angemessenen Übergang zwischen Landschaft und Siedlung zu sichern, werden für die Bebauung im WA 4, welches die Grenze zur Landschaft in Richtung Cottbuser Ostsee bildet, besondere Regelungen getroffen, um die Wirkung der Höhe der zulässigen Bebauung zu mildern. WA 4
- Im WA 4 sind Reihenhäuser mit zwei „Normalgeschossen“ und aus o. a. Gründen wahlweise einem dritten speziell ausgebildeten Obergeschoß geplant.
- 172 Dachgeschosse als drittes Obergeschoss sollen Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von bis zu 38° erhalten.
- Staffelgeschosse sind dagegen als Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis zu 5° auszubilden. Letzteres gilt auch, wenn nur zweigeschossig gebaut werden soll.
- 173 Um die o. g. Ziele für das WA 4 durchzusetzen muss für die Gebäude auch die Wandhöhe der „Normalgeschosse“ vorgegeben werden. Nur so ist sichergestellt, dass die unteren zwei Geschosse als solche erscheinen. Für die Wandhöhe (WH) wird ein Spielraum zwischen 6,0 m und 7,0 m zugelassen. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens etwa der Geländehöhe entspricht, dass also kein Kellergeschoss aus dem Boden ragt. Die Regelung erlaubt auch, in einem Dachgeschoss einen Dremmel auszubilden. Wandhöhe
- Damit wird eine klare Abgrenzung zur offenen Landschaft mit Gebäuden gesichert, die nicht zu hoch sind. Das dritte Obergeschoss ist praktisch nur als Dachgeschoss möglich.
- Als Höhenbezug für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Wandhöhe gilt die Geländehöhe entsprechend § 2 Abs. 12 BbgBO. Die entsprechenden Höhen können der Kartengrundlage des B-Planes entnommen werden. Höhenbezug
- 174 Aus gestalterischen Gründen werden zusammengefasst für die Hauptgebäude folgende Festsetzungen zur Dachneigung und -form sowie zur Wandhöhe getroffen, die Bestandteil der Nutzungsschablone sind.
- | | Teilfläche | Dachneigung | Dachform | |
|-----|------------|---------------------|------------|---|
| 175 | WA 1 | max. 5°
max. 10° | FD
PD | <i>Festsetzung
Dachform Hauptgebäude
Wandhöhe</i> |
| | WA 2 | max. 5°
max. 10° | FD
PD | |
| | WA 3.1 | 5° bis 45° | FD, SD, WD | |
| | WA 3.2 | 5° bis 15° | FD, WD | |
| | WA 3.3 | 38° bis 45° | SD, WD | |
| | WA 4 | max. 5°
max. 38° | FD
SD | |
- 176 Die verwendeten Abkürzungen sind in der Legende auf der Planzeichnung erklärt.
- 177 Unter die Kategorie WD fallen auch ein „Krüppelwalmdach“ oder ein „Zeltdach“ (d. h. ein Dach mit einem punktförmigen First). Textfestsetzung
- 17. Im WA 2 und im WA 4 ist das dritte Vollgeschoss der Wohngebäude als Staffelgeschoss, dessen Grundfläche höchstens 75% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst und dessen Wand um mindestens einen Meter gegenüber der Wand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückweicht, auszubilden. Im WA 4 kann alternativ das dritte Vollgeschoss auch als Dachgeschoss mit Satteldach und Dremmel errichtet werden. Bei den Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdach muss der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen; unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)**
- 178 Die Dächer der Hauptgebäude mit einem Sattel- oder Walmdach sollen symmetrisch sein. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Das ist sinngemäß auch auf Reihenhäuser zu übertragen, die im Gebiet ebenfalls zulässig sind. Dachform

- 179 Als Dacheindeckung für steil geneigte Dächer sollen einheitlich nur Ziegel in dunklen Farbtönen verwendet werden. Darin eingeschlossen sind Solardachziegel. Die Farbpalette wird auf Grau- und Schwarztöne beschränkt. Glänzende oder spiegelnde Ziegeloberflächen sind, mit Ausnahme von Glasflächen oder Solardachziegeln, nicht zulässig. *Dach
Material / Farbe*
- 180 Grundsätzlich wird aus Umweltgründen die Nutzung der Dachflächen für die Installation von PV-Anlagen angestrebt.
- Flachdächer sollen ebenfalls aus Umweltgründen begrünt oder, wenn die Solarnutzung dem entgegensteht, zumindest gekiest werden. Diese Forderung betrifft auch die Dächer von Nebengebäuden und Garagen mit einem Flachdach.
- Für die Dächer sind zusätzlich also folgende Regelungen erforderlich.
- 18. Im Geltungsbereich sind für Dächer, die mit Dachziegeln belegt sind, nur Dachsteine in Grau- und Anthrazittönen zulässig. Solardachziegel sind davon unberührt. Flachdächer sind zu begrünen oder zu bekiesen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*
- 181 Um eine zurückhaltende Dachgestaltung zu sichern, sind auch Regelungen zu Dachaufbauten erforderlich. Diese betreffen nur die Teilflächen, in steile Dächer vorgesehen oder möglich sind, also im WA 3.1, WA 3.3 und im WA 4.
- 19. Im Baugebiet dürfen Dachaufbauten nur als Gauben mit einem ebenen Dachabschluss, als Walmgauben und Giebelgauben errichtet werden. Dachgauben dürfen in ihrer Länge - für Gauben gemessen am Fuß der Gaube - nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden Dachseite einnehmen und nicht in das obere Drittel der Dachflächen reichen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*
- 182 Auch die Gebäudefassaden sollen, mit dem erforderlichen Spielraum, eine gewisse Einheitlichkeit aufweisen. Die Gebäude im Plangebiet sollen nicht durch ihre Farbigkeit dominieren. *Gebäudefassaden*
- Angestrebt werden einheitlich Putzoberflächen in hellen Farbtönen. Andere Materialien sollen jeweils einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen (wie z. B. eine Verbretterung von Giebelflächen, Fassadenbegrünungen, ...).
- 20. Im Plangebiet sind nur helle mit Erdfarben abgetönte Putzfassaden zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*
- 183 Der Begriff „helle mit erdfarben abgetönte Putzfassaden“ bedeutet, dass weiße Farbtöne grundsätzlich aber nur in einem geringen Umfang abzutönen sind. Dazu sind Erdfarben (z. B. Töne wie Ocker, Rötel, Terra di Siena, Umbra, ...), auch mit einem Anteil an schwarz, zu verwenden. Farben wie blau, grün, rot ... als Töne sind nicht zulässig.
- 184 Damit der Straßenraum eine optische verträgliche Begrenzung erhält, sind Einfriedungen zulässig, die allerdings nicht blickundurchlässig (wie Gabionen- oder sonstige Wände, wie Stabmattenzäune mit eingeflochtenem Plastikband, ...) sein sollen. *Einfriedungen
Hecken*
- Für die Höhe wird ein entsprechender nach unten offener Spielraum vorgegeben. Die Bestimmungen betreffen auch Hecken, die praktisch als „Einfriedung“ fungieren. Einfache Stabmatten- oder Maschendrahtzäune sollen eingegrünt werden.
- 21. Die Baugrundstücke dürfen zu den Verkehrsflächen hin nur mit einem blickdurchlässigen Zaun oder mit einer Hecke, die jeweils auf eine Höhe von maximal 1,20 m Höhe begrenzt sind, eingefriedet werden. Durchgängige Gabionenwände sind unzulässig. Stabmatten- oder Maschendrahtzäune sind nur mit vorgesetzter Hecke zulässig. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Das gilt nicht für Tore, die als Grundstückszufahrt fungieren. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)** *Textfestsetzung*
- 185 Hecken und Zäune sollen das gesamte Grundstück zur Straße hin einfrieden. Die Einfriedungen dürfen nicht „blickdicht“ sein. Gabionenwände oder andere geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Sie sollen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m die Gebäude sichtbar lassen.
- Die Anlagen werden auf der Grundstücksgrenze zur Straße angelegt. Tore können nach innen versetzt werden, damit der fließende Verkehr nicht behindert wird.

- 186 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen grundsätzlich begrünt werden. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Umwelt wird im gesamten Baugebiet auf so genannte „Schottergärten“ verzichtet. *Verbot Schottergärten*

22. Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO) *Textfestsetzung*

- 187 Das Baugebiet soll ein eher zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen. Extrem auffällige Werbung soll im Plangebiet deshalb nicht zugelassen werden. Es sind entsprechende Einschränkungen erforderlich. *Werbeanlagen*

Im Plangebiet sollen nur Anlagen zur Eigenwerbung für die ansässigen Unternehmen zugelassen werden. Werbeanlagen, die auf Unternehmen oder Leistungen hinweisen, mit dem Standort bzw. der Stätte der Leistung nicht in Beziehung stehen oder die, z. B. auf Plakatschlagtafeln mit wechselnder Werbung, nur Produkte anpreist (sogenannte Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen), sind am Standort unzulässig.

23. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich unzulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen Gewerbetreibenden, Freiberufler, Handwerker o. ä. im Plangebiet hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist maximal 1 Anlage je Grundstück zulässig. Bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht, Werbeanlagen mit akustischen Signalen oder mit elektronischen Medien sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO) *Textfestsetzung*

- 188 Sammelbehälter für Abfall auf den privaten Grundstücken sollen möglichst der Sicht von den öffentlichen Räumen entzogen werden. *Abfallbehälter*

24. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken die Sammelbehälter für Abfall durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen o. ä. geeignete Maßnahmen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO) *Textfestsetzung*

6.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise (bzw. Vermerke) ergänzt.

- 189 Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter. *Kennzeichnungen*

- 190 Nach Auswertung der "Orientierenden Gefährdungsabschätzung der Altlastensituation auf dem Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Cottbus GmbH & Co, Dissenchener Schulstraße 30 der Xella Deutschland GmbH" vom 15.07.2008 (ohne Anlagen) werden die nachfolgenden Hinweise in den B-Plan aufgenommen. *Altlasten*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Auffüllungen mit einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, RC-Material und Kalksandsteinbruch. Ob die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2 m für eine Bebauung tragfähig sind, kann seitens der UABB nicht beurteilt werden. *Kennzeichnung Altlastensituation*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Phenolschlammablagerung. Eine Gefährdung des anstehenden Sandhorizontes besteht nicht, jedoch sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gem. Tabelle 11.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von *Kennzeichnung Umgang mit Bodenmaterial*

mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/ Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebus vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/ Entsorgungsweg festlegen/ prüfen zu können.

- 191 Auf das Überschreiten der Orientierungswerte für Schall auf Teilen des Plangebietes wird hingewiesen.
Entsprechende Schutzmaßnahmen sind im Punkt 6.9 der Begründung dargelegt.
- 192 Die entsprechenden Bereiche im WA 1 auf denen **die Schallimmissionen die Orientierungswerte für WA-Gebiete überschreiten**, werden bis zu einer **Tiefe von 20 m** mit dem **Planzeichen 15.6** der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet. *Beeinflussung durch Schallimmissionen*
- 193 Im vorliegenden Fall sind weitere Kennzeichnungen nicht erforderlich.
- 194 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden. *nachrichtliche Übernahmen*
Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.
Es besteht aktuell kein Erfordernis für nachrichtliche Übernahmen.
- 195 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind. *kommunale Satzungen*
- ## 6.10 Vermerke / Hinweise
- 196 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige sonstige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.
Es besteht kein Erfordernis für Vermerke auf der Planzeichnung.
- 197 Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Konflikte insbesondere mit einigen relevanten Vogelarten nicht auszuschließen. Einzelheiten sind im Umweltbericht zusammengefasst. *Artenschutz*
Zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung können aber abweichenden Verhältnisse bestehen.
- 198 Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind zwingend Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich. *Hinweis Artenschutz*
Als besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.
Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.
Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. *Hinweis Artenschutz*
- 199 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. Verstöße gegen die Zugriffsverbote können insbesondere durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden. *Bauzeitenregelung Ökologische Baubetreuung CEF-Maßnahmen*
In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich. Diese können teilweise im Geltungsbereich realisiert werden.

7 Planrechtfertigung / Auswirkungen

- 200 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

7.1 Landesplanung

- 201 Eine positive Zielmitteilung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) liegt mit Schreiben vom 02.02.2022 vor (dazu siehe Punkt 3.1.1 dieser Begründung). *Ziele*
- Die für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung sind berücksichtigt. *Grundsätze*
- 202 Der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung ist hier beachtet. Es wird eine gewerbliche Konversionsfläche nachgenutzt. *G 5.1*
- Der Grundsatz, dass die unterschiedlichen Funktionen der Stadt einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, ist beachtet. Im Gebiet selbst sind auch Nichtwohn-Funktionen zulässig. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld werden nicht beeinträchtigt.
- Die Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe wird mit der Planung gefördert. Benachbarte Metropolen sind schon auf Grund der geringen Größe der Fläche nicht betroffen. *G 5.8 / G 5.9*
- Die Funktion des Freiraumes wird durch den B-Plan nicht berührt, da eine Konversionsfläche genutzt wird. *G 6.1*
- Die Belange des Klimaschutzes sind, soweit das im Rahmen des Bebauungsplanes möglich ist, beachtet. *G 8.1*
- Hinsichtlich des betroffenen „Vorranggebietes Dissenchen zur Gewinnung von Kiesen und Sanden“ der regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz Spreewald gilt Folgendes. *Regionalplanung*
- Im vorliegenden Fall erlauben die eingetretenen Randbedingungen ohnehin nicht, dass zukünftig ein Abbau stattfindet. *Vorranggebiet Rohstoff-sicherung*
- Die Raumordnungsbehörde hat der Abweichung von diesem Ziel in ihrer Stellungnahme zugestimmt. Die formell notwendige Änderung des Vorranggebietes wird, soweit noch erforderlich, bei der gemeinsamen Landesplanung Berlin - Brandenburg (GL) beantragt.

7.2 Entwicklung aus dem FNP

- 203 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklung aus dem FNP*
- Im rechtswirksamen FNP ist die Fläche des Plangebietes nicht als Wohnbaufläche, sondern als gewerbliche Baufläche dargestellt. *Sachstand*
- 204 Der bisherige Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die Fläche des Plangebietes wird im zukünftigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. *Parallelverfahren*
- Hinsichtlich der externen Fläche für den erforderlichen Ausgleich ist keine FNP-Änderung erforderlich.
- 205 Förmlich ist der wirksam beschlossene Landschaftsplan (LP), nicht der neu erarbeitete Vorentwurf, für die B-Plan-Erstellung maßgeblich. Unabhängig davon handelt es sich bei einem LP um eine informelle Planung, die im Rahmen der Planung zu beachten ist. *Beachtung Landschaftsplan*
- Der B-Plan beachtet unabhängig davon die Ansätze zur Kompensation, die der Vorentwurf des Landschaftsplanes (LP) hinsichtlich des Trantzfließes anstrebt.
- Im B-Plan sind die erweiterten Raumansprüche der Gewässerentwicklung für die "Trantz zur Spree" berücksichtigt. Der Geltungsbereich hält einen ausreichenden Abstand zum bestehenden Gewässerverlauf einschließlich seines Gewässerrandstreifens ein. Eine Renaturierung des Gewässerverlaufes ist möglich. Die Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens ist gesichert.

Die Aufwertung des Trantzfließes ist allerdings nicht Gegenstand des Maßnahmenkonzeptes des B-Planes. Die Umgestaltung des Gewässers wäre auch nur im Rahmen des Fachplanungsrechts möglich.

Wie schon dargestellt, ist der Bereich des Gewässers nicht Gegenstand des B-Planes.

7.3 Umweltbelange

- 206 Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bestimmt. *Eingriffsregelung*
- Unter Beachtung der herausgearbeiteten Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten wird kein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich (Ausnahme spezielle Artenschutzmaßnahmen, siehe unten). *Ausgleich*
- Das ist darin begründet, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Industriebranche handelt, die einer Nachnutzung zugeführt wird. Es wird ein Wohngebiet mit einer geringeren GRZ bzw. einem geringeren Überbauungsgrad entwickelt, als die ursprüngliche des Industriegrundstücks.
- Die bereits im Vorgriff auf die Umnutzung erfolgten Rückbaumaßnahmen werden dem Wohngebiet zugeordnet.
- 207 Die Sicherung der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages, der zwischen der Stadt Cottbus/Chósebus und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen wird. *Sicherung Maßnahmen*
- 208 Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Bauleitplanung selbst grundsätzlich nicht hervorgerufen. Solche können erst mit der Realisierung von Vorhaben entstehen. *Artenschutz*
- 209 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich mit einer der jeweiligen Planungsphase angemessenen Tiefe zu prüfen, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können. *Artenschutz*
- Grundlage und Bestandteil der Umweltprüfung ist ein mit den zuständigen Stellen abgestimmter Artenschutzfachbeitrag (ASB) für die Phase Entwurf.
- Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung wegen unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.
- Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.
- Im Rahmen der Bauleitplanung liegt nach § 44 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn bei den europarechtlich geschützten Arten – ggf. unter Einbeziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- 210 Das ist im vorliegenden Fall gegeben. Für die relevanten betroffenen Arten können bei Bedarf entsprechende Ersatzlebensräume bereitgestellt werden.
- 211 Der B-Plan geht auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen davon aus, dass die Planumsetzung nicht an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss.

7.4 Sonstige

- 212 Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines noch rechtlich festgesetzten Baubeschränkungsgebietes für Kiessande. *Bergrecht*
- 213 Nach der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) hat die ehemalige Bergbaubetreiberin aber inzwischen die bergbaulichen Gewinnungsmaßnahmen in der ehemaligen zugelassenen Betriebsplanfläche aufgegeben. *Baubeschränkungsgebiet für Kiessande*

Mit Gewinnungsmaßnahmen in dem Bereich des noch existierenden Baubeschränkungsgebietes ist somit nicht mehr zu rechnen.

- 214 Im Plangebiet kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz für kleinere Kinder realisiert werden.

*Realisierung
Bolzplatz / Spielplatz*

Die „Spielplatzfrage“ für die größeren Kinder und für Jugendliche ist mit Blick auf den gesamten Ortsteil und die Entwicklung am Cottbuser Ostsee zu lösen.

Der Bedarf des relativ kleinen Wohngebietes erfordert auch nur eine relativ kleine Fläche für notwendige Spielflächen. Dieser liegt deutlich unter einer „vernünftigen“ Mindestgröße, die z. B. ein Ballspielplatz erfordert.

- 215 Es wird geprüft, ob eine Beteiligung des Wohngebietes an einer zentralen Lösung im Ortsteil erreicht werden kann.

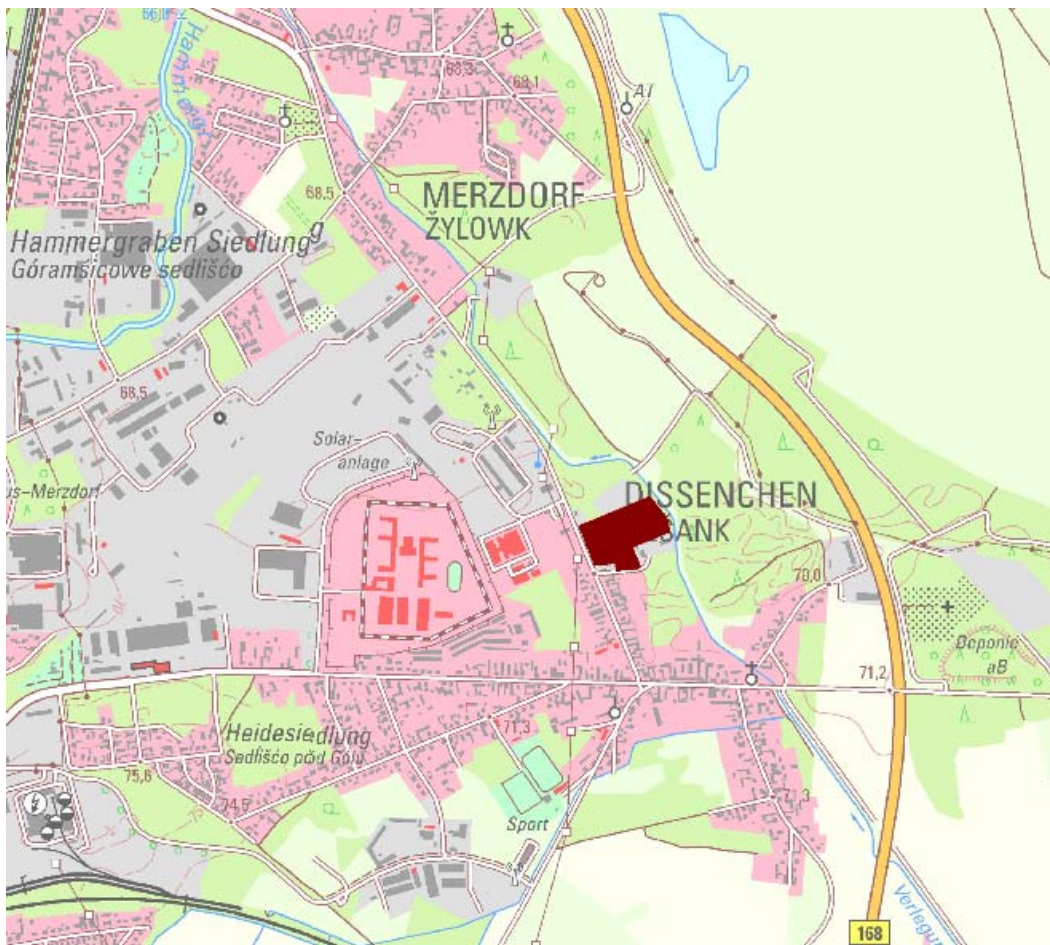
8 Umweltbericht

- 216 Gemäß § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. In dieser werden voraussichtliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Planes beschrieben und bewertet. *Vorbemerkungen*
- Die UP ist die Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
- 217 Die vorliegende Planfassung ist der Entwurf, der Grundlage für die zweite Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist. *Hinweis zu Planstand*
- Das Planverfahren ist also noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein. Sie werden im weiteren Verfahren soweit erforderlich aktualisiert.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

- 218 Das Plangebiet liegt in der Stadt Cottbus/Chóšebuz, im Norden des Ortsteils Dissenchen, an der Dissenchener Schulstraße. Südlich ist eine Wohnbebauung mit Einzelhausbebauung entlang der Dissenchener Schulstraße sowie der Standort eines ehemaligen Kinderheimes vorhanden. Nördlich schließen aktuell ungenutzte Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerkes an. *Plangebiet*
- 219 Dissenchen selbst liegt im Osten des Stadtgebietes im Nahbereich des zukünftigen „Cottbuser Ostsees“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2,9 ha. Er ist im Bild unten rot markiert.



Lage im Stadtgebiet
© GeoBasis-DE/LGB

Westlich der Dissenchener Schulstraße und in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet liegt das „Kompetenzzentrum für nachhaltiges Bauen Cottbus/Chóšebuz“, welches als Schulungsobjekt für Ausbildungen im Baugewerbe dient.

In nordwestlicher Richtung besteht lt. Flächennutzungsplan eine „gemischte Baufläche“. Auf dieser unbeplanten Fläche liegen in relevanter Nähe eine Gaststätte mit Bowlingbahn,

ein Betonmischwerk, eine Kfz-Werkstatt und ein lebensmittelverarbeitender Betrieb (Herstellung von Grillenten). Im nördlichen Bereich dieser Fläche ist Wohnbebauung vorhanden.

Östlich besteht in ca. 430 m Entfernung zum Plangebiet die Trasse der Ortsumgehung der B 168.

Das Gebiet liegt in Randlage an der Siedlung Dissenchen im direkten Nahbereich der umgebenden Natur.

- 220 Ziel der Planung ist das Schaffen von Baurecht für ein Wohngebiet für selbst genutzte Eigenheimen als auch für Geschossbauten für Mietwohnungen. Städtebaulich wird hier mit einer baulichen Entwicklung die Abrundung der Ortsrandlage vollzogen. *Ziel und Inhalt des BP*
- Bei der Entscheidung zur Entwicklung des Standortes wurden vorrangig die folgenden städtebaulichen Kriterien herangezogen.
- der ursprünglich gewerbliche genutzte Standort ist auf Grund der Rahmenbedingungen nicht geeignet, eine Zersiedelung der Landschaft zu begründen; es werden bestehende Siedlungsflächen nachgenutzt
 - der Standort ist verkehrsgünstig gelegen, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet
 - der Standort ist randlich stadtechnisch erschlossen
 - der Standort kann auf den Vorteil von „Randsiedlungen“, d. h. die unmittelbare Nähe zur Natur verweisen.
- 221 Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein qualitativ anspruchsvolles Wohngebiet entstehen, was sich in die Umgebung einfügt und das gleichzeitig ein zeitgemäßes modernes Erscheinungsbild zeigt. *Vorhaben*
- Hohe Ansprüche werden an ein klimaangepasstes Bauen und innovative Lösungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen gestellt.
- Es wird auf eine kostenbewusste Erschließung und die Einbindung in die umgebende Landschaft orientiert.
- Durch das Vorhaben werden keine besonderen Emissionen ausgelöst oder Abfälle erzeugt. Das Abwasser wird zentral schadlos entsorgt. Nicht belastetes Niederschlagswasser wird genutzt oder vor Ort versickert.
- 222 Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der im Anhang beigefügten Tabelle aufgezeigt. *Flächenbilanz*
- 223 Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt. *Kumulation*
- 224 Im Bauleitplan werden konkret folgende Festsetzungen getroffen. *Festsetzungen B-Plan*
- Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, wobei im Innern störende Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden
 - Die Erschließung erfolgt über einen Ring, der nach Realisierung des 2. Bauabschnitts (BA) nördlich des B-Plan-Gebietes zweifach an die Dissenchener Schulstraße anbinden soll
 - In der Tiefe werden einzelne Grundstücke durch Stichwege erschlossen
 - Der Zugang zur angrenzenden Landschaft für Fußgänger wird gewährleistet
 - Das Baugebiet erhält eine öffentliche Grünfläche
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt.
 - Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gesteuert; es sind ein- bis viergeschossige Bauten zulässig
 - Die Stellung der Gebäude wird durch Baugrenzen und einzelne Baulinien geregelt. Diese sichern u. a. einen ausreichenden Abstand zum Straßenraum und zum Trantzfließ
 - Zusätzlich wird eine offene Bebauung gefordert
 - Es werden Pflanzgebote zur Aufwertung der Baugebietes im Sinne der Umwelt erlassen
 - Es wird mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf eine eigenständige das Gebiet charakterisierende Gebäudegestaltung orientiert.

8.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

225 Die nachfolgend aufgeführten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

8.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

226 Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

227 Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. *BauGB*

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert insbesondere

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
- das Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen

228 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass *Naturschutz*

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

229 Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz. *Umweltprüfung*

230 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. *Verhältnis zum Bauplanungsrecht*
Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

231 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

- 232 Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. *Besonderer Artenschutz*

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes bei der Realisierung von Vorhaben Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.

Im B-Plan sind entsprechend Maßnahmen zu prüfen, die den Vollzug des B-Planes trotz des erkannten Konfliktpotenzials sichern.

- 233 Die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB. *Abarbeitung der Eingriffsregelung*

Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind.

Für die Frage, ob hinsichtlich Naturgüter, d. h. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima / Luft und deren Wirkungsgefüge ein Eingriff vorliegt und für das Bestimmen der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

Die Ergebnisse sind dann Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.

- 234 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. *Schutzobjekte Natur*
- 235 Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden. *Sonstige Schutzausweisungen*

8.1.2.2 Umweltbezogene Fachplanungen und Konzepte

- 236 Der (noch wirksame) Flächennutzungsplan enthält für das Gebiet eine Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“. Im dazugehörigen Landschaftsplan (LP) sind keine spezifischen Ziele formuliert. *FNP / Landschaftsplan*

Gemäß dem nunmehr vorliegenden Vorentwurf Landschaftsplan (Stand 12/2016) sind im B-Plan-Gebiet und seinem Umfeld allerdings verschiedenen Kompensationsflächen und -maßnahmen eingeordnet.

Das sind die Komplexmaßnahme DI/ME K-01 i.V.m. ME-01 zur Entwicklung von artenreichem Grünland sowie die Maßnahme Tr-L-04 zur (Re-) Naturierung des Fließes "Tranitz zur Spree".

- 237 Nachfolgende Grundsätze der Raumordnung gem. LEP HR betreffen speziell die Umweltbelange. *Grundsätze LEP HR*

Freiraumentwicklung

Grundsatz G 6.1

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Grundsatz G 8.1

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

(3) Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

238 Sonstige das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nicht vorhanden.

8.2 Umweltwirkungen

239 Nachfolgend sollen die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt werden.

8.2.1 Bestandsaufnahme

240 Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der noch bebauten Fläche, aus der Sicht der Nutzung als wirtschaftliche Konversionsfläche einzustufen.

*Nutzung
Konversionsfläche*

Am Standort wurde in der Vergangenheit ein Kalksandsteinwerk betrieben. Die Nutzung wurde vor rund 10 Jahren beendet und der bauliche Bestand seitdem teilweise bereits zurückgebaut.

Heute ist die Fläche größtenteils unversiegelt. Sie unterliegt keiner Nutzung. Es laufen noch Rückbaumaßnahmen.



*Luftbild
Zustand ca. 2010
© GeoBasis-DE/LGB*

Neben Gebäuden war der Großteil der Freiflächen überbaut bzw. intensiv genutzt. Grünflächen waren nur in den Randflächen vorhanden.

241 Bei der Eingriffsanalyse werden, soweit wie möglich, die bereits erfolgten d. h. die vorgezogenen Rückbau- und Entsieglungsmaßnahmen beachtet.

8.2.1.1 Naturgüter

242 Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus.

*Lebensraum
Tiere und Pflanzen
Vielfalt*

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der Vielfalt, der Schutz gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

- 243 Im vorliegenden Fall handelt es sich aktuell um einen anthropogenen Rohbodenstandort mit Resten der ursprünglichen Bebauung des Kalksandsteinwerkes, der sich teilweise eine Ruderale Pionierflur entwickelt. *Biototyp*
- In der Biotop- und Nutzungskartierung des Entwurfes des aktuellen Landschaftsplanes ist die Fläche als Baufläche, Baustelle, Lagerfläche (12740) und als Industrie- und Gewerbefläche (12311) kartiert.
- In der Vergangenheit war der gesamte Bereich als Industrie- und Gewerbefläche mit einem zu vernachlässigenden Grünflächenanteil anzusprechen.
- 244 Die Vornutzung und die bisherigen noch nicht abgeschlossenen Sanierungsarbeiten haben einer relativ geringen Natürlichkeit und Vielfalt geführt. *Vielfalt*
- 245 Das Plangebiet würde sich ohne weitere Eingriffe zu einem Kiefernwald entwickeln, in den Laubgehölze (vor allem Birken und Eichen) eingestreut sind. *Potenzial*
- 246 Der Standort ist an zwei Seiten von Siedlungsflächen umgeben. Es laufen sporadisch noch Sanierungsmaßnahmen, die mit Störungen verbunden sind. Eine gewisse Funktion besitzt die Fläche deshalb insbesondere für an den Menschen angepasste Kleintiere und Vögel. *Tiere*
- Auf dem Grundstück selbst finden sich kaum Grünstrukturen. Allerdings bietet der besondere Lebensraum auch speziellen Arten, die an die gegebenen Umstände angepasst sind einen zeitlich begrenzten Lebensraum.
- 247 Auf Grund der geringen Natürlichkeit und der kaum ausgeprägten Vielfalt sowie unter Beachtung der Vorbelastungen durch die Anwesenheit des Menschen sowie der Tatsache, dass der Lebensraum ohne ständigen Eingriff nur befristet existieren wird, besitzt der Bereich nur einen mittleren Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Eine Ausnahme bilden solche Arten, die an die besonderen Lebensbedingungen gebunden sind. *Bewertung Bestand*
- 248 Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturschichte. *Boden*
- Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).
- Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.
- 249 Darüber hinaus greift zum Schutz des Bodens die „Bodenschutzklausel“. Für die Bauleitplanung ergeben sich daraus die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.
- 250 Das Plangebiet war ursprünglich durch Aufschüttungen, flächige Auffüllungen, überbaute bzw. versiegelte Flächen vorbelastet. *Ausgangslage*
- Natürliche Bodenverhältnisse sind auf Grund der vorangegangenen Nutzung nicht mehr vorhanden.
- 251 Am Standort sind unter den Auffüllungen (Altsanden und Kalksandsteinbruchmit) mit einer Mächtigkeit von 1 m bis zu 2 m Sandformationen anzutreffen.
- 252 Das Gelände des Kalksandsteinwerkes ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Cottbus/Chósebuz unter der Nummer 011952 2186 registriert. *Altlasten*
- 253 Vorliegende Untersuchungen (Orientierende Gefährdungsabschätzung mit Stand 2008 im Auftrag von Xella Deutschland GmbH als ursprünglicher Grundstückseigentümer durchgeführt) zeigen allerdings, dass keine akuten Gefahren bestehen.
- In der Untersuchung wird zusammenfassend folgendes konstatiert:
- Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurden auf dem Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Cottbus/Chósebuz keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des BBodschG und der BBodSchV festgestellt.*

- 254 Die Böden im Plangebiet sind wegen der Vorbelastungen von geringem Wert als Lebensraum und damit auch für die landwirtschaftliche Produktion. Die Grundwasserschutzfunktion ist nicht sehr ausgeprägt. Dagegen fördern die durchlässigen Böden wesentlich die Grundwasserneubildung. *Bewertung Bestand*
- Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht erkennbar. Sie sind aus der Gesamtsicht von geringem Wert für die Umwelt.
- 255 Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Wasser*
- Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.
- Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.
- 256 Im vorliegenden Fall grenzt das als Kanal ausgebaute und damit naturferne Tranitzfließ (auch als "Tranitz zur Spree" benannt) mit seinem Gewässerrandstreifen im Osten an den Geltungsbereich. *Ausgangslage*
- 257 Das Bett des Gewässers ist hydrogeomorphologisch degradiert (Trapez-Beton-Gerinne) und stark im Gelände bis ca. 3 m unter GOK eingetieft.
- Der Grundwasserstand ist nur von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Das ist aktuell auf Grund des noch andauernden Einflusses des nahen Braunkohlentagebaus auf den natürlichen Grundwasserstand nicht gegeben.
- Das Höhenniveau des Standortes liegt zwischen 71 m im Südwesten und 70 m im Norden.
- Nach der Flutung soll der Wasserspiegel des entstehenden Cottbuser Ostsees bei 62,5 m liegen. Das ursprüngliche Grundwasserniveaus von rund 68 m wird sich nicht wieder einstellen.
- Die Altlastensituation wirkt sich auf das Grundwasser nicht nachteilig aus. Sonstige Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind nicht erkennbar.
- 258 Für Oberflächengewässer besitzt das Plangebiet trotz der relativen Nähe zum Tranitzfließ keine wesentliche Bedeutung. Das trifft sinngemäß auch auf das Grundwasser zu. *Bewertung Bestand*
- 259 Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). *Klima / Luft*
- In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.
- Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.
- Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.
- 260 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Es dominieren südwestliche Winde *Ausgangslage*
- Klimatische Vorbelastungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wirkt nicht (mehr) als Quelle von Luftverunreinigungen.
- 261 Daneben sind Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen (Lärm) für mehrere Schutzgüter von Bedeutung. *Schallimmissionen*
- Im vorliegenden Fall sind auf Teilflächen Belastungen durch Gewerbelärm von Betrieben im Umfeld sowie durch Straßenverkehr auf der Dissenchener Schulstraße zu verzeichnen (siehe auch Schutzgut Mensch unten).
- 262 Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. Es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet maßgeblich zur Reduzierung beitragen. *Bewertung Bestand*

Auf Grund der Kleinflächigkeit des Gebietes ist dieses von geringem Wert für das Schutzgut Klima. Hinzu kommt, dass der umliegende Bereich bereits durch Siedlungen geprägt ist.

8.2.1.2 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 263 Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen.

*Mensch
Gesundheit
Bevölkerung insgesamt*

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Entsprechend sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu untersuchen.

Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang geht es darum, die Umwidmungssperre für Wohnflächen zu beachten

Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Immissionen eine Rolle (siehe Schutzgut Klima/Luft).

- 264 Das Plangebiet ist Teil des Wohnumfeldes der umgebenden Wohngebiete im Ortsteil. Da es sich allerdings um ein ehemaliges Gewerbegrundstück handelt und die offene Landschaft für die Bevölkerung sehr gut erreichbar ist, wird die Plangebietsfläche durch die Einwohner praktisch nicht genutzt.

Ausgangslage

Das zukünftige Baugebiet besitzt auf Grund des Umstandes, dass es an die bestehenden Siedlungsflächen anschließt und dass ein großes Angebot an Freiflächen im Nahbereich besteht, ein geringes Potenzial für die Erholung.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung kommt hinsichtlich der Belastungen durch Gewerbelärm zu dem Schluss, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete um 7 dB(A) am Tage und um 3 dB(A) in der Nacht unterschritten werden.

*Vorbelastungen
Schall*

Auch in Bezug auf den Verkehrslärm werden im Großteil des Plangebietes die Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts unterschritten. Lediglich für die Grundstücke unmittelbar an der Dissenchener Schulstraße ergeben sich tags und nachts Überschreitungen um bis zu 5 dB(A).

Bei der Betrachtung der Summenpegel ergeben sich Überschreitungen für die Außenwohnbereiche. Der entsprechende Schwellwert von 65 dB(A) wird im gesamten Gebiet nicht erreicht. Das betrifft auch den Schwellwert für eine Gesundheitsgefährdung. Dieser wird um 9 dB(A) tags bzw. 10 dB(A) nachts unterschritten.

- 265 Die bestehende Lärmsituation stellt kein unüberwindbares Hindernis für die Ausweisung eines WA-Gebietes dar. Es ist nur der Randbereich an der Dissenchener Schulstraße betroffen.

Bewertung Bestand

- 266 Auf Grund der fehlenden Nutzung besitzt der Bereich nur geringen Wert für das Schutzgut Mensch. Auf Grund der Lage innerhalb des Stadtgebietes besteht aber ein Potenzial zur Entwicklung eines Wohngebietes.

8.2.1.3 Sonstige Schutzgüter

- 267 In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Landschaft

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines vorhandenen Landschaftsplanes.

Als Maßstab für die Beurteilung der Qualität des Landschaftsbildes aus der Sicht des Umweltschutzes ist der Begriffskomplex Vielfalt, Eigenart und Schönheit entwickelt worden.

- 268 Das Plangebiet liegt am Rand der Siedlungsflächen von Dissenchen und grenzt im Osten an die durch Wald geprägte Landschaft. Das Gelände ist unbewegt und eben. Hinsichtlich der Vegetationsstrukturen oder sonstiger Aspekte weist es keine herausragenden Merkmale auf. *Ausgangslage*
- 269 Das Landschaftsbild ist auf Grund der geringen Vielfalt und der fehlenden Natürlichkeit von geringer Bedeutung. Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe sind erst angrenzend jenseits des Trantzfließes vorhanden. *Bewertung*
- 270 Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. *Kultur- und Sachgüter*
- Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.
- Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.
- 271 Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale wurden bisher nicht gefunden. *Ausgangslage*
- 272 Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich keinen Wert. *Bewertung Bestand*
- 273 Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes. *Wechselwirkungen*
- 274 Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. *Ausgangslage*
- Die Bodenverhältnisse des Gebietes sind, z. B. zusammen mit den Grundwasserverhältnissen, bestimmend für den Pflanzenwuchs, damit auch für die Tierwelt und insgesamt für die Qualität des Lebensraumes.
- Besitzt der Boden z. B. günstige Puffer-, Filter- und Transformationseigenschaften und überwiegend bindige Bodensubstrate, so besteht eine deutlich geringere Gefährdung des Grundwassers.
- 275 Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht bekannt. *Bewertung Bestand*
- Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.
- ## 8.2.2 Prognose
- ### 8.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung
- 276 Bei Nicht-Durchführung des Planes wird sich der Bereich ohne Eingriffe langsam in einen Kiefernwald umwandeln.
- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen würden sich die Bedingungen verändern. Die Brache bzw. der Rohbodenstandort als Sonderbiotop würde verschwinden.
- Insbesondere für den Boden und das Grundwasser könnten sich Verbesserungen ergeben. Für die übrigen Schutzgüter würden bei Verzicht keine nennenswerten Wirkungen entstehen.
- Geht man davon aus, dass eine erhebliche Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Dissenchen besteht, müssten bei einem Verzicht an anderer Stelle entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden.
- ### 8.2.2.2 Prognose bei Durchführung
- 277 Die allgemeinen übergeordneten und regionalen Ziele in Bezug auf den Umweltschutz werden grundsätzlich beachtet. *allgemeine übergeordnete regionale und lokale Ziele*
- Die Entwicklung des Plangebietes entspricht zwar nicht der im ursprünglichen Landschaftsplan (LP) und im FNP vorgesehenen Entwicklung in Richtung gewerbliche Baufläche, stellt aber die Grundsätze der geplanten Entwicklung von Natur und Landschaft in Dissenchen nicht in Frage.

278 Im aktuellen Entwurf des LP als auch im in Überarbeitung befindlichen FNP der Stadt ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Unabhängig davon wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Die betroffene Fläche ist im Verhältnis zur Gesamtgröße der Siedlungsfläche der Stadt nur von sehr geringer Bedeutung.

Nachfolgend werden die Auswirkungen schutzgutbezogen dargestellt und die Erheblichkeit geprüft.

279 Als Ausgangslage für die Bewertung wird der Zustand des Areals nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung herangezogen. Damit ist sichergestellt, dass die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in die Bewertung eingestellt werden. *Ausgangslage*

280 Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann. *Begriff Erheblichkeit*

281 Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

282 Auf Grund der vorangegangenen langjährigen Nutzung als Betriebsgrundstück besitzt der Standort eine geringe Umweltqualität. Dementsprechend wird kein hochwertiger Landschaftsraum, im Sinne des Naturschutzes, durch das Vorhaben beansprucht. Es handelt sich um eine Abrundung vorhandener Siedlungsflächen.

283 Hier geht es also um eine Nachnutzung einer ursprünglich intensiv genutzten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt. Die Siedlungsfläche der Stadt wird durch die neu geplante Nutzung nicht zu Lasten von Wald oder von landwirtschaftlicher Nutzfläche erweitert. Im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung reduziert sich die Intensität der Nutzung (geringere Versiegelung, geringere Emissionen, mehr Grün, ...).

8.2.2.2.1 Lebensraum, Tiere, Pflanzen, Vielfalt

284 Mit der Umwandlung der Industriebrache in Wohnbauland und der damit verbundenen Überbauung von Teilen der Flächen erfolgt im Vergleich zur Vornutzung kein Verlust bzw. keine Verringerung wertvoller Lebensräume. Ursprünglich war der Standort praktisch vollständig naturfern. *Wirkung*

Neu entsteht ein strukturierter Lebensraum (Siedlungsbiotop) mit einem relativ großen Anteil an Gartenflächen und Gehölzen, der für die heimische Tierwelt von gewissem Wert ist. Allerdings geht für solche Arten, die an den bestehenden Sonderlebensraum angepasst sind, dieser verloren. Das würde allerdings auch ohne die Planung zu erwarten sein, da sich hier ein Wald entwickeln würde.

285 Es sind in der Gesamtbetrachtung positive Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut zu erwarten. *Bewertung*

Auswirkungen aus Sicht des besonderen Artenschutzes siehe separat im Punkt 8.2.2.3 der Begründung.

8.2.2.2.2 Boden / Fläche

286 Das Schutzgut Boden / Fläche wird vor allem durch die Inanspruchnahme des Gebietes (Größenordnung rund 2,9 ha) und die Versiegelung des Plangebietes in der Größenordnung von maximal 1,0 ha (40%) betroffen. *Wirkung*

Alle Bodenfunktionen werden durch eine Überbauung nachhaltig beeinträchtigt, insbesondere die Lebensraumfunktion geht dauerhaft verloren.

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist gering. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Die Produktions- und Archivfunktion werden nicht beeinträchtigt.



- 287 Im vorliegenden Fall kommt es allerdings, gemessen am Zustand vor der Aufgabe der gewerblichen Nutzung, zu einer deutlichen Entsiegelung von Bodenflächen. Die Größenordnung liegt bei rund 1,5 ha. Ein Teil der Entsiegelung ist bereits im Rahmen der vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen realisiert worden. *Entsiegelung*
- Die exakten Zahlenwerte der Größenordnung können den Bilanzen Anhang entnommen werden.
- 288 Bei der Bewertung zu beachten ist, dass die vergangene gewerbliche Nutzung einen deutlich größeren Anteil des Grundstücks durch eine Überbauung in Anspruch genommen hatte. Im Vergleich mit der Vornutzung ergibt sich eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut. *Bewertung*
- Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind deshalb unerheblich.
- Die Bodenschutzklausel, die eine Vermeidung unnötiger Bodeninanspruchnahme verlangt, ist beachtet.
- Es werden für die geplante Nutzung keine neuen bisher unbebauten Flächen in Anspruch genommen.
- 8.2.2.2.3 Wasser**
- 289 Eingriffe in das Grundwasser ergeben sich vor allem aus der Versiegelung von Bodenflächen. *Wirkung*
- Mit der Umsetzung der Planung verbleiben praktisch „Rest-Versiegelungen“ auf den ursprünglich weitgehend vollständig überbauten Flächen. Dadurch, dass das Niederschlagswasser auch in Zukunft vollständig im Plangebiet versickert wird, entstehen keine Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung.
- Das angrenzende Tanitzfließ ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Der Gewässerrandstreifen wird nicht in Anspruch genommen.
- Eine Renaturierung des in eine Betonrinne gezwungenen Wasserlaufes ist grundsätzlich möglich.
- 290 Gemessen am Ursprungszustand ergeben sich für des Schutzgut Wasser Verbesserungen. *Bewertung*
- Durch die Wohnnutzung erhöht sich der Gefährdungsgrad des Grundwassers kaum.
- 8.2.2.2.4 Klima / Luft**
- 291 Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden auf Grund der Größe der Planfläche und der geringen Bedeutung des Bereiches für das Schutzgut nicht zu erwarten sein. *Wirkung*
Bewertung
- Im Verhältnis zum Bestand erhöht sich großflächig betrachtet die Zahl der Wohnungen im Ortsteil nur geringfügig. Die Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind deshalb für die Schutzgüter unwesentlich.
- Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch den Zuschnitt der Planfläche unterstützt.
- 292 Darüber hinaus trifft der B-Plan Regelungen, die der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes des Gebietes und damit dem Klimaschutz dienen. Insbesondere geht es dabei um die Verwendung alternativer Energie.
- 293 Maßnahmen, wie Baumpflanzungen, die Niederschlagsversickerung vor Ort, ... mindern die nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels.
- 8.2.2.2.5 Landschaft**
- Schon durch die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen ist die landschaftsästhetische Wirkung der geplanten Bebauung gering. Die den Raum prägenden Waldflächen im Umfeld werden erhalten. *Wirkung*
- 294 Das Landschaftsbild wird durch die teilweise Bebauung der siedlungsnahen Fläche und die Veränderung der Biotopstruktur zwar nachhaltig aber nicht erheblich verändert. *Bewertung*
- Es sind keine wertvollen sensiblen Landschaftsbestandteile betroffen. Die geringen Eingriffe sind nicht vermeidbar.
- 8.2.2.2.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**
- 295 Das bestehende Potenzial (Nähe zum zukünftigen „Cottbuser Ostsee“ und Landschaftsbezug) für eine Wohnnutzung wird mit der Planung mobilisiert. Für die Menschen, die sich *Wirkung*

im Wohngebiet ansiedeln werden, ergeben sich durch die Nähe zur Landschaft attraktive Wohnbedingungen.

Da der Bereich für die Erholung nur eine untergeordnete Rolle spielt, sind Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion nicht zu erwarten.

Ein direkter Zugang zur Landschaft wird geschaffen.

Vom Wohngebiet werden keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung erwartet. Gemessen an den Belastungen, wie sie durch die ursprüngliche gewerbliche Nutzung für die Wohnbevölkerung von Dissenchen bestanden, ergeben sich Verbesserungen.

Die Dissenchener Schulstraße als örtliche Sammelstraße wird nur in geringem Umfang durch den Verkehr, den das Wohnen hervorruft, zusätzlich belastet.

Die Einwohner des Wohngebietes werden durch Gewerbe- bzw. Verkehrslärm beeinträchtigt. Einschlägige Richtwerte werden im Nahbereich der Dissenchener Schulstraße überschritten.

Einzelheiten dazu: siehe Punkt Bestandsaufnahme oben.

296 Die bestehende Lärmsituation stellt kein unüberwindbares Hindernis für die Ausweisung eines WA-Gebietes dar. Die Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar. Es sind allerdings Schallschutzmaßnahmen zur Minderung geboten. *Bewertung Bestand*

297 Die Eingriffe in Verbindung mit dem Schutzgut Mensch, Gesundheit / Bevölkerung insgesamt sind, wenn keine Gegenmaßnahmen getroffen werden, erheblich, da Störungen hervorgerufen und die einschlägigen Orientierungswerte für den Schall überschritten werden. *Eingriff erheblich*
Das neue Wohngebiet wird insgesamt unter Beachtung von Schallschutzmaßnahmen dennoch ein hochwertiges Wohnumfeld bieten können und das Wohlbefinden der Bewohner fördern.

8.2.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

298 Eingriffe werden durch das Vorhaben nicht verursacht. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. *Wirkung Bewertung*

8.2.2.2.8 Wechselwirkungen

299 In der Gesamtheit sind, trotz der Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter untereinander, durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Verlagerungs- bzw. Kumulationseffekte oder Verstärkungen auf das Gesamtwirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten. *Bewertung*

8.2.2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

300 In einem ersten Schritt wird nachfolgend geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind. *Vorbemerkungen*

Dazu wird das potenzielle Arteninventar im Wirkungsraum des Vorhabens unter Beachtung der bestehenden Lebensraumtypen ermittelt.

Die Lebensraumtypen sind oben bereits abgehandelt.

301 Da im Plangebiet weder

- Gewässer
- noch alte Gehölzbestände aus einheimischen Arten
- noch entsprechende Lebensräume oder Randbedingungen

vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit vollständig oder teilweise ausgeschlossen werden.

302 Das sind folgende

- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Amphibienarten (mangels natürlicher Gewässer)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- alle Gehölz bewohnenden Käferarten (überwiegend Totholzbewohner) mangels geeigneter alter Bäume

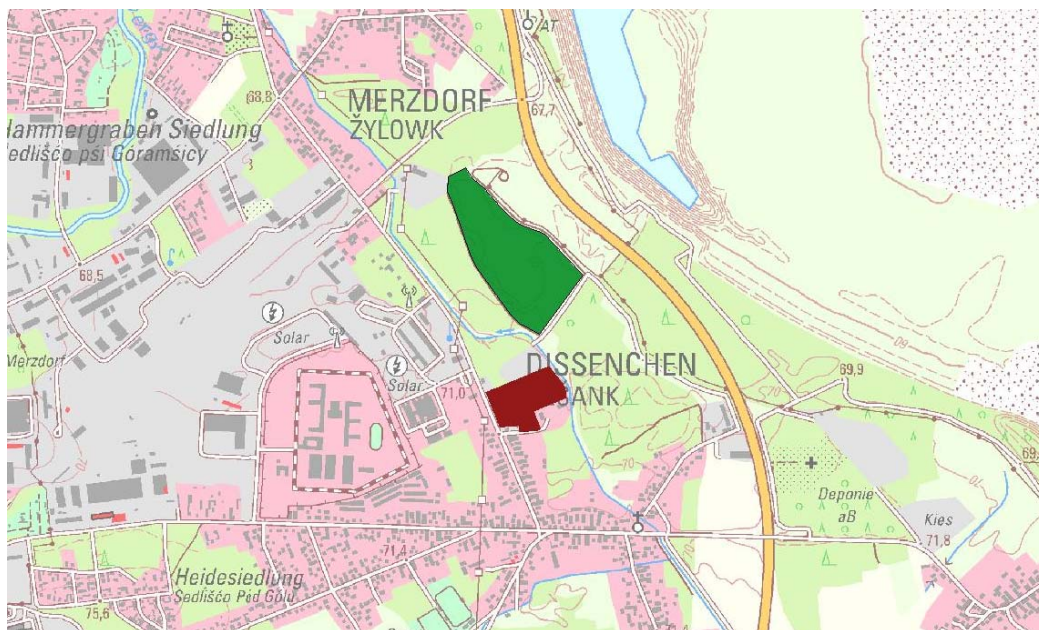
303 Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bzw. Arten, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben zunächst folgende *Relevante Arten*

- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien

- 304 Es ist möglich, dass bei der Begutachtung in schwer zugänglichen Spalten und Zwischenräumen Fledermäuse anwesend sind/waren, die nicht gesehen werden konnten. Mit hoher Sicherheit handelt es sich dabei aber lediglich um Einzeltiere. *Fledermäuse*
- 305 Durch den Abriss der Gebäude kann es ggfls. zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) kommen. *Betroffenheit*
- 306 Sollten dabei Quartiere betroffen sein, sind Ausweichquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Diese Fledermausquartiere sind an geeigneten Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung anzubringen. Die Standorte für die Kästen sind in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde auszuwählen. *Maßnahmen*
- 307 Tötungen von Individuen bzw. erhebliche Störungen der Tiere können vermieden werden.
- 308 Die Vorhabenfläche ist grundsätzlich geeignet für das Vorkommen von Eidechsen. *Reptilien*
 Im Osten der Vorhabenfläche wurden im Mai/Juni an drei Orten adulte Eidechsen angetroffen und im August/September an vier Orten Jungtiere.
 Alle Nachweise befanden sich an Orten mit offenen Gras- und Staudenfluren aber guten Versteckmöglichkeiten. Sowohl die ganz offenen Bereiche mit sehr lückiger Vegetation, als auch die Bereiche mit dichten Gras- und Staudenfluren waren nicht besiedelt.
- 309 Eine Überbauung der aktuell vorhandenen Zauneidechsenhabitate führt zu erheblichen Lebensraumverlusten für die Art. Insgesamt umfasst die Fläche mit geeigneten Habitaten für die Zauneidechse ca. 3.000 bis 4.000 m² am östlichen Rand Areals. *Betroffenheit*
- 310 Tötungen von Individuen bzw. erhebliche Störungen der Tiere können allerdings durch geeignete Maßnahmen grundsätzlich vermieden werden (siehe Punkt 8.2.3).
- 311 Das Tötungsverbot als auch das Verbot von Störungen kann durch einen Verzicht auf Nutzung der geeigneten Lebensräume oder doch ein Absammeln und Umsetzen der Eidechsen in einen anderen geeigneten Lebensraum vermieden werden. Auch durch eine Konzentration der Eidechsenhabitate über eine Lebensraumoptimierung am östlichen Rand der Vorhabensfläche ist ein Vermeiden möglich.
- 312 Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bisher im Untersuchungsraum festgestellten Brutvögel. Insgesamt konnten 16 Brutvogelarten nachgewiesen werden. *Brutvögel*
- Amsel
 - Dorngrasmücke
 - Gartenrotschwanz
 - Girlitz
 - Haussperling
 - Hausrotschwanz
 - Heidelerche
 - Neuntöter
 - Klappergrasmücke
 - Rauchschwalbe
 - Rotkehlchen
 - Sperber
 - Star
 - Steinschmätzer
 - Stieglitz
 - Turmfalke
- 313 Bei den hervorgehobenen Arten handelt es sich um bedrohte und/oder besonders nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten.
- 314 Hausrotschwanz, Haussperling, Rauchschwalbe, Star, ... brüten in oder an den Gebäuden im Plangebiet, die sich am Westrand zur Straße hin befinden. *Gebäudebrüter*



- Mit einem Gebäudeabriss kommt es bei dem Haussperling und der Rauchschnalbe zu erheblichen Lebensraumverlusten bzw. Verlusten von Brutplätzen. Damit wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. Deshalb sind die Brutplatzverluste im Falle des Gebäudeabrisse unbedingt auszugleichen. *Betroffenheit*
- 315 Tötungen von Individuen bzw. erhebliche Störungen der Tiere können so vermieden werden.
Bei den Begehungen im April und Mai 2021 wurde ein singendes Männchen der Heidelerche über dem Plangebiet angetroffen. Der Reviermittelpunkt liegt wahrscheinlich im nordöstlichen Bereich der Vorhabenfläche. Von einer Brut ist sicher auszugehen. *Heidelerche*
- 316 Mit der Realisierung der Bebauung und Umgestaltung der Vorhabensfläche kommt es sicher zum Lebensraumverlust für das Revier der Heidelerche. Damit wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbunden. *Betroffenheit*
Aufgrund des relativ starken Bestandsrückgangs der Art in Brandenburg ist bei einem Verlust des Fortpflanzungshabitates d. h. von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.
- 317 Damit eine Ausnahme vom Verbotstatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist, müssen für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der Heidelerche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Die Schaffung von neuen Bruthabitaten ist aber grundsätzlich möglich. *Maßnahmen*
- 318 Tötungen von Individuen bzw. erhebliche Störungen der Tiere können grundsätzlich vermieden werden.
- 319 Der Star wurde mit einem Brutpaar im in dem südwestlichen Gebäude am Westrand der Fläche nachgewiesen. Weitere Reviere und Brutplätze des Stars liegen angrenzend in/an einem Gebäude südlich an der Grenze zum Vorhabengebiet, wo auch der Turmfalke brütet. *Star*
- 320 Mit einem Gebäudeabriss kommt es zu Lebensraumverlusten bzw. zum Verlust eines Brutplatzes. Damit wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. So ist der Brutplatzverlust unbedingt auszugleichen. *Betroffenheit*
- 321 Tötungen von Individuen bzw. erhebliche Störungen der Tiere können vermieden werden.
- 322 Im Untersuchungsraum besiedelt der Steinschnätzer den Randbereich zur weiten, offenen Brachfläche. Der Reviermittelpunkt und wahrscheinlich auch der Brutplatz lag an Stein- und Wurzelhaufen im Nordwesten der Vorhabenfläche. Das Plangebiet bildet sicher das Revierzentrum des Brutpaares. *Steinschnätzer*
- 323 Mit der Realisierung der Bebauung und Umgestaltung der Vorhabensfläche, die der B-Plan zulässt, kommt es sicher zum Lebensraumverlust für das Revier des Steinschnätzers. *Betroffenheit*
Damit wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. Aufgrund des starken Bestandsrückgangs der Art und der Seltenheit in Brandenburg und ist bei einem Verlust des Fortpflanzungshabitates von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population auszugehen.
- 324 Damit eine Ausnahme vom Verbotstatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist, müssen für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes des Steinschnätzers vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Die Schaffung eines neuen Bruthabitats ist aber grundsätzlich möglich. *Maßnahmen*
- 325 Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass sich im Rahmen der Vorhabenrealisierung z. B. mit einer so genannten „Bauzeitenregelung“ die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für einige potenziell betroffenen Vogelarten abwenden lassen. *Vermeidungsmaßnahmen*
Für andere Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich und grundsätzlich möglich. Diese können mit wenigen Ausnahmen im Plangebiet realisiert werden.
Für den Steinschnätzer und die Heidelerche sowie für die Zauneidechse sind im Nahbereich des B-Planes geeignete Ausgleichsflächen vorhanden, auf denen die erforderlichen CEF-Maßnahmen realisiert werden können. Diese sind im Bild unten grün markiert. Für die Maßnahmen sind nur Teile dieser Fläche erforderlich. *externe Maßnahmen*



Ausgleichsfläche
extern
© GeoBasis-DE/LGB

326 Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbote nicht entgegen.

Fazit
Artenschutz

8.2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.

Vorbemerkungen

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum zu prüfen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

8.2.3.1 Minderung- und Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von unnötigen Eingriffen kommen zur Anwendung.

Vermeidung
Minderung

- Nutzung vorbelasteter und damit aus Umweltsicht minderwertiger gut erschlossener Flächen
- Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzen
- Versiegelung gegenüber Ursprungsnutzung reduzieren
- Schaffen von Flächen für den Aufenthalt im Straßenraum / Angebot öffentlicher Grünflächen
- Baumpflanzungen
- Erreichbarkeit der umgebenden Landschaft für Erholungs- und Freizeitwecke sichern
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Schallschutzmaßnahmen
- Hinreichender Abstand zum Trantzfließ zur Sicherung der geplanten Renaturierung.

Im vorliegenden Fall wäre ohne entsprechende Minderungsmaßnahmen nur das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ durch Lärm erheblich beeinträchtigt. Betroffen ist nur ein Teil des Baugebietes.

Schutzgut Mensch,
menschliche Gesundheit,
Bevölkerung insgesamt

Entsprechend sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung Schutzmaßnahmen erforderlich, die der Minderung bzw. Vermeidung im Innenraum der Gebäude dienen.

327 Möglichkeiten für zusätzliche spezielle Maßnahmen sind nicht erkennbar.

8.2.3.2 Ausgleich

- 328 Bau BauGB verlangt, nur die erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen. *Erforderlichkeit*

Die betroffenen Schutzgüter wurden oben ermittelt. Solche, die nicht erheblich betroffen sind, werden nachfolgend nicht weiter behandelt.

Erheblich betroffen sind (neben einigen Vogelarten (dazu siehe Punkt 3.2.2.3. oben) nur das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“. Allerdings können Beeinträchtigungen in den Innenräumen gemindert werden. Lediglich im Freiraum verbleiben Störungen. Eine Gesundheitsgefährdung kann ausgeschlossen werden.

Ein Ausgleich für die Störungen durch den Straßenverkehr ist nicht möglich. In gewisser Weise kann die Möglichkeit der Erholung in der nahen Landschaft als Ausgleich gelten.

- 329 Alle anderen Schutzgüter werden nicht erheblich betroffen. *Kein Ausgleich*

8.2.4 Alternativen

- 330 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes werden nachfolgend untersucht.

Die Standortwahl innerhalb des Ortsteils erfolgte auf Flächen, die bis in die jüngere Vergangenheit als Betriebsstandort intensiv gewerblich genutzt wurden. *Standortalternativen*

Von den im Ortsteil zur Verfügung stehenden potenziellen Baugebieten weist der Standort günstige Randbedingungen hinsichtlich der Attraktivität für das Wohnen und in Bezug auf die Erschließung auf.

Der Konversionsstandort wurde gewählt, weil er, anders als andere, weitgehend bereits unbebaut, ungenutzt und frei von Bewuchs ist. Es sind nur geringe Eingriffe in die Umweltbelange zu erwarten.

- 331 Weitere Planungsalternativen sind innerhalb des Plangebietes zu suchen. *Interne Alternativen*

Untersucht wurde, ob statt der Erschließung über den Straßenring, der sich im 2. BA nördlich des B-Planes fortsetzen würde, über Stichwege mit Wendeplatz möglich wäre.

Aus funktionellen Gründen (Verkehr, Stadttechnik) wurde die Lösung verworfen.

Es wurde auch geprüft, ob für den 1. BA und den 2. BA in einem Verfahren Baurecht geschaffen werden könnte.

Da der Eigentümer des nördlich angrenzenden Areals aktuell keine Entwicklungsabsichten hat, wurde darauf verzichtet.

8.3 Zusätzliche Angaben

- 332 Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen. *Umfang und Detaillierungsgrad*

- 333 Im vorliegenden Fall sieht die Stadt folgendes Erfordernis

- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
- Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die vorhandenen Biotope und die europäisch geschützten Arten ermittelt. Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt nicht, weil der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.
- Betrachtet wird neben dem Plangebiet auch dessen unmittelbarer Nahbereich.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorkommenden Biotope durchgeführt.

Diese wurde durch einige konkrete Begehungen ergänzt (siehe dazu ASB). Durchgeführt wurde die konkrete Erfassung der relevanten Arten nur in Bezug auf

- Fledermäuse
- Vögel

- Reptilien

Mit dieser Analysemethode werden die „planungsrelevanten Arten“ ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitatsignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

- 334 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen. *Fachbeiträge*
- 01-Beurteilung der Altlasten auf dem Betriebsgelände (2008)
 - 02-ASB-Vorstudie (2021)
 - 03-Schalltechnische Untersuchung (2021)
- 335 Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der Planungsphase Entwurf nicht erforderlich.
- Das schließt aber nicht aus, dass für die nachfolgenden Planungsphasen aber auch für die Vorhabenplanung und die Realisierung zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden (z. B. insbesondere Untersuchungen zum Artenschutz in Abhängigkeit vom tatsächlichen Realisierungszeitpunkt).
- 336 Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten liegen noch nicht vor. *Stellungnahmen*
- 337 Umweltwirkungen auf Grund von Prognoseunsicherheiten sind im vorliegenden Fall im Hinblick auf europäisch geschützte Arten zu erwarten und deshalb zu kontrollieren. *Monitoring*
- Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sind die artenschutzrechtlichen Belange geprüft worden. *Prognoseunsicherheiten*
- Welche Arten zum maßgeblichen Zeitpunkt der Realisierung konkreter Vorhaben im Plangebiet vorkommen werden, kann erst zu gegebenen Zeitpunkt ermittelt werden.
- 338 Aus der Potenzialanalyse ergeben sich die Arten, die vor der Planumsetzung zu erfassen sind.
- Dazu sind entsprechende Untersuchungen rechtzeitig durch den Investor zu veranlassen. Diese sind Grundlage für vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Die Untersuchungen sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde zu kontrollieren
- Die Realisierung der Grünordnungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken durch die Bauherren wird im Rahmen der Regelungen des Durchführungsvertrages durchgesetzt und ein Jahr nach der jeweiligen Genehmigung durch die Genehmigungsbehörde bzw. die untere Naturschutzbehörde vor Ort kontrolliert. *Herstellungskontrolle*
- 339 Für die öffentlichen Flächen werden die Pflanzmaßnahmen im Erschließungsvertrag abgesichert. Innerhalb der Gewährleistungsfristen erfolgt eine jährliche Vollzugsprüfung durch das Grünflächenamt im Rahmen von Begehungen. *Funktions- und Erfolgskontrolle*
- 340 Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien (z. B. massive Nachbarschaftsbeschwerden) im Rahmen der Möglichkeiten gutachterlich untersucht. *bisher nicht bekannte Wirkungen*
- Die Fachbehörden geben laufend entsprechende Informationen an das zuständige Amt. Daneben werden alle anderen verfügbaren Informationsquellen genutzt. Generell besteht nach § 4 Abs. 3 BauGB eine Informationspflicht der Umweltbehörden.
- 341 Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine weitgehend brach liegende Abrundungsfläche im Ortsteil Dissenchen, die ursprünglich gewerblich genutzt wurde, einer Wohnnutzung zuzuführen. *Ziele*
- Auf der Fläche sollen, um die Eigentumbildung zu fördern, selbst genutzte Eigenheime entstehen. Zur Sicherung einer sozialen Mischung sind auch Geschossbauten mit Mietwohnungen geplant.
- Dabei wird unter Berücksichtigung des Umfeldes eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.
- 342 Auf der fast 3 ha großen im Süden an bestehende Wohngebiete anschließende Konversionsfläche besteht auf Grund des noch laufenden Rückbaus eine Brache, weitgehend ohne Bewuchs. *Ausgangslage*
- 343 Bei Durchführung der Planung wird der entstandene Lebensraum vollständig durch ein

Wohngebiet ersetzt. Der Versiegelungsgrad (bezogen auf die Wohn- und die Verkehrsfläche) liegt zukünftig bei rund 40% und damit deutlich unter dem Niveau, welches auf dem Betriebsgelände existierte.

344 Bei einem Verzicht auf die Bebauung würde sich der gesamte Bereich in Kiefernwald umwandeln. Die nachgefragten Wohngrundstücke müssten an anderer Stelle entstehen.

345 Folgende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zum optimalen Schutz der Umwelt vorgesehen.

Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Nutzung vorbelasteter und damit aus Umweltsicht minderwertiger gut erschlossener Flächen
- Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß begrenzen
- Versiegelung gegenüber Ursprungsnutzung reduzieren
- Schaffen von Flächen für den Aufenthalt im Straßenraum / Angebot öffentlicher Grünflächen
- Baumpflanzungen
- Erreichbarkeit der umgebenden Landschaft für Erholungs- und Freizeitzwecke sichern
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Schallschutzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund der Tatsache, dass eine in der Vergangenheit als Industriegrundstück intensiv genutzte Fläche für den Wohnungsbau nachgenutzt wird, nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

346 Artenschutzrechtliche Belange, die unüberwindlich sind, stehen dem B-Plan nicht grundsätzlich entgegen. Es stehen die erforderlichen Flächen für notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu Verfügung.

Artenschutz

347 Standortalternativen im Ortsteil rufen mit Sicherheit größere Beeinträchtigungen der Umwelt hervor. Grundsätzlich abweichende Lösungen der inneren Struktur des Baugebietes mit Vorteilen für die Umwelt sind nicht erkennbar.

Alternativen

348 Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz werden vertraglich gesichert. Sie können ohne zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch die Stadt kontrolliert werden.

Durchführung

Anhang

Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Industriebrache	2,83	96,59%	0,00	0,00%	-2,83
Verkehrsfläche öff.	0,10	3,41%	0,38	11,60%	0,28
Verkehrsfläche priv.	0,00	0,00%	0,09	3,75%	0,09
Wohngebiet (WA)	0,00	0,00%	2,34	81,57%	2,34
Grünfläche priv.	0,00	0,00%	0,03	1,02%	0,03
Grünfläche öff.	0,00	0,00%	0,05	1,71%	0,05
Fl. für Versorgung	0,00	0,00%	0,04	1,37%	0,04
Summe	2,93	100%	2,93	100%	0,00

Hinweis

* Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand

Übersicht Planung



Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben erfasst sind.

Bilanz Grundflächen

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Industriebrache	0,8	2,26	0	0	-2,26
Verkehrsfläche öffentl.	0,5	0,05	0,8	0,304	0,26
Verkehrsfläche privat	0,5	0,05	0,8	0,072	0,03
Wohngebiet (WA)	0	0,00	0,4	0,936	0,94
Grünfläche priv.	0	0,00	0	0	0,00
Grünfläche öff.	0	0,00	0	0	0,00
Fl. für Versorgung	0	0,00	0,2	0,01	0,01
Summe		2,35		1,318	-1,03

Hinweis

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

Pflanzliste

Sträucher

Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	Euonymus europaeus
Gewöhl. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Färberginster	Genista tinctoria
Besenginster	Cytisus scoparius
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Filzrose	Rosa tomentosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Winter-Linde	Tilia cordata
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula Pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)	

Fundstellen / Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand Oktober 2022)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Art. 11 G v. 08.10.2022 I 1726 (Nr. 37)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.7.2022 I 1362, 1436
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)

Sonstige Quellen

Neben den im Umweltbericht aufgeführten bereits vorliegenden umweltrelevanten Informationen liegen folgende weitere Untersuchungen vor. *Sonstige Quellen*

- Konzeptstudie Wärmeversorgung (2021)
- Gestaltungskonzept mit Konzept der Straßen (2022)