

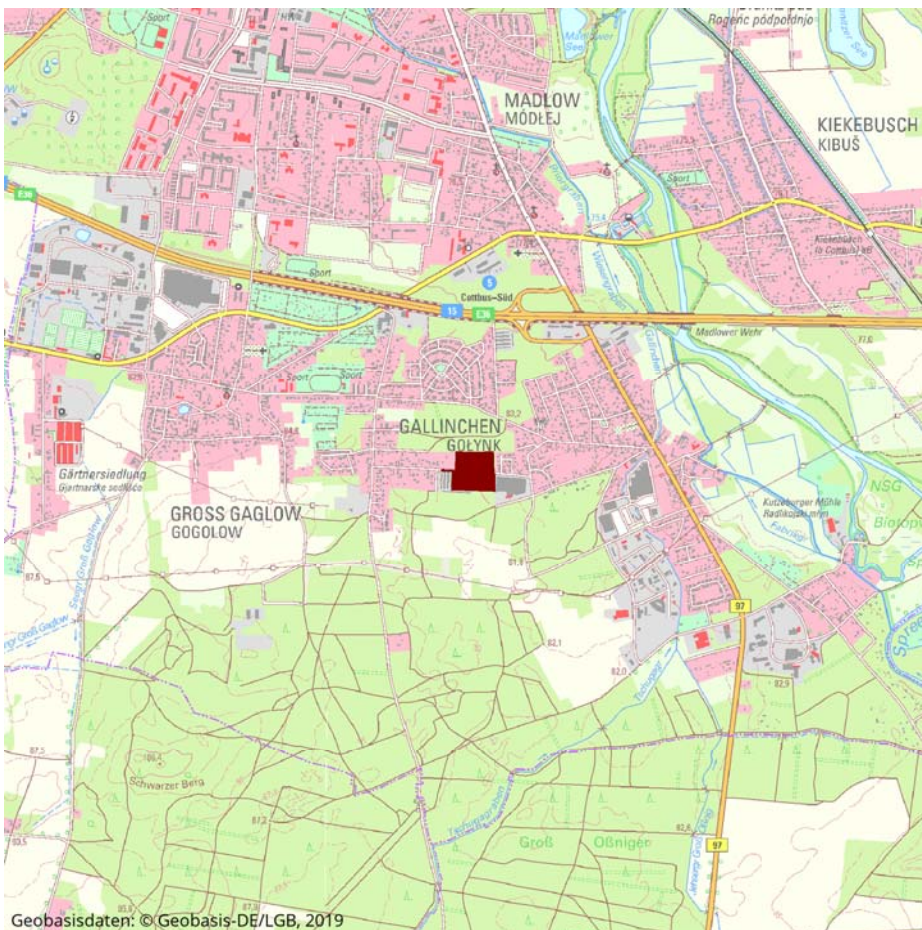
Stadt Cottbus/Chóšebuz

Ortsteil Gallinchen

Bebauungsplan

"Grenzstraße-Wohngebiet 2"

Begründung



Satzung März 2024 (13.03.2024)

Impressum

Plangeber	Stadt Cottbus/Chósebus vertreten durch Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Planvorhaben	Bebauungsplan „Grenzstraße-Wohngebiet 2“
Planverfahren	Regelverfahren
Planstand	Satzung März 2024 (13.03.2024)
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
Artenschutz	Lutra Diplom-Biologe Jürgen Borries Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
Bodenuntersuchung	Ingenieurbüro Bau GmbH Karl-Liebknecht-Straße 79 03046 Cottbus
Lärm / Schall	GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Berliner Straße 62 03046 Cottbus
Plangrundlage	Vermessungsbüro Strese und Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Verfahren	3
1.4	Plan- und Kartengrundlage	3
2	Planungsgegenstand	4
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	4
2.2	Ziel und Zweck	4
3	Planerische Grundlagen	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	6
3.3	Formelle Planungen	6
3.4	Sonstige Planungen und Vorhaben	8
4	Städtebauliche Randbedingungen	9
4.1	Natürliche Standorteigenschaften	9
4.2	Umweltbedingungen	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Nutzung	11
4.5	Sonstige Randbedingungen	13
5	Planungskonzept	13
5.1	Nutzung	13
5.2	Umweltkonzept	14
6	Rechtsverbindliche Festsetzungen	15
6.1	Geltungsbereich	15
6.2	Flächennutzung	16
6.3	Verkehrsflächen	16
6.4	Art der baulichen Nutzung	17
6.5	Sonstige Nutzungen	20
6.6	Maß der baulichen Nutzung	20
6.7	Überbaubare Grundstücksflächen	22
6.8	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
7	Sonstige Planinhalte	26
7.1	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	26
7.2	Vermerke / Hinweise	27
8	Umweltbericht	30
8.1	Einleitung	30
8.2	Umweltwirkungen	36
8.3	Zusätzliche Angaben	46
9	Anhang	50
9.1	Flächenbilanz	50
9.2	Bilanz Grundflächen / Überbauung	50
9.3	Rechtsgrundlagen	51

1 Einführung

1.1 Vorbemerkungen

1.2 Plangebiet

Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chósebus im Ortsteil Gallinchen und umfasst die Flurstücke: 801, 803 und 812. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Gallinchen in der Flur 1. *Lage*

Das Stadtzentrum ist ca. 4 km (Luftlinie) entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,32 ha

Die Lage im Gemeindegebiet ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die bereits zum Beginn des Planverfahrens erkennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind (Einzelheiten siehe Punkt „Rechtsverbindliche Festsetzungen“).

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahrenswahl

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

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

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen, wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

1.3.2 Verfahrensstand

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird. *Verfahrensübersicht*

1.4 Plan- und Kartengrundlage

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 10.02.2013. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar 2013. Der Lageplan wurde im 25.02.2013 angefertigt. *Stand der Vermessung*

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92. *Höhenbezugssystem*

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. *Karten und Luftbilder*

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Die Aufstellung eines Bauleitplanes ist erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Garagenstandortes durch Rückbau der Garagen und anschließender Neubebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Ein privater Vorhabenträger hat hierzu bereits eine Vorplanung erarbeitet.

Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, da sich das Grundstück im sogenannten Außenbereich befindet, das Vorhaben nicht privilegiert ist und die zu erwartenden Auswirkungen eine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ nicht zulassen.

Fehlendes Planungsrecht

Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Neuaufstellung B-Plan

Mit einer anderen, das Baurecht schaffenden, Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

Die Verwirklichung des Vorhabens liegt auch im öffentlichen Interesse.

Die Stadt verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel, den negativen Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung durch eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Bildung von Wohneigentum wird gefördert. Der Ortsteil Gallinchen wird in einem Teilbereich umgestaltet und damit weiterentwickelt und den veränderten Bedingungen angepasst.

Öffentliches Interesse

2.2 Ziel und Zweck

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Unter den gegebenen Randbedingungen sieht die Stadt die Möglichkeit der Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken. Es sollen maximal 30 Wohneinheiten entstehen.

Die im Plangebiet befindliche „Grenzstraße“ liegt auf Privatgrund und übernimmt Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Grundstücke. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Gallinchen und Groß Gaglow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anpassung und der Ausbau der Grenzstraße an die vorhandene Nutzung vorbereitet und gesichert werden. Für den vorliegenden Straßenausbau soll Baurecht geschaffen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll erhalten bleiben.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Ziele Landes- und Regionalplanung

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde *LEP HR*

nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Rechtswirksamkeit

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

In der Festlegungskarte ist Cottbus/Chósebus als Oberzentrum dargestellt, für das Plangebiet gibt es keine detaillierteren Festlegungen. Der Freiraumverbund ist nicht betroffen.

Festlegungskarte

Folgende Zielstellungen sind von Belang:

Z 1.1 Die Stadt Cottbus/Chósebus gehört zum weiteren Metropolenraum (WMR)

Ziele der Landesplanung

Z 3.5 Die Stadt Cottbus/Chósebus ist Oberzentrum.

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.6 (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Z 5.6 (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

Grundsätze

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.

LEP HR

§ 5 Siedlungsentwicklung

LEPro2007

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienegebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Regionalplänen festgeschrieben.

Ziele Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten.

- 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

Für das Plangebiet ergeben sich keine Vorgaben aus den Regionalplänen.

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

Aufgrund von Hinweisen der Stadt Cottbus/Chósebus und Hinweisen aus der Bevölkerung sollte eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt vor.

Altlastenverdachtsflächen

Baugrundverhältnisse

Bei der Fläche handelt es sich um eine Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine ehemalige Tongrube handelt, die mit Hausmüll und sonstigen Abfällen unterschiedlicher Zusammensetzung verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde. Da die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die geplante Nutzung nicht abgeschätzt werden können, wurde ein Gutachten erstellt.

Der Verdacht einer Hausmülldeponie konnte nicht bestätigt werden. Es wurden Auffüllungsmassen aus Mutterboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten festgestellt. Der Bauschuttanteil lag über 10 %.

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen. Im Abstrom der Deponie befindet sich eine Grundwasserverunreinigung.

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B. Die Verbote der § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf sind zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nach der aktuellen Datenlage in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Kampfmittelverdacht

Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen.

Aus § 5 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ergibt sich: "Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind."

Rettungswege

Bei der Umsetzung der o. g. Anforderungen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr als Technische Baubestimmung entsprechend der laufenden Nummer A 2.2.1.1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB) zu beachten.

3.2.1 Umweltrecht

Die für das Plangebiet zu beachtenden Vorschriften des Naturschutz-, Wasser-, Bodenschutz-, Immissionsschutz-, Denkmalschutz- und sonstiger umweltrelevanter Rechtsbereiche sind im Umweltbericht zusammengefasst.

3.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

3.3 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Gallinchen in der Fassung der 1. Änderung vom September 2002 (rechtswirksam seit 07/2003) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Wald dar.

FNP 1Ae 09/2002 Gallinchen

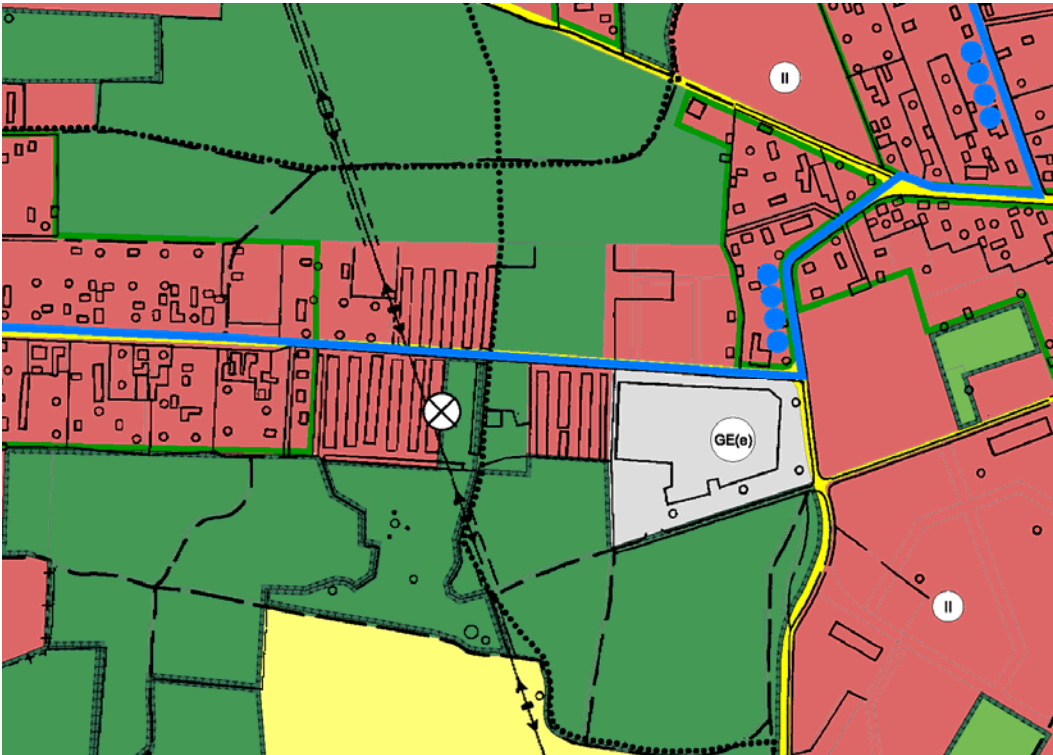


Abb. 1 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gallinchen

Das Plangebiet grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grenzstraße“ an.

B-Pläne im Umfeld



*Übersicht
Planungen im Umfeld*

Abb. 2 Plangebietsdarstellung auf Luftbild

Der Bebauungsplan „Grenzstraße“ hatte als Planungsziel die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Der Bebauungsplan ist im weitesten vollständig realisiert.

Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende kommunale Satzungen relevant.

Sonstige formelle Planungen

- Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)

- Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz (Abwassersatzung)
- Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StplS)
- Kinderspielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz (Spielplatzsatzung)

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

Informelle Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben, die das Planvorhaben berühren, sind vorhanden. *Informelle Planungen*

Im Entwicklungsplan des Ortsteilentwicklungskonzeptes (Punkt 4.1) ist das Plangebiet als Entwicklungsfläche vorgesehen. Der Standort soll entwickelt werden. *Ortsteilentwicklungskonzept 2017*

Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umweltkonzepte*

Planungen und Vorhaben benachbarter Gemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*

Im Rahmen der Ausbauplanung der „Grenzstraße“ liegt eine Straßenfachplanung der Fa. Kisters AG von 2013 vor, die zu beachten ist. *Straßenplanung*

Zusätzlich zur vorliegenden Planung fanden Abstimmungstermine zwischen dem Vorhabenträger und den Beteiligten statt.

Zurzeit realisiert die LWG die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der Grenzstraße auf der Basis einer abgestimmten Erschließungsplanung: *Erschließungsplanung
LWG*

- Verlegung einer Trinkwasserleitung 125x7,4 PE100RC in der öffentlichen Grenzstraße, hier ist zu bemerken, dass der südöstliche Baubereich (2 Stichstraßen) nicht Bestandteil der Planung ist.
- Verlegung eines Freispiegelkanals in der öffentlichen Grenzstraße mit jeweils einem Anschluss bis kurz hinter die Grenzen der privaten Erschließungsstraßen, hier ist zu bemerken, dass der südöstliche Baubereich (2 Stichstraßen) nicht Bestandteil der Planung ist.
- Ersatzneubau für das Schmutzwasserpumpwerk Ziegeleigrund unter Erhöhung der Kapazität dieses Pumpwerks

Die Maßnahmen werden voraussichtlich im April-Mai 2024 mit letzten Restarbeiten abgeschlossen sein

Zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung der Trinkwasserleitung in der Grenzstraße durch die LWG war die zusätzliche südöstliche Baufläche nicht bekannt. Die beiden zusätzlichen Erschließungsstraßen konnten daher knotenpunktseitig nicht vorbereitet werden. Zum Zeitpunkt der Bebauung dieses Bereichs sind diese Anschlüsse nachzuholen. Gleiches gilt für die Schmutzwassererschließung.

Auf Anforderung des Erschließungsträgers sind in Abhängigkeit der Entwicklung des Baugebiets die 8 privaten Stichstraßen trinkwasserseitig durch die LWG zu erschließen. Von den noch herzustellenden Versorgungsleitungen in den Stichstraßen werden dann die einzelnen Baugrundstücke durch die Herstellung jeweils einer Trinkwasseranschlussleitung pro Grundstück erschlossen.

Parallel zur Aufstellung des B-Planes werden Stellungnahmen eingeholt und u. U. Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet. *parallele Fachplanungen*

Deren Ergebnisse werden, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Natürliche Standorteigenschaften



Standort

Abb. 3 Plangebietsdarstellung auf Luftbild

Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 80,0 m und rund 80,5 m. Im Übergangsbereich im Norden zwischen Plangebiet und angrenzendem Wald gibt es einen Geländesprung auf 83 m.

Natürliche
Geländeeigenschaften

4.2 Umweltbedingungen

Der Ist-Zustand aus Umweltsicht wird im Umweltbericht ausführlich dargestellt und bewertet.

Umweltbedingungen

Dies betrifft auch ggf. vorhandene Vorbelastungen, die für Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind die vorhandene hohe Versiegelung und die Nutzung als Garagenstandort als Vorbelastung zu bewerten.

Der Lebensraum ist nur in geringem Maß mit Freiflächen in Form von Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, bezogen auf die Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.

Bewertung
Umweltzustand

Es sind in der Regel großflächig vorhandene und intensiv genutzte Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft vorhanden.

Die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit der Geltungsbereich betroffen ist, als Anforderung an das Planungskonzept berücksichtigt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straße „Grenzstraße“ erschlossen, welche mittig durch das Plangebiet von Ost nach West führt.

Straßenverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich nördlich des Plangebiets in der Gaglower Straße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1.100 m.

ÖPNV

Im Zuge der Umstrukturierung unseres Busnetzes im Cottbuser Süden (Südnetz), laufen

aktuell Planungen, die Grenzstraße und umliegenden Wohngebiete (Waldblick, Südrand, Grenzstraße, Feldweg/Alte Ziegelei und Waldparksiedlung) künftig besser an den Nahverkehr anzubinden.

Daher ist im Bereich des Geltungsbereiches neben einer potenziellen Buslinienanbindung auch eine neue Bushaltestelle am Straßenrand in erstmal einfacher Ausführung ange-dacht (Haltestellenmast).

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

4.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Nachfolgende Informationen ergeben sich aus der Beteiligung der Behörden und der *Stadttechnik* Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2. BauGB bzw. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf.

Die MITnetz hat mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich *MITnetz* ist. Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen.

Die Erschließung des Gebietes durch die Telekom ist derzeit nicht gesichert. Für den *Telekom* rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom weist darauf hin, dass eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom aus wirtschaftlichen Gründen nur unter Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sie bittet daher, Folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhandigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Für diese Fälle bittet sie, die Unterlagen schriftlich an

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Ost
PTI 11 Fertigungssteuerung
01059 Dresden

zu senden.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die Trinkwasserversorgung ist gegenwärtig gesichert.

LWG
Trinkwasser

Zurzeit realisiert die LWG die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der Grenzstraße auf der Basis einer abgestimmten Erschließungsplanung.

Schmutzwasser

- Verlegung einer Trinkwasserleitung 125x7,4 PE100RC in der öffentlichen Grenzstraße
- Verlegung eines Freispiegelkanals in der öffentlichen Grenzstraße mit jeweils einem Anschluss bis kurz hinter die Grenzen der privaten Erschließungsstraßen
- Ersatzneubau für das Schmutzwasserpumpwerk Ziegeleigrund unter Erhöhung der Kapazität dieses Pumpwerks

Die Maßnahmen werden voraussichtlich im April-Mai 2024 mit letzten Restarbeiten abgeschlossen sein.

Die trinkwasserseitige Erschließung der privaten Stichstraßen erfolgt in Abhängigkeit der Entwicklung des Baugebiets und auf Anforderung des Erschließungsträger durch die LWG. Von den noch herzustellenden Versorgungsleitungen in den Stichstraßen werden dann die einzelnen Baugrundstücke durch die Herstellung jeweils einer Trinkwasserhausanschlussleitung pro Grundstück erschlossen.

Zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung der Trinkwasserleitung in der Grenzstraße war die zusätzliche südöstliche Baufläche nicht bekannt. Die beiden zusätzlichen Erschließungsstraßen konnten daher knotenpunktseitig nicht vorbereitet werden. Zum Zeitpunkt der Bebauung dieses Bereichs sind diese Anschlüsse nachzuholen. Diese Aussagen gelten analog auch für die Schmutzwassererschließung.

Im Löschbereich steht aus den Wasserversorgungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. *Löschwasser*

Für allgemeine Wohngebiete beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 96 m³/h für mindestens 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf ist (wasser-)medienseitig sicherzustellen. Eine Erhöhung der zugesagten Löschwasserbereitstellung in den Trinkwasseranlagen der LWG von 48 m³/h auf die geforderten 96 m³/h ist nicht möglich.

Da die ausreichende Löschwasserbereitstellung zur gesicherten planungsrechtlichen Erschließung gehört und diese nach Auskunft der Versorgungsunternehmen und der Feuerwehr im gegenständlichen Fall zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewährleistet ist, ist diesbezüglich vsl. ein Erschließungsvertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt zu schließen.

Künftig müssen alle Grundstücke im Neubaugebiet, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. *Abfallentsorgung*

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit der Verkehrsanlagen mit diesen Entsorgungsfahrzeugen muss entsprechend den technischen Fahrzeugdaten gewährleistet sein.

Satzungsrechtlich sind u. a. die Regelungen zur Bereitstellung von Abfallbehältern nach § 2 sowie Standplätze und Transportwege für Abfallbehälter nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Da die privaten Verkehrsflächen mit einer Länge von 50 m und einer Breite von 3,50 m ohne Wendemöglichkeit nicht befahrbar sind, wird darauf hingewiesen, dass eine Entleerung der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn die Behälter mit der Hausnummer gekennzeichnet am Entsorgungstag bis 6.00 Uhr am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße vor der Einfahrt in die privaten Stichwege in der Grenzstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Die Aufstellung hat so zu erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

4.4 Nutzung

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen vollständig im Außenbereich. Es sind Waldflächen, Verkehrsflächen sowie Wohn- und Gewerbeflächen vorhanden. *Art der Nutzung
Umfeld*

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). *Wald*

Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist das Logistikunternehmen TAKT Logistik e. K. ansässig. *Gewerbe*

Am Standort findet ein regulärer Betrieb mit Be- und Entladung von LKW und Einlagerung von Paletten im Lagerbereich durch Elektrostapler und Elektrohubwagen statt.

Im Gebiet selbst sind keine Wohnnutzungen vorhanden. Es sind Wald und Verkehrsflächen (Garagenkomplex) vorhanden. Eine Zuordnung des Plangebietes zu den Baugebietstypen der BauNVO ist nicht möglich. *Plangebiet*

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Die Bebauungsdichte in der Umgebung ist typisch für Wohnnutzungen. Neben der *Maß der Nutzung*

Hauptnutzung befinden sich zahlreiche Nebennutzungen auf den Grundstücken. Die *Umfeld* Bebauung ist überwiegend zweigeschossig.

In den angrenzenden Garagenkomplexen und im Gewerbegebiet ist der Überbauungsgrad deutlich höher. Die Garagen sind eingeschossig, die Gewerbehalle entspricht in der Höhe einem zweigeschossigen Gebäude.

Im Untersuchungsgebiet selbst sind aufgrund der Nutzung als Garagenstandort großflächige Versiegelungen und Flächenbefestigungen vorhanden. Die Bebauung ist eingeschossig.

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

4.5 Sonstige Randbedingungen

Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. Es liegt eine Altlastenuntersuchung vor. *Baugrund*

Durch ein Gutachten wurde nachgewiesen, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet nicht um eine Hausmülldeponie handelt. Bei einer Beprobung wurden Auffüllungsmassen aus Mutterboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten festgestellt. Der Anteil an Bauschutt beträgt mehr als 10 %. Gemäß dem ermittelten Zuordnungswert Z 1.1 ist ein eingeschränkter offener Einbau möglich. Dies kann in Bereichen erfolgen, die in ihrer Nutzung als unbedenklich einzustufen sind, wie z. B. Straßenbau und begleitende Erdarbeiten. So kann das Material für die geplanten Baumaßnahmen verwendet werden. Lokale Austauschflächen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet.

Die Flurstücke im Geltungsbereich (incl. Straßengrundstück) befinden sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer beabsichtigen die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

5 Planungskonzept

5.1 Nutzung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Garagen im Plangebiet abzureißen und die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. *Betreiberkonzept*

Der vorhandene Wald bleibt ebenfalls erhalten.

Die Grenzstraße soll entsprechend der vorliegenden Fachplanung ausgebaut werden. Gleichzeitig soll der Anschluss an das zentrale Trink- und Abwassernetz der Stadt erfolgen, so dass die Abwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung zukünftig gesichert sind. *Erschließung*

Der Vorhabenträger plant, das anfallende Niederschlagswasser entweder zu sammeln und zu nutzen oder zu versickern. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in einen Vorfluter ist nicht vorgesehen.

Um das Plangebiet in die Tiefe entwickeln zu können, werden von der Grenzstraße aus Stichstraßen mit einer Länge von ca. 50 m angeordnet. Die Dimensionierung dieser Straßenräume ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auszuschließen, dürfen Carports und Garagen nicht direkt an der Grenzstraße errichtet werden.

Bei einer Bebauung des Wohngebietes im B-Plangebiet Grenzstraße ist davon auszugehen, dass für die ausgewiesenen Grundstücke am Entsorgungstag mindestens 30 Abfallbehälter einer Abfallart am Fahrbahnrand bereitgestellt werden. Sollte die Entsorgung für Restmüll, Altpapier, Bioabfall sowie Leichtverpackungen nach dem Tourenplan des Entsorgers auf einen Entsorgungstag fallen, so sind auch diese Behälter bereitzustellen. *Abfallentsorgung*

Im Bebauungsplan wird die Gestaltung der Standplätze für die Abfallbehälter geregelt.

Am Ende der Stichstraßen wird eine Bewegungsfläche (7 m x 12 m) gemäß der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr-Fassung 10.2009 eingeordnet. *Rettungswege*

Im Löschbereich steht aus den Wasserversorgungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. *Löschwasser*

Für Baugebiete mit der Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 96 m³/h für mindestens 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf ist (wasser-)medienseitig sicherzustellen.

Der Abstand zwischen den Hydranten der Löschwasserversorgung (Grundschutz) darf max. 150 m betragen. Zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem Grundstücks-

zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Entfernung von 75 m Lauflinie für den ersten Löschangriff zur Menschenrettung und Brandbekämpfung sicherzustellen.

Die erforderliche Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen und ist nachzuweisen. In diesem Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse wie Bahnlinien, Autobahnen oder große Betriebsgelände die Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestellen beeinträchtigen.

Da die ausreichende Löschwasserbereitstellung zur gesicherten planungsrechtlichen Erschließung gehört und diese nach Auskunft der Versorgungsunternehmen und der Feuerwehr im gegenständlichen Fall zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewährleistet ist, ist diesbezüglich vsl. ein Erschließungsvertrag zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadt zu schließen. Dies ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Nutzungen vorzusehen, für die das Erschließungssystem ausreichend leistungsfähig ist. Dabei wird zusätzlich zwischen einer Bebauung in erster und zweiter Reihe (rückwärtige Grundstücksbereiche) unterschieden. Insgesamt sollen 30 Wohneinheiten in einer Einfamilienhausbebauung entstehen. *Art der Nutzung*

Innenstadtkonkurrierende und verkehrsintensive Nutzungen werden ausgeschlossen. Für bestimmte Nutzungen besteht kein Bedarf.

Planungsziel ist die Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung. Es wird eine ein- bis zweigeschossige Bebauung angestrebt. *Maß der Nutzung*

5.2 Umweltkonzept

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Vorbelastungen nicht notwendig.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend sind die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem B-Plan eigenständig bestehen können. *Vorbemerkungen*

Den Festsetzungsmöglichkeiten eines B-Plans sind durch die Grundsätze der Bauleitplanung rechtliche Grenzen gesetzt. Nicht alles was „wünschenswert“ ist, kann auch festgesetzt werden.

Für jede Festsetzung ist daher die Erforderlichkeit und der Bodenbezug darzulegen und die Bestimmtheit zu prüfen.

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.



Planzeichnung

6.1 Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für bauliche und sonstige Nutzungen vorgesehenen Flächen sowie die Flächen der vorhandenen und geplanten Verkehrsanlagen. *Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen,
- im Osten durch Wohn- und Gewerbenutzung (Logistikstandort),
- im Süden durch Waldflächen und
- im Westen durch Wohnnutzung und einen weiteren Garagenkomplex.

Abgrenzung

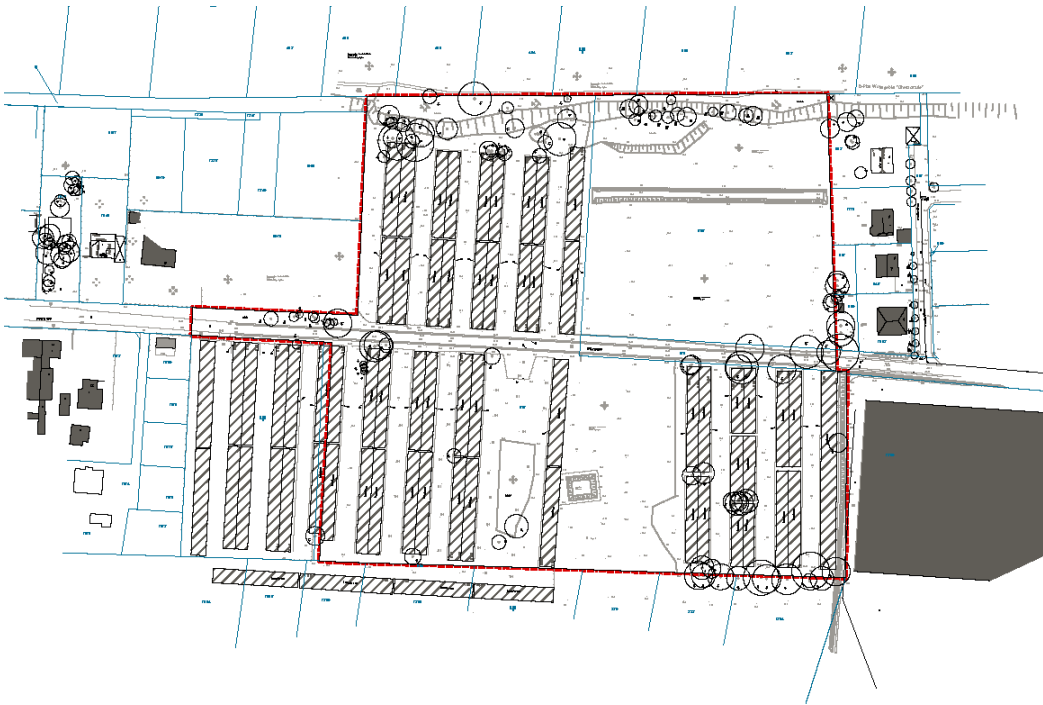


Abb. 6 Geltungsbereich auf Liegenschaftskarte

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitestgehend unter Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksgrenzen. Im Bereich der Straßenquerung wurden vorhandene Vermessungspunkte sinnvoll genutzt. Die Punkte sind mit **Koordinaten** versehen.

Im westlichen Bereich, angrenzend an den bestehenden Garagenkomplex, verläuft die Geltungsbereichsgrenze in der Mitte des bestehenden Garagengebäudes und nicht auf der Flurstücksgrenze. Damit wird der angrenzende Garagenbestand gesichert.

6.2 Flächennutzung

Es sind folgende Arten von Nutzungen im Geltungsbereich vorgesehen:

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen
- Flächen für Wald

Vorbemerkungen

Es handelt sich um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

„Qualifizierter B-Plan“

6.3 Verkehrsflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind **öffentliche Verkehrsflächen** und **private Verkehrsflächen** zeichnerisch festgesetzt.

6.3.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über eine neu zu bildende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßen und Wege sollen nach Möglichkeit in öffentlichem Eigentum stehen. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben.

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung des Eigentums und das Vorkaufsrecht.

Als **öffentliche Verkehrsfläche (ÖV)** wird die **Grenzstraße** festgesetzt. Maßgeblich ist hier die Straßenfachplanung, die in der aktuell vorliegenden Vermessung eingezeichnet ist. *Straßenfachplanung*

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baugebietsbereiche wird über neu zu bildende **private Straßenverkehrsflächen (PV)** gewährleistet. Die privaten Verkehrsflächen haben eine Länge von maximal 50,0 m und sind durchgängig **3,5 m** breit. *Private Straßenverkehrsfläche*

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die **Straßenbegrenzungslinie** von den angrenzenden Baugrundstücken und den übrigen Flächen abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*

Sie bildet in der Regel die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

6.4 Art der baulichen Nutzung

6.4.1 Vorbemerkungen

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

§ 1 BauNVO lässt in den Absätzen 4 bis 10 unter bestimmten Voraussetzungen eine weitgehende Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen in den Baugebieten zu, um die Festsetzungen zur Art der Nutzung den konkreten Gegebenheiten anzupassen. *Differenzierung*

§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ermöglicht abweichende Regelungen zu den allgemein und zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Damit bestehen weitreichende Möglichkeiten, die Festsetzungen an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele anzupassen.

Im vorliegenden Fall werden die Differenzierungsmöglichkeiten genutzt, um auf die unterschiedlichen Randbedingungen im Plangebiet eingehen zu können und um das Entwicklungsziel der Stadt zu erreichen.

Die Baugebietsflächen werden deshalb, soweit erforderlich, in „**Teilflächen**“ (TF) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art baulichen Nutzung geteilt. *Bildung von Teilflächen (TF)*

Teilweise sind die TF durch die Verkehrs- und Grünflächen bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV („Knödellinie“)** voneinander abgegrenzt.

Die TF sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen, gegebenenfalls unter Beachtung des jeweiligen Baugebietstyps, bezeichnet.

Für die Teilflächen lauten die **Bezeichnungen WA 1 und WA 2**.

Durch die Knödellinie werden straßenbegleitende Baufelder WA mit einer Tiefe von 50 m gebildet. Die WA 2 nehmen die restlichen Flächen von der Knödellinie bis zur nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze ein.

6.4.2 Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden.

Im vorliegenden Fall entspricht ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen muss aber eindeutig dominieren. *Gebietscharakter*

Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen. *Störgrad*

Nachfolgend werden die Modifikationen des Baugebietes erläutert, die aufgrund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.

Das Baugebiet soll entsprechend der Planungsziele aufgrund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die ihre Funktion besser in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Es sollen keine Versorgungsfunktionen für einen größeren Einzugsbereich angesiedelt werden.

Planungsziele

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Inneren des Wohngebietes fernzuhalten.

Bei der Änderung werden die Teilflächen des WA-Gebietes unterschiedlich behandelt, da sie unterschiedliche Randbedingungen aufweisen. Das Baugebiet wird daher in Anlehnung an § 1 Abs. 4 BauNVO intern gegliedert.

Gliederung

Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen für die straßenbegleitenden Teilflächen WA 1.

WA 1

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen für die rückwärtigen Teilflächen WA 2.

WA 2

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Für die im Nutzungskatalog nicht aufgeführten Nutzungen sieht die Stadt hingegen Regelungsbedarf.

Im Folgenden werden nur die Nutzungen erläutert, für die ein Regelungsbedarf gesehen wird.

Nach § 4 BauNVO sind in einem WA-Gebiet Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, allgemein zulässig.

*Läden
Ausschluss*

Dies sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“ Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.

Ohne Einschränkung wären demnach Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis zu einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² zulässig.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Das vorhandene Erschließungssystem ist für derartige Nutzungen nicht ausgelegt.

Einkaufsmöglichkeiten sind im weiteren Umfeld vorhanden.

Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, können insbesondere in den Abendstunden Störungen verursachen. Zudem erzeugen sie trotz ihrer Ausrichtung auf das Umfeld zusätzlichen Verkehr.

Ausschluss WA 2

Daher wird diese Nutzung nur ausnahmsweise straßenbegleitend im WA 1 zugelassen. In den rückwärtigen Teilflächen WA 2 sie dagegen ausgeschlossen.

Im Allgemeinen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eher als Gemeinbedarfseinrichtungen verstanden. Aber auch vereinsmäßig oder gewerblich betriebene Anlagen sind hier einzuordnen.

Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aus Sicht des Ortsteils besser im Stadt- bzw. Ortsteilzentrum anzusiedeln. Sie haben eine gewisse zentrenbildende Funktion und ihr Einzugsbereich ist eher der Ortsteil. Ein genereller Ausschluss ist jedoch für das WA 1 straßenbegleitend nicht erforderlich und kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht zu groß werden.

Ausnahme WA 1

Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems für die rückwärtigen Teilflächen werden im WA 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Ausschluss WA 2

Der Begriff Beherbergungsbetrieb umfasst alle Einrichtungen unabhängig von ihrer Größe, die einem ständig wechselnden Kundenkreis gegen Entgelt Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

Auch Ferienwohnungen können unter bestimmten Umständen einen Beherbergungsbetrieb darstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können im WA 1 weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nicht stören und keinen relevanten zusätzlichen Verkehr erzeugen. Als nicht störend könnte eine kleine Pension angesehen werden.

Ausnahme WA 1

Aufgrund der sehr eingeschränkten Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems für die rückwärtigen Teilflächen werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Ausschluss WA 2

Der Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“ umfasst solche, die in § 4 BauNVO nicht als besondere Art aufgeführt sind (z. B. Läden als Einzelhandelsbetriebe).

Ausnahme WA 1

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen in der straßenbegleitenden Bebauung ausnahmsweise zulässig sein. Eine gewisse Durchmischung von Wohnnutzung und Arbeitsstätten wird grundsätzlich positiv gesehen.

Diese Nutzungen sind geeignet, zusätzlichen Besucherverkehr in das Gebiet zu ziehen. Die Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems ist hierfür nicht ausgelegt. Daher werden im WA 2 nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Ausschluss WA 2

Für Gartenbaubetriebe sieht die Stadt an diesem Standort keinen Bedarf.

Anlagen für Verwaltungen, die in der Regel ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen verursachen, stellen keine geeignete Nutzung im Plangebiet dar.

Die Stadt Cottbus/Chóšebuz ist gut mit Tankstellen versorgt.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

Innerhalb des WA 1 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung 1.1

Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Festsetzung 1.2

Zusätzlich sind nur im WA 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

Festsetzung 1.3

Die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes bleibt trotz der Anpassungen gewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

In den textlichen Festsetzungen werden nur die Nutzungen behandelt, die vom Katalog des § 4 BauNVO abweichen. Die Zulässigkeit der nicht in der Festsetzung aufgeführten Nutzungen richtet sich nach § 4 BauNVO.

Zum besseren Verständnis werden im Folgenden alle im Plangebiet bzw. in den Teilflächen allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen den Nutzungen nach § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA 1			WA 2		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	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
sonstige 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

6.5 Sonstige Nutzungen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. *Stellplätze*

Die Regelung schließt sog. „Carports“ ein, da diese rechtlich Stellplätze sind.

Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauGB in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO allgemein zulässig. *Freie Berufe*

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind im Plangebiet auch ohne besondere Festsetzung allgemein zulässig, wenn der Bebauungsplan keine Einschränkungen enthält. *Sonstige Nebenanlagen*

6.6 Maß der baulichen Nutzung

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

Dabei 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 ihre Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt.

Nach § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile von baulichen Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter festgelegt. Von diesen kann unter bestimmten Voraussetzungen abgewichen werden.

6.6.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

6.6.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der § 16 Abs. 2 BauNVO kennt unterschiedliche Möglichkeiten, die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im B-Plan zu bestimmen.

Rechtsgrundlage

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert geregelt.

Grundflächenzahl

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.

Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist nicht zielführend, da bei einer Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet für alle Teilflächen einheitlich geregelt. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Festsetzung GRZ

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

Grundfläche für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen, ...

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken etc.)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt es allerdings zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung um 50 % bzw. bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden können.

Die Stadt möchte diese Überschreitungsmöglichkeit im Interesse des Bodenschutzes auf 10 % begrenzen. Durch diese Begrenzung wird auch gesichert, dass ausreichend Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung gestellt werden können.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Festsetzung 2

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden.

6.6.2 Höhenfestsetzungen

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

Vorbemerkungen

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen (H)“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

Rechtsgrundlage

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Anzahl der Vollgeschosse gesteuert.

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen verwendet werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels wird die Geschossigkeit für das Allgemeine Wohngebiet einheitlich festgesetzt. Es werden 2 Vollgeschosse II zugelassen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete mit maximal Zwei festgesetzt.

Festsetzung 3

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht.

Vollgeschoss Begriff

Zur Definition des Begriffes „Vollgeschoss“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.

Der § 88 Abs. 2 der geltenden Brandenburgischen Bauordnung (Stand 2021) verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S, 226).

Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.

Dieser Vollgeschossbegriff schließt ein Dachgeschoss, welches keinen Aufenthaltsraum aufweist, als Vollgeschoss aus, da entsprechend auch der Begriff des Aufenthaltsraumes gem. BbgBO 2008 anzuwenden ist. Das gilt dann auch umgekehrt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der gem. § 17 BauNVO zulässige Höchstwert für die GRZ festgesetzt. Die Geschossfläche (GFZ) wird zwar nicht festgesetzt, allerdings wird der Höchstwert von 1,2 nicht überschritten, da nur maximal zweigeschossige Häuser zulässig sind.

6.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Vorbemerkungen

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird definiert, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung für die Hauptanlagen möglich ist.

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** entsprechend dem Planungskonzept des Vorhabenträgers detailliert festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass auch nur die für das Gebiet verträgliche Anzahl von 30 Wohnhäusern errichtet werden können.

Baugrenze

Durch die Festsetzung der detaillierten Baugrenzen wird indirekt die künftige Grundstücksteilung vorgegeben, da durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen werden, festgelegt wird, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Errichtung der Hauptbaukörper zulässig ist.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers. Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermaßt**.

Im WA 1 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von ca. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingeordnet.

WA 1

Die Baufelder haben untereinander einen Abstand von 6,0 m, zu den privaten Verkehrsflächen, werden mit einer Ausnahme, 3,0 m eingehalten.

Zur östlichen Geltungsbereichsgrenze werden mindestens 3,0 m eingehalten.

*WA 1 (Ost) und
WA 1 (West)*

Im Baufeld WA 1 (West) südlich der *Grenzstraße* hält das Baufeld einen Abstand von mindestens 3,0 m Geltungsbereichsgrenze ein.

Im WA 2 (West) werden die Baugrenzen mit einem Abstand von ca. 12,0 m zur Knödelinie festgesetzt. Im WA 2 (Ost) beträgt der Abstand ca. 10,2 m.

WA 2

Die Baufelder in den WA 2 (West) haben untereinander einen Abstand von 6,0 m.

Die Baufelder halten mindestens einen Abstand von 3,0 m zum Wald ein.

Wald

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit im B-Plan nicht ausgeschlossen, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B.

Nebenanlagen

§23 Abs. 5 BauNVO

Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe), zulässig.

Die Baugrenzen gelten im vorliegenden Fall nur für Hauptanlagen.

Die Stadt hält es jedoch für erforderlich, dass Garagen und Carports nur in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden dürfen.

Garagen und Carports müssen mindestens einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Grenzstraße einhalten. *Festsetzung 4*

Ohne diese Festsetzung könnten Garagen und Carports mit direkter Zufahrt von der Straße errichtet werden. Die Stadt geht davon aus, dass in diesem Fall die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge den Verkehr beeinträchtigen würden.

6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

6.8.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen. *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

Entsprechend dem Planungskonzept und der gewählten Erschließung sieht der Plangeber die Notwendigkeit, die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen. In den Wohngebäuden soll jeweils nur eine Wohnung zulässig sein. In Verbindung mit den detaillierten Festsetzungen zu den Baugrenzen wird sichergestellt, dass nur 30 Wohnungen errichtet werden können.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. *Festsetzung 5*

Konkret kann durch die klarstellende Festsetzung, dass in den Wohngebäuden nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist, auch das Planungsziel, ein so genanntes „Einfamilienhausgebiet“ zu realisieren, eindeutig gesichert werden.

6.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit die erforderliche Erschließung nicht über öffentliche Flächen gesichert werden kann, müssen private Flächen in Anspruch genommen werden. *Vorbemerkungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Durch die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die rechtliche Grundlage geschaffen, die erforderliche Inanspruchnahme privater Grundstücke zugunsten Dritter durchzusetzen.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. *Rechtsgrundlage*

Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen festgesetzt, die der Erschließung der Teilfläche WA 2 und WA 4 dienen. *Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht*

Über diese Flächen soll auch der Anschluss der Grundstücke an die stadtechnischen Medien erfolgen. Hierzu sind den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Leitungsrechte auf den privaten Flächen einzuräumen.

Da auch die Gemeinde Versorgungsaufgaben wahrnehmen kann (z. B. für Straßenbeleuchtung, Regenentwässerung, Abfallentsorgung, Feuerwehr etc.), wird sie in den Kreis der Begünstigten aufgenommen.

Für die private Verkehrsfläche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Öffentlichkeit festgesetzt. Die Straße übernimmt damit grundsätzlich öffentliche Funktionen, verbleibt aber im privaten Eigentum.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Rechte für die betroffenen Unternehmen und öffentlichen Stellen erforderlich, um den Anschluss an die stadtechnische Infrastruktur und die Zugänglichkeit für Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie für Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt. *Festsetzung 6*

Der Eigentümer des privaten Straßengrundstücks wird in seinen Rechten nicht unzulässig eingeschränkt. Die Rechte sind erforderlich, um die Erschließung rechtlich abzusichern.

6.8.3 Bauweise

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

Zur Sicherung des Planungskonzeptes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise können Gebäude bis zu einer Länge von 50,0 m errichtet werden. Durch die Festsetzung einzelner Baufelder (Baugrenzen) wird das unterbunden und das Planungsziel gesichert. *offene Bauweise*

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. *Festsetzung 7*

6.8.4 Flächen für die Nebenanlagen

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. *Rechtsgrundlage*

Nebenanlagen sind Anlagen, die der Hauptnutzung zugeordnet und untergeordnet sind und ihr dienen. Die §§ 12 und 14 BauNVO lassen bestimmte Arten von Nebenanlagen in den Baugebieten allgemein zu, ohne dass es einer besonderen Flächenfestsetzung bedarf. Weitere Regelungen, die für die Nutzung von Grundstücken Nebenanlagen wie Stellplätze und auch Standplätze für Müllbehälter erfordern, finden sich vor allem in der Brandenburgischen Bauordnung und sind dort begründet. *Stellplatz für Abfallbehälter*

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB begründet keine Pflicht zur Herstellung der Nebenanlage, sondern setzt eine Herstellungspflicht voraus und ermöglicht nur die verbindliche Situierung auf dem Baugrundstück. Die Festsetzung setzt eine Zuordnung zur Hauptnutzung voraus.

Zur Umsetzung der Planungsziele sind insbesondere Festsetzungen zu Standplätzen für Abfallbehälter erforderlich, um den Anschluss der Baugrundstücke an die Abfallentsorgung zu gewährleisten, sofern diese am Abfuhrtag nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden können.

Entsprechend dem Nutzungskonzept liegt die rückwärtige Bebauung mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt.

Um für diese Grundstücke den Anschluss an die Abfallentsorgung zu gewährleisten, müssen die Abfallbehälter der hinteren Grundstücke an den Abfuhrtagen zur Grenzstraße gebracht werden.

Die an der Grenzstraße gelegenen Grundstücke müssen die Abfallbehälter ebenfalls bereitstellen. Um eine gefahrlose Entsorgung zu gewährleisten und eine Behinderung der Verkehrsteilnehmer durch die Behälter zu vermeiden, sind ausreichend große Aufstellflächen vorzusehen. Der Standort befindet sich im Einmündungsbereich der Stichstraßen und bündelt die Aufstellflächen für die an die Stichstraße angrenzenden Wohngrundstücke.

Bei der Flächenermittlung wird davon ausgegangen, dass je Wohnhaus mindestens 4 Abfalltonnen (Restmüll, Papier, Kunststoffe, Bioabfälle) mit maximal 240 Liter (B x T = 0,6 m x 0,8 m) bereitgestellt werden müssen. Vor den Abfallbehältern wird eine Bewegungsfläche von mindestens 1,0 m Breite vorgesehen.

In der „worst-case-Betrachtung“ wird davon ausgegangen, dass an einem Tag alle Behälter entleert werden könnten. Die Aufstellfläche für die Abfallbehälter müsste pro Stichstraße eine Größe von 5,0 m x 2,75 m haben.

Im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehältnisse einzuordnen. Festsetzung 8

Zur Sicherung der Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke ist die Sicherung von Aufstellflächen für die Feuerwehr zwingend erforderlich.

*Bewegungsflächen
Feuerwehr*

§ 5 Abs. 1 BbgBO regelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Aus der Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle geht hervor, dass am Ende der festgesetzten Stichstraßen eine **Bewegungsfläche (7 m x 12 m)** gemäß der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr-Fassung 10.2009 einzuordnen ist.

6.8.5 Freiflächengestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO wird der Plangeber ermächtigt, örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen.

Rechtsgrundlage

Seit einigen Jahren greift der Trend „Schottergarten“ um sich: Gartenbesitzerinnen und Gartenbesitzer setzen auf Schotter statt auf Pflanzen. Die Gründe dafür sind sehr unterschiedlich: Einige streben damit eine Minimierung der Pflege an, einige schätzen die reduzierte Erscheinung und Ästhetik, vielen fehlt einfach die Zeit oder eine Gestaltungsidee, in manchen Fällen sind die Menschen körperlich nicht mehr in der Lage, sich um einen Garten zu kümmern.

Ein Kies- oder Schottergarten ist keineswegs besonders pflegeleicht. Die Kiesel setzen sich mit der Zeit mit Moos zu. Blätter und Äste sammeln sich an. Der Schotter muss von diesem Unrat befreit werden, damit er nicht dreckig und ungepflegt erscheint.

Im Sommer erhitzen sich die Steine. Die hohen Temperaturen tragen dazu bei, dass der vorkommenden Pflanzenbewuchs vertrocknet.

Diese Gärten bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und sind damit nicht ökologisch wertvoll. Durch den Aufbau der Schottergärten (Schotter über Vlies) wird ein Bewuchs von vorn herein nahezu unmöglich gemacht.

Aus ökologischen Gründen möchte der Plangeber sicherstellen, dass so genannte Schottergärten nicht errichtet werden können. Die Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Auf Eingriffe in die belebten Bodenschichten soll verzichtet werden.

In der Brandenburgischen Bauordnung ist bereits durch § 8 Abs. 1 BbgBO rechtlich festgeschrieben, dass

„Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.“

Mit der Festsetzung möchte die Stadt verdeutlichen, dass diese gesetzliche Regelung unbedingt umzusetzen ist. Gemäß der geltenden Rechtsprechung gelten Schottergärten nicht als Grünfläche

In allen festgesetzten WA-Gebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen und wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Textfestsetzung 9

6.8.6 Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt möchte sicherstellen, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet durch den Vorhabenträger sichergestellt wird und wird daher folgende textliche Festsetzung treffen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder auf dem Grundstück selbst zu speichern und zu nutzen.

Textfestsetzung 10

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist dabei zu beachten. Innerhalb des WSG III B hat die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zu erfolgen, gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf.

Eine Versickerung über die belebte Bodenzone ist auch für die Flächen außerhalb des WSG 111 B bevorzugt zu betrachten.

6.8.7 Zusätzliche Maßnahmen (Boden, Grundwassernutzung)

Nach Auswertung des Ergebnisberichts zur Beprobung (Bodengutachten) wurde festgestellt, dass ein Bereich im Plangebiet erheblich durch Auffüllungen aus einem Gemisch von Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten betroffen ist.

Der Bereich wird zeichnerisch mit dem [Planzeichen 15.12 Altlastenstandort](#) festgesetzt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist der vorhandene Boden auszutauschen.

Im mit dem Planzeichen 15.12 umgrenzten Bereich ist der Boden bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren und ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.

Textfestsetzung 11

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen. Im Abstrom der Deponie ist das Grundwasser kontaminiert.

Die Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser, z. B. zur Gartenbewässerung, ist durch die Stadt Cottbus/Chósebuz untersagt, um die Mobilität des Grundwassers nicht zu verändern.

Innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chósebuz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig.

Textfestsetzung 12

Auch bei Anlagen, die in den grundwasserführenden Teil des Bodens eingreifen ohne das Grundwasser zu fördern (bspw. Erdwärmesonden), gilt es den gesonderten Umgang mit dem kontaminierten Grundwasser zu beachten.

Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist im Wasserschutzgebiet nur unter Auflagen realisierbar."

6.8.8 Wald

Der bestehende [Wald](#) wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Damit der B-Plan die für seinen Geltungsbereich geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB Festsetzungen, die nach anderen Rechtsvorschriften (i. d. R. Fachplanungsrecht, Planfeststellungsverfahren etc.) mit verbindlicher Außenwirkung mit bodenrechtlicher oder städtebaulicher Relevanz für Dritte getroffen wurden, als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen.

Nachrichtliche Übernahme

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B. Auf die Lage im [Trinkwasserschutzgebiet](#) wird nachrichtlich in der Planzeichnung hingewiesen:

Trinkwasserschutz

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten und mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Flächen liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

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

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind gegenwärtig nicht vorzunehmen.

Aufgrund von Hinweisen der Stadt Cottbus/Chósebus und Hinweisen aus der Bevölkerung sollte eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Das Ergebnis dieser Untersuchung liegt vor.

Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG

Es handelt sich um eine Verdachtsfläche nach § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine ehemalige Tongrube handelt, die mit Hausmüll und sonstigen Abfällen unterschiedlicher Zusammensetzung verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde. Da die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die geplante Nutzung nicht abgeschätzt werden können, wurde ein Gutachten erstellt.

Der Verdacht auf eine Hausmülldeponie konnte nicht bestätigt werden. Es wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt, wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Folgende Hinweise wurden im Gutachten für die Realisierung gegeben.

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen.

Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten.

Für nicht festgestellte Kontaminationen sind zusätzlich mindestens zwei Container bereitzustellen.

Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Bedarfsfall ist der Gutachter zu kontaktieren.

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen. Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten. Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Bodenschutzmaßnahmen

Im Plangebiet liegen gestörte Bodenverhältnisse vor. Ein Bodengrundgutachten, konkret für das geplante Bauvorhaben, wird empfohlen, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

gestörte Bodenverhältnisse

7.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige 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.

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.

*Vermerke
Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung*

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11. Februar 2013 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

Hinweise

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die **Kommunalver-**

Kommunalverfassung

fassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich. *Artenschutz*

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist eine Kartierung von folgenden Arten vor der Bauantragstellung erforderlich, um einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Fledermäuse
- Xylobionte Käfer (Eremit)
- Reptilien

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Vor Baubeginn und Abriss der Garagen ist ein Vorhandensein, insbesondere von Fledermäusen, xylobionte Käfer und Reptilien auszuschließen. *Hinweis Artenschutz*

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. Ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

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 Baubegleitung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Die Stadt möchte die Umsetzung der Festsetzung Nummer 9 sicherstellen. Das nicht einhalten dieser Festsetzung soll als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden dürfen. Gemäß § 85 BbgBO kann die Verwaltungsbehörde eine Ordnungswidrigkeit nur dann mit einem Bußgeld ahnden, wenn auf die Bußgeldvorschrift nach § 85 BbgBO hingewiesen wird. Da die örtliche Bauvorschrift als Festsetzung aufgenommen wurde, handelt jedermann vorsätzlich, der die Festsetzung nicht einhält. *Schottergärten*

Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 9 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Der Geltungsbereich grenzt an Wald an. Im Waldgesetz ist ein Hinweis zum Umgang mit offenem Feuer bezüglich von Brandvermeidung enthalten, auf den hingewiesen wird.

Auf den § 23 (Umgang mit Feuer) des Brandenburgischen Waldgesetzes wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt nach der aktuellen Datenlage in einer Kampfmittelverdachtsfläche. *Kampfmittel*

Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen.

Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Mit den Bauar-

beiten / Abrissarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist.

Am Ende der privaten Straßenverkehrsfläche sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr *Rettungswege* gemäß der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr- Fassung 10.2009 in einer Größe von 7 x 12 m anzuordnen.

Die öffentliche Verkehrsfläche als auch privaten Verkehrsflächen sind für die oben genannten Baugrundstücke als Zufahrten (Kurvenradien) und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, entsprechend der WTB in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 21. April 2020, insbesondere die eingeführte Technische Baubestimmung A 2.2.1.1 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Ausgabe Okt. 2009 sowie die weiteren Maßnahmen gemäß Anlage A 2.2.1.1/1, auszuführen.

Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) ist bei der Planung und Realisierung der Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchfahrten zu beachten.

Durch die Beachtung der oben benannten Musterrichtlinie bei der Planung der Einmündungsbereiche von der Grenzstraße in die privaten Stichstraßen, kann es ggf. zur Beanspruchung von nicht als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen kommen, um die geforderten Kurvenradien umzusetzen.

8 Umweltbericht

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.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chóšebuz im Ortsteil Gallinchen und umfasst die Flurstücke: 801, 803 und 812. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Gallinchen in der Flur 1.

Plangebiet

Das Stadtzentrum ist ca. 4 km (Luftlinie) entfernt.

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Cottbuser Sandplatte, Lausitzer Becken und Heideland und in der naturräumlichen Region Niederlausitz.

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Unter den gegebenen Randbedingungen sieht die Stadt die Möglichkeit der Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken. Es sollen maximal 30 Wohneinheiten entstehen.

Ziele des Bauleitplanes

Die im Plangebiet befindliche „Grenzstraße“ liegt auf Privatgrund und übernimmt Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Grundstücke. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Gallinchen und Groß Gaglow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anpassung und der Ausbau der Grenzstraße an die vorhandene Nutzung vorbereitet und gesichert werden. Für die vorliegende Straßenplanung soll Baurecht geschaffen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll erhalten werden.

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straße „Grenzstraße“ erschlossen, welche mittig durch das Plangebiet von Ost nach West führt.

Erschließung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Garagen im Plangebiet abzureißen und die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Die Grenzstraße soll entsprechend der vorliegenden Fachplanung ausgebaut werden. Gleichzeitig soll der Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt neu hergestellt werden, so dass die Schmutzwasserentsorgung zukünftig sichergestellt werden kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in einen Vorfluter ist nicht vorgesehen.

Um eine Bebauung des Plangebietes in die Tiefe zu ermöglichen, werden von der Grenzstraße aus Stichstraßen mit einer maximalen Länge von 50 m angeordnet. Die Dimensionierung dieser Straßenräume ergibt sich aus den funktionalen Erfordernissen.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auszuschließen, dürfen Carports und Garagen nicht direkt an der Grenzstraße errichtet werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Nutzungen vorzusehen, für die das Erschließungssystem ausreichend leistungsfähig ist. Dabei wird zusätzlich zwischen einer Bebauung in erster und zweiter Reihe (rückwärtige Grundstücksbereiche) unterschieden. Insgesamt sollen 30 Wohneinheiten in einer Einfamilienhausbebauung entstehen.

Art der Nutzung

Innenstadtkonkurrierende und verkehrsintensive Nutzungen werden ausgeschlossen. Für bestimmte Nutzungen besteht kein Bedarf.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung. Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung wird angestrebt.

Maß der Nutzung

Der Vorhabenträger möchte eine gewisse Bandbreite der auf dem Markt gängigen Haustypen anbieten. *Gestaltung*

Der Flächenbedarf ist in den Bilanzen im Anhang dargestellt.

Die Versiegelung wird nach Rückbau der bestehenden Garagen und Wege auf das notwendige Maß beschränkt.

Es werden mehr Flächen entsiegelt als neu bebaut.

Durch das Vorhaben werden im Betrieb keine erheblichen besonderen Emissionen ausgelöst und es fallen keine besonderen Abfälle oder Abwässer an. Es werden keine Stoffe und Techniken mit besonderer Umweltrelevanz eingesetzt.

Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder Katastrophen.

Es besteht keine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen des zu erwartenden Klimawandels oder anderen Umwelteinflüssen.

Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. *Darstellungen im FNP*

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest: *Festsetzungen im B-Plan*

- Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO mit Modifizierungen des Nutzungskatalogs
- Verkehrsflächen
- Wald

Die einzelnen zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet werden modifiziert und den Randbedingungen und Planungszielen angepasst.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen bestimmt. Detailliertere Festsetzungen zu Traufhöhen sind vorhanden. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird beschränkt.

Zusätzlich wird das Versickern oder Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers gefordert. Festsetzungen zu Pflanzgeboten oder andere für die Umwelt relevante Festsetzungen sind nicht formuliert.

Im Interesse des Immissionsschutzes wird der Nutzungskatalog modifiziert.

8.1.2 Umweltschutzziele

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Plans auf die einzelnen Schutzgüter werden die nachfolgend aufgeführten Ziele des Umweltschutzes herangezogen. Wie diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen. *Berücksichtigung*

8.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

8.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

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

- 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 Wie-

dernutzbarmachung 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

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

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.

In den Gesetzen sind diese allgemeinen Ziele hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen konkretisiert. Das Naturschutzrecht enthält auch konkrete Regelungen zu Vermeidung, Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht.

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.

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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zweck des Waldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt (insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung) als Lebens- und Bildungsraum, sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.

Wald

8.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

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 Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

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.

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 Naturgütern, d. h. bei den Schutzgütern 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.

Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ist eine Arbeitshilfe. Sie richtet sich vor allem an die für die Eingriffsregelung zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros. *HVE*

Sie bietet in kompakter Form Verfahrenshinweise zur Vermeidung, Minderung sowie Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Sie sind als Empfehlung konzipiert. Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen bleiben natürlich möglich.

Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen und -verordnungen sowie Baumschutzsatzungen und -verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten.

Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden.

Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann.

Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.

Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.

Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz.

Schutzgut Wasser

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgut Mensch

Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen.

Immissionsschutz

Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

DIN 180051

Orientierungswerte

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

8.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt

Nachfolgend werden nur die Schutzgebiete und -objekte aufgeführt. Einzelheiten in Bezug auf die Betroffenheit werden bei den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.

Vorbemerkungen

8.1.2.2.1 Naturschutzrecht

Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) zu.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotope nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

8.1.2.2.2 Besonderer Artenschutz

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

Besonderer Artenschutz

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet.

8.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz

Nach Stellungnahme FB 66 sind die Bäume im nördlichen Bereich des WA 2 nach CBSchS (Cottbuser Baumschutzsatzung) geschützte Landschaftsbestandteile und entsprechend zu behandeln.

*Gehölzschutz
Baumschutz*

Teilflächen des Plangebietes sind Wald nach dem Waldgesetz.

Wald

8.1.2.2.4 Wasserrecht

Überschwemmungs-, Hochwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

Trinkwasserschutzgebiet

8.1.2.2.5 Bodenrecht

Der Geltungsbereich ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu bewerten. *Altlasten*

Auf Grund von Hinweisen von der Stadt Cottbus/Chósebus und auf Grund von Hinweisen aus der Bevölkerung sollte eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet werden. Das Ergebnis dieser Beprobung liegt vor. *Bodenverhältnisse Baugrund*

Es handelt sich bei der Fläche eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es ist von einer ehemaligen Lehmgrube auszugehen, die durch Hausmüll und sonstigen Müll unterschiedlicher Zusammensetzung verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde. Da die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung nicht abgeschätzt werden können, wurde eine Begutachtung durchgeführt.

Der Verdacht auf eine Hausmülldeponie konnte nicht bestätigt werden. Es wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt, wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Gemäß dem ermittelten Zuordnungswert Z 1.1 ist ein eingeschränkter offener Einbau der Materialien möglich. Dies kann in Flächen geschehen, welche in ihrer Nutzung als unbedenklich anzusehen sind, wie zum Beispiel Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen.

Folgende Hinweise wurden im Gutachten für die Realisierung gegeben.

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen.

Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten.

Für nicht festgestellte Kontaminationen sind zusätzlich mindestens zwei Container bereitzustellen.

Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Bedarfsfall ist der Gutachter zu kontaktieren.

Die Fläche, in welcher Auffüllmaterialien nachgewiesen worden sind, ist im Zuge der Realisierung zu „sanieren“. Der Boden ist 0,6 m tief auszukoffern. Die ausgesiebten Materialien sind zu deklarieren und nachweislich zu entsorgen. Tragfähiger unbelasteter Boden ist einzubauen. *Bodenaustausch*

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen an. In deren Abstrom befindet sich eine Grundwasserkontamination. *Deponie Gallinchen*

Die Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser z. B. für die gärtnerische Bewässerung ist durch die Stadt Cottbus/Chósebus untersagt, um die Mobilität des Grundwassers nicht zu verändern.

8.1.2.2.6 Sonstige

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8.1.2.3 Umweltplanungen und -konzepte

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund. *Freiraumverbund Landesentwicklungsplan Festlegungskarte*

Folgende Grundsätze der Landesplanung sind im vorliegenden Fall umweltrelevant und zu beachten.

5.1 (G) (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

(2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

8.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt. *Vorbemerkungen*

Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens als oben dargestellt sind aktuell nicht möglich. *Umweltwirkungen*

Die Angaben zu den Auswirkungen müssen entsprechend relativ unscharf bleiben.

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Habitatschutz

Prioritäre Lebensraumtypen sind im Planbereich nicht vorhanden.

8.2.1.2 Artenschutz

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Käfer untersucht.

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten ist im B-Plangebiet in den vorhandenen ehemaligen Garagen potenziell möglich. Die meisten gebäudebewohnenden Arten besiedeln enge Spalten, in denen sie oft schwer nachweisbar sind. Nur wenige Arten, wie die Langohren, „hängen“ auch frei in geräumigen Dachböden. *Fledermäuse Bestand*

Im Plangebiet existieren einige alte Bäume, die eine ausreichende Stammgröße für Baumhöhlen und Risse besitzen. Bei der Absuche der Stämme konnten einige Baumhöhlen erkannt werden. Es wurden allerdings lediglich die frei zugänglichen Bäume im Straßenraum an den Grundstücksgrenzen und in der Waldfläche nördlich der Straße stichprobenartig abgesucht. Das Vorkommen von Sommer-/Tagesquartieren baumbewohnender Fledermausarten ist bei diesen älteren Bäumen potenziell möglich. Quartiere können potenziell ganzjährig besetzt sein.

Eine systematische Erfassung der Brutvögel erfolgte nicht. Bei den beiden Begehungen im Mai und Juni 2021 wurde auf Vögel geachtet. Für eine sichere Ausweisung von Brutvögeln war die Anzahl der Begehungen aber zu klein. *Vögel Bestand*

Die Amsel, Grauschnäpper, Feld- und Haussperling sowie Hausrotschwanz sind typische Brutvögel in bzw. an Gebäuden, die als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in Spalten oder Nischen von Fassaden nisten und ihr Nest überwiegend jährlich neu errichten. Überwiegend sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. Bei Haus- und Feldsperling sind die Bestandszahlen der letzten Jahre aber deutlich rückläufig.

Die Arten Stieglitz und Sumpfrohrsänger besiedeln potenziell offene Ruderalfluren sowie Gras- und Staudenfluren. Im Untersuchungsraum könnten sie die Staudenfluren zwischen den Garagenreihen als Brutraum nutzen.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es nicht zu umfangreichen Gehölzfällungen und damit nicht zur Zerstörung von erheblichen Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensraumverlusten für die vorhandenen Arten. Die Waldflächen im Plangebiet bleiben erhalten.

Die Vorhabenfläche wurde aktuell nicht auf Zauneidechsen abgesucht. Im nördlichen Randbereich zum Kiefernforst (außerhalb des Plangebiets) wurde eine Zauneidechse festgestellt. Im Jahr 2014 wurden außerdem Eidechsen im Bereich der Zufahrt zu den südlichen Garagenkomplexen nachgewiesen. *Reptilien Bestand*

Die eigentliche Vorhabenfläche ist für das Vorkommen von bzw. für eine dauerhafte Besiedlung durch Zauneidechsen weitgehend ungeeignet. Durch die starke Ruderalisierung, verbunden mit der dichten Staudenflur, können weite Bereiche der ehemals offenen Flächen zwischen den Garagen nicht als Lebensraum für die Tiere dienen. Auf einzelnen offenen Flächen könnte sich aber eine Restpopulation erhalten haben, da die Randbereiche von Eidechsen besiedelt werden.

Zu den holzbewohnenden Käferarten mit einer herausragenden Bedeutung bezüglich des *Käfer Bestand*

Artenschutzes zählt der Eremit (*Osmoderma erimita*). Diese Käferart bewohnt sehr alte Laubbäume. Der Eremit besiedelt Totholzanteile des Baumes.

Ein Vorkommen des laubholzbewohnenden Eremiten ist im Plangebiet potenziell möglich. Es sind geeignete alte Bäume vorhanden, die der Eremit besiedeln könnte. Eine Nachsuche nach den Käferarten erfolgte aber nicht.

8.2.1.3 Naturgüter

8.2.1.3.1 Fläche / Boden

Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität ihrer Regelungs-, Produktions-, Lebensraums-, Nutzungs- und Kulturfunktion mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

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 Kulturgeschichte. *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).

Für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Kriterien

- Naturnähe / Bodenart
- Qualität ihrer Regelungsfunktion
- Nutzungs- und Produktionsfunktion
- Lebensraumfunktion
- Kulturfunktion / Archivfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- Abflussregulationsfunktion

jeweils mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. *Fläche*

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall werden alle Flächen, mit Ausnahme der Waldflächen, verändert.

Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

Der Landschaftsraum ist überwiegend durch die geomorphologischen Prozesse der Saale- und Weichselvereisung geprägt. *Ausgangslage
Bodenntstehung*

Aussagen zu Bodenarten liegen nicht vor.

Bei Bodenuntersuchungen wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt, wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Gemäß dem ermittelten Zuordnungswert Z 1.1 ist ein eingeschränkter offener Einbau der Materialien möglich. Dies kann in Flächen geschehen, welche in ihrer Nutzung als unbedenklich anzusehen sind, wie zum Beispiel Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen.

Bei einer Nachuntersuchung wurde ein Bereich erkennbar, für den der Zuordnungswert Z2 ermittelt wurde.

Das Plangebiet ist großflächig mit einem Garagenkomplex mit Zuwegungen überbaut. Mittig verläuft eine Straße, die übergeordnete Verbindungsfunktionen aufnimmt.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. *Bewertung*

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von geringer Bedeutung für die Umwelt. Es sind erhebliche Vorbelastungen vorhanden.

8.2.1.3.2 Lebensraum, Pflanzen, Tiere

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. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Vorbemerkungen

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.

Nördlich und südlich dieser Straße wird das Plangebiet im Wesentlichen von ehemaligen Garagenkomplexen bestimmt, die in Reihen angeordnet sind. Diese Garagen werden seit über 10 Jahren nicht mehr genutzt, wodurch die Flächen stark ruderalisiert und teilweise überwuchert sind. Zwischen den Garagenreihen stehen hohe Staudenfluren, die von Landreitgras und Goldrute dominiert werden oder von Brombeersträuchern durchsetzt sind. Es wachsen bereits auch Robinien, Birken und Zitterpappeln auf. Bäume und Sträucher sowie die Garagenkomplexe werden teilweise von Hopfen überwuchert. Im Bereich der Einfahrt zum südwestlichen Garagenkomplex befindet sich ein dichter Bestand vom Japanischen Staudenknöterich.

Im Nordosten des Plangebiets stockt ein kleiner, relativ naturnaher Mischwald mit hohem Totholzanteil. Hier dominieren Kiefer, Hybridpappel und Robinie, beigemischt sind Birken, Stiel- und Roteichen sowie Zitterpappeln. Es besteht eine dichte Strauchschicht in der die Späte Traubenkirsche dominiert aber auch einheimische Sträucher wie Schwarzer Holunder und junger Berg-Ahorn beigemischt sind. Entlang der Grenzstraße stehen einige alte Roteichen. Am Nordrand im Bereich der Böschung befinden sich Bestände von Japanischem Staudenknöterich.

Südlich der Grenzstraße, gegenüber dem Wäldchen, befindet sich ebenfalls eine Gehölzfläche. Der Baumbestand besteht aus Kiefern und Robinien mit eingestreuten Birken und Roteichen. Am Westrand dieser Gehölzfläche, zur angrenzenden Garagenreihe, stockt eine Baumreihe aus alten Hybridpappeln. Hier findet sich auch ein kleiner Lösschicht, der mit Folie ausgekleidet ist.

Innerhalb der südlich der Grenzstraße gelegenen Garagenflächen stocken vereinzelt hohe Robinien. Die Freiflächen sind ebenfalls stark überwuchert und ruderalisiert. Es finden sich Bestände von Japanischem Staudenknöterich.

Oberflächengewässer als Lebensraum sind nicht vorhanden.

Vorbelastungen bestehen durch die Verkehrsbelastung und den daraus resultierenden Straßenverkehrslärm.

Unter Beachtung der Vorbelastungen ist das Plangebiet für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

8.2.1.3.3 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen erfasst.

Vorbemerkungen

Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

Ausgangslage

Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen und den vorh. Straßenverkehr.

Für die biologische Vielfalt ist der Standort von geringer Bedeutung.

Bewertung

8.2.1.3.4 Wasser

Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Grundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen.

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.

Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser und der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig vollständig auf den geringen Freiflächen im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das zentrale Abwassersystem angeschlossen. Aus der bestehenden Nutzung entstehen keine Abwässer.

Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Aufgrund der großflächigen Versiegelung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das hier nicht der Fall ist. Grundwasser

Die Grundwasserneubildung hängt stark von klimatischen sowie von Boden- und Nutzungsfaktoren ab.

Bei der Bildung von Grundwasser versickert Niederschlagswasser über durchlässige Bodenschichten, um sich in mehr oder weniger großer Tiefe über einer undurchlässigen Schicht zu stauen.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor.

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen. Im Abstrom des Grundwassers ist eine Kontamination vorhanden. Das Grundwasser darf nicht gefördert und z. B. als Brauchwasser für die Gärten genutzt werden, damit die Mobilität des Grundwassers nicht geändert wird.

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Grundwasser wird auch in Zukunft nur bedingt mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehen.

Das Plangebiet ist von einer durchschnittlichen bis hohen Bedeutung für das Schutzgut.

8.2.1.3.5 Landschaft

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen.

Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum ändern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

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

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

Das Plangebiet liegt nicht in der freien Landschaft und ist auch von dieser aus nicht zu betrachten.

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für das Schutzgut.

Bewertung

8.2.1.3.6 Klima / Luft

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die verbindliche Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

Vorbemerkungen Klima

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und das Ökosystem und auf der anderen die klimatische Ausgleichsfunktion zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss auf die zu erwartenden Auswirkungen reagiert werden. So wird der Erhalt günstiger örtlicher mikroklimatischer Verhältnisse weiter an Bedeutung gewinnen.

Ursächlich hierfür ist die prognostizierte Erhöhung der Winterniederschläge in Kombination mit einer erwarteten Erhöhung von Extremwetterereignissen wie Starkregen.

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.

Vorbemerkungen Luft

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die luft-hygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

Ausgangslage Klima

Dieses Klima ist durch eine Jahresmitteltemperatur von 9,1°C und einen mittleren Niederschlagswert von 550-600 mm gekennzeichnet. Die dominante Windrichtung im Jahresmittel ist Südwesten und Westen, ein Nebenmaximum kann bei östlichen Winden auftreten.

Zur Entlastung dienen Frischluftentstehungsgebiete. Das sind große geschlossene Waldgebiete. Im Plangebiet sind Waldflächen vorhanden, die an die umgebenden Waldflächen angebunden sind.

Ausgangslage Luft

Als Vorbelastung sind Emissionen von Luftschadstoffen aus dem Straßenverkehr zu nennen, die zu Beeinträchtigungen im Schutzgutkomplex Klima/Luft führen können.

Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von durchschnittlicher Bedeutung.

8.2.1.4 Sonstige Schutzgüter

8.2.1.4.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. 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, Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle (siehe Schutzgut Klima/Luft). Daneben geht es darum, die Umwidmungssperrklausel für Wohnflächen zu beachten.

Im Umfeld sind Wohnnutzungen vorhanden. Die Waldflächen im Plangebiet werden von der umgebenden Wohnnutzung zu Erholungszwecken genutzt. Das Plangebiet selbst wird nicht zum Wohnen genutzt.

Ausgangssituation

Vorbelastungen sind aufgrund des Straßenverkehrs vorhanden. Diese sind als gering einzustufen.

Weitere Vorbelastungen entstehen durch das im Osten angrenzende Logistikunterneh-

men. Am Standort findet ein regulärer Betrieb mit Be- und Entladung von LKW und Einlagerung von Paletten im Lagerbereich durch Elektrostapler und Elektrohubwagen statt. Im Rahmen der Ausarbeitung einer Lärmimmissionsprognose wurde der Bestand ermittelt.

Wohn- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. *Bewertung*

8.2.1.4.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. *Vorbemerkungen*

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.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch im Umfeld sind keine vorhanden. *Ausgangssituation*

Sachgüter sind in Form des Garagenkomplexes vorhanden. Diese sind teilweise marode und ruinös und nur von geringem Wert für das Schutzgut.

Für das Schutzgut ist der Standort von geringer Bedeutung. *Bewertung*

8.2.1.4.3 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

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.

Damit besteht immer die Gefährdung anderer Schutzgüter durch mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Die Ausgangslage für die Planung bzw. der Umweltzustand kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Besonderheiten der Funktionsausprägungen von einzelnen Schutzgütern bestehen im Plangebiet nicht.
- Es sind erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut Boden (Altlastenverdacht und hoher Versiegelungsgrad) vorhanden.
- Das Plangebiet als Ganzes ist für die Umwelt, abgesehen von den Waldflächen, von geringem Wert für den Naturhaushalt.

8.2.2 Prognose

8.2.2.1 Auswirkungen auf Schutzobjekte

Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind oben bereits aufgeführt.

Im vorliegenden Fall sind nachteilige Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht erkennbar.

8.2.2.2 Habitatschutz

Da prioritäre Lebensraumtypen im Planbereich nicht vorhanden sind, gibt es keine Auswirkungen.

8.2.2.3 Artenschutz

Durch Abrissarbeiten an den Gebäuden sowie bei Baumfällungen alter Bäume kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) kommen. Sollten Abrissarbeiten und Baumfällungen durchgeführt werden und 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.

Fledermäuse
Auswirkung

Für alle erfassten Arten ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Umsetzung des B-Planes auszugehen. Eine erhebliche Störung durch Lärm und visuelle Wirkungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ist nicht zu erwarten, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen oder die Baumaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Erhebliche betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln im Vorhabengebiet und dessen Umfeld können ausgeschlossen werden.

Vögel
Auswirkung

Ein möglicher Lebensraumverlust durch Umsetzung des B-Planes führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population da es sich um weit verbreitete Arten handelt und wahrscheinlich nur sehr wenige Brutpaare überhaupt betroffen sind.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es nicht zu umfangreichen Gehölzfällungen und damit nicht zur Zerstörung von erheblichen Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensraumverlusten für die vorhandenen Arten. Die Waldflächen im Plangebiet bleiben erhalten.

Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann eine geplante Inanspruchnahme der ehemaligen Garagenflächen kaum zu Lebensraumverlusten für Zauneidechsen führen, da diese aktuell kaum als Lebensräume geeignet sind.

Reptilien
Wirkung

Vor einer Inanspruchnahme der Flächen sollte das Gelände noch einmal auf Eidechsen abgesucht werden.

Durch Baumfällungen alter Bäume, die von den Käfern besiedelt sind, kann es zu erheblichen Lebensraumverlusten kommen. Sind diese Fällungen unumgänglich, müssen die besiedelten Totholzstrukturen fachmännisch umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

Käfer
Wirkung

8.2.2.4 Prognose bei Nicht-Durchführung

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Es würden sich für alle Schutzgüter keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Bewertung

8.2.2.5 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

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 (d. h. unzumutbare) 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.

Belästigungen sind Beeinträchtigungen des subjektiven Wohnbefindens. Entscheidend ist, ob sie erheblich und damit unzumutbar sind.

8.2.2.6 Naturgüter

8.2.2.6.1 Fläche

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung, mit Ausnahme der Waldnutzung, geht verloren. Die ehemalige Garagennutzung geht verloren und wird in Wohnnutzung umgewandelt und somit Teil der Siedlungsfläche der Stadt.

Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

8.2.2.6.2 Boden

Die Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden im Wesentlichen durch die Überbauung von Flächen verursacht. Da im Bestand wesentlich mehr Flächen überbaut sind als in der Planung, kommt es zu einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut. Zu beachten ist außerdem, dass es sich um Böden handelt, die erheblich vorbelastet sind. Bei Teilflächen im Plangebiet kommt es zu einem Bodenaustausch.

Auswirkungen

Auf den versiegelten Flächen werden nahezu alle Bodenfunktionen beeinträchtigt. Dadurch, dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickert werden kann, geht die Grundwasserbildungsfunktion nicht verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Beeinträchtigungen können begrenzt, aber nicht vermieden werden. Minderungsmaßnahmen sind möglich. Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bewertung

8.2.2.6.3 Lebensraum, Pflanzen, Tiere

Kleinstrukturierte Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Waldfläche wird als Ganzes erhalten.

Auswirkungen

Verloren geht nur Lebensraum von Tieren, die die Garagenkomplexe nutzen.

Nach der Umsetzung stehen mehr Freiflächen im Plangebiet als Lebensraum zur Verfügung, die z. B. gärtnerisch genutzt werden können.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Beeinträchtigungen können nicht vermieden bzw. gemindert werden. Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.4 Biologische Vielfalt

Auf die biologische Vielfalt kann die Umnutzung bereichernd wirken, wenn zusätzlich Lebensräume entstehen, die bisher am Standort nicht vorhanden waren.

*Auswirkungen
Bewertung*

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Beeinträchtigungen können kaum begrenzt nicht vermieden bzw. gemindert werden. Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.5 Wasser

Beeinträchtigungen können durch die Überformung von Oberflächengewässern entstehen. Diese sind im Plangebiet aber nicht vorhanden.

Auswirkungen

Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, wenn das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert wird. Nach dem Abriss des Garagenkomplexes, dem Rückbau der Wege und Zufahrten und der Umsetzung des Vorhabens stehen mehr Freiflächen im Plangebiet zur Verfügung.

Die Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Nachbarschaft zur Deponie Gallinchen untersagt.

Die Verbote der § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf sind zu beachten.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Beeinträchtigungen kommen nicht zum Tragen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.6 Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.7 Klima / Luft

Durch das Planvorhaben werden keine zusätzlichen Immissionen hervorgerufen. Eine Veränderung der Schadstoffimmissionen aus dem Verkehr ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen.

Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die den Baumbestand aber auch bauliche Anlagen betreffen können.

Die Auswirkungen des Projektes auf das Schutzgut sind hinsichtlich des Klimas gering und in Bezug auf die Luft durchschnittlich.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

8.2.2.7 Sonstige Schutzgüter

8.2.2.7.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Der ehemalige Garagenkomplex wird in einer Wohnnutzung umgewandelt.

Auswirkungen

Eine Veränderung des Verkehrs und damit der Lärm- und Schadstoffimmissionen in der Grenzstraße ist nicht zu erwarten, da den Verkehr intensivierende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden und davon ausgegangen werden kann, dass sich die Randbedingungen in der Umgebung nicht wesentlich ändern werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Logistikstandort ergeben sich für die geplante Nutzung als Wohngebiet ebenfalls nicht. Die Lärmimmissionsprognose [Jackisch, Reinhard; Nickel, Toni; 2022: Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Grenzstraße - Wohngebiet 2“ (vom 04.10.2022)] kommt zu folgendem Ergebnis:

Logistik

„Die auf der Grundlage der abgestimmten Betriebsbeschreibung und unter Zuhilfenahme der Lärmimmissionsprognose - Nutzungsänderung zum Logistikzentrum, Lagerhalle Gallinchen, Eichenstr. 1, 03051 Cottbus OT Gallinchen vom 19.01.2012 [1] erstellt durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR geführte Prognoseberechnung weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nach. Ebenfalls eingehalten ist das Maximalpegelkriterium nach TA Lärm. Es werden alle Anforderungen bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt, die Planung bedarf hinsichtlich akustischer Ansprüche keine Änderung.“

Die geplante Erweiterung des B-Plangebietes „Grenzstraße - Wohngebiet 2“ der Stadt Cottbus OT Gallinchen um einen weiteren Planbereich, der dem Wohnen zugeordnet werden soll, ist ohne Zusatzmaßnahmen durchführbar.“

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.7.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkung auf Kulturgüter sind, da diese nicht vorhanden sind, nicht zu erwarten

Auswirkungen

Die vorhandenen Garagen und Wege werden vollständig zurückgebaut. Die Anlagen sind ohne erkennbaren Wert und könnten nur unter erheblichen Einsatz finanzieller Mittel wieder nutzbar gemacht werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eingriff nicht erheblich

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.7.3 Wechselwirkungen

Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.

Auswirkungen

8.2.3 Maßnahmen

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

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen, d. h. das Vermeidungsgebot, allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum, im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, 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.

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

8.2.3.1 Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November bis Februar) vorzusehen. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Weiterhin ist eine Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden sowie für mögliche Sanierungsarbeiten festzusetzen. Diese Arbeiten dürfen nur außerhalb der Aktivitäts- und Wochenstubezeit (Anfang April bis Ende September) erfolgen. Alternativ kann eine gezielte Absuche von Gebäuden und/oder Gehölzen erfolgen. Sollten dabei keine Fledermäuse nachgewiesen werden, sind auch keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Fledermäuse

Um ein Tötungsverbot von Zauneidechsen sicher auszuschließen, sollten vor einer Inanspruchnahme der halboffenen Flächen das Gelände noch einmal auf Eidechsen abgesehen werden.

Eidechsen

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen festzusetzen:

Vögel

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v. a. Nestlinge) der Gebäude oder der Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. Die Bauzeitenbeschränkung ist lediglich für den Abriss von Gebäuden festzusetzen.

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v. a. Nestlinge) der Staudenfluren und Gehölze oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträuchern sowie das Beseitigen der Staudenfluren (z. B. durch Abschieben).

Durch Fällungen alter Bäume kann es zu Tötungen von Individuen bzw. Entwicklungsstadien holzbewohnender (xylobionter) Käferarten sowie zu erheblichen Lebensraumverlusten kommen. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf die besonders geschützten xylobionten Käferarten erforderlich. Grundsätzlich hat das Beseitigen von besiedelten

Käfer

Bäumen zu unterbleiben. Sind diese Baumfällungen unvermeidlich, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das vorsichtige Umsetzen der besiedelten Totholzbereiche durchgeführt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für keine im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten oder Artengruppen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen angezeigt. Sollten bei einer gezielten Kontrolle Fledermäuse, Zauneidechsen oder xylobionte Käfer gefunden werden, sind entsprechend CEF-Ausgleichsmaßnahmen zu planen und durchzuführen.

CEF-Maßnahmen

8.2.3.2 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Boden, Natur und Landschaft

- Erhalt Wald
- Begrenzung der Versiegelung
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Modifizierung des Nutzungskatalogs der Baugebietsfestsetzung
- Bodenaustausch für Teilflächen

Möglichkeiten für zusätzliche Maßnahmen, die die Umsetzbarkeit des Vorhabens nicht beeinträchtigen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.

- die endgültige Lösung der Niederschlagsentwässerung.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter liegen keine Kenntnisse vor bzw. sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Sonstige Umweltbelange

Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung sind mit großer Sicherheit nicht erforderlich.

8.2.3.3 Ausgleich

8.2.3.3.1 Kompensationsbedarf

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kein Schutzgut erheblich beeinträchtigt ist.

Generell kein Erfordernis

8.2.4 Alternativen

Standortalternativen im Gemeindegebiet sind nicht erkennbar.

Alternativen sind nur hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen denkbar.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Technische Verfahren

Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

8.3.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen und die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen im Rahmen der Erarbeitung eines Fachbeitrags.

Eingriffsregelung

Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt.

Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.

Fachbeitrag

Die Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt dreistufig.

Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt durch einen Fachbeitrag: *Lutra Büro für Umweltplanung; Borries, Jürgen, 2021: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Grenzstraße – Wohngebiet 2“ (vom Juni 2021).*

*Fachbeitrag
Artenschutz*

Für die Untersuchungen von möglichen Schadstoffimmissionen wurde kein Fachbeitrag erarbeitet. *Immissionsschutz*

Zur Abschätzung der Schallimmissionen aus dem angrenzenden Gewerbebetrieb wurde ein Fachbeitrag erarbeitet: *GWJ – Ingenieurgesellschaft für Bauphysik; Jackisch, Reinhard; Nickel, Toni, 2022: Lärmimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Grenzstraße - Wohngebiet 2“ (vom 04.10.2022).*

Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*

Die Schutzgüter Boden, Biotope, Fauna und Flora wurden innerhalb des Geltungsbereiches und in den Randbereichen betrachtet.

8.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind bisher nicht zu erkennen. Prognoseunsicherheiten können durch eine vorhabennahe konkrete Erfassung und Untersuchung zum Vorkommen von relevanten Arten ausgeschlossen werden.

8.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben. *Ziele Monitoring*

Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

8.3.2.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. *Herstellungskontrolle*

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).

Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (fehlender Vollzug), ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

8.3.2.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehene Auswirkungen. *Vorbemerkungen*

Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar. *Prognoseunsicherheiten*
Keine

Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.

Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“ ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs und Lebensräume insbesondere von Avi-Fauna und Fledermäusen unerlässlich.

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht. *Bisher nicht bekannte Wirkungen*

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart durch den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Unter den gegebenen Randbedingungen sieht die Stadt die Möglichkeit der Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken. Es sollen maximal 30 Wohneinheiten entstehen. *Planungsziele*

Die im Plangebiet befindliche „Grenzstraße“ liegt auf privatem Boden und übernimmt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Gallinchen und Groß Gaglow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anpassung und der Ausbau der Grenzstraße an die bestehende Nutzung vorbereitet und gesichert werden. Für die vorliegende Straßenfachplanung soll das Baurecht geschaffen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll erhalten bleiben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens als oben dargestellt sind aktuell nicht möglich. *Ausgangslage*

Die Angaben zu den Auswirkungen müssen entsprechend relativ unscharf bleiben.

Das Plangebiet ist großflächig mit einem maroden Garagenkomplex überbaut, nennenswerte Vegetationsstrukturen sind, mit Ausnahme der vorhandenen Waldflächen, nicht vorhanden. Bei den Waldflächen handelt es sich um Monokulturen (Kiefernwald).

Bei der Fläche handelt es sich um eine Fläche mit Altlasten. Bei einer Bodenbeprobung wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt, wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt. Für Teilflächen ist ein Bodenaustausch vorgesehen.

Eine Besonderheit der Umweltausstattung ist nicht zu erkennen.

Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Schutzobjekte*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen mit Ausnahme eines Trinkwasserschutzgebietes.

Das Plangebiet ist für die Umwelt nur von geringer Bedeutung. Die Waldflächen sind von mittlerem Wert.

Schutzgebiete oder -objekte sind nicht betroffen.

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Käfer im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.

Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Der Garagenkomplex wird vollständig zurückgebaut. Es ergibt sich eine positive Entsiegelungsbilanz. Beachtet sind die Vorbelastungen.

Die vorhandenen Waldflächen werden erhalten.

Zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sieht die Umweltprüfung keine weiteren Maßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vor.

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Übergeordnete Fachplanungen werden beachtet.

Die allgemeinen übergeordneten und regionalen Ziele in Bezug auf den Umweltschutz werden beachtet.

Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

9 Anhang

9.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Ruhender Verkehr PKW"	2,58	60 %	0,00	0 %	-2,58
Verkehrsfläche (Grenzstraße)	0,30	7 %	0,30	7 %	0
Private Verkehrsfläche	0,00	0 %	0,12	3 %	0,12
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0 %	2,46	57 %	2,46
Wald	1,42	33 %	1,42	33 %	0
Summe	4,3	100	4,3	100	0

9.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind die bestehende und die geplante Überbauung der Grundstücksfläche bezogen auf die geplanten Teilflächen zusammengefasst. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Ruhender Verkehr PKW"	83 %	2,14	0 %	0,00	-2,14
Verkehrsfläche (Grenzstraße)	42 %	0,14	50 %	0,16	+0,02
Private Verkehrsfläche	0 %	0,00	100 %	0,15	+0,15
Allgemeines Wohngebiet	0 %	0,00	40 %	0,98	+0,98
Wald	1 %	0,02	1 %	0,02	0,00
Summe	53 %	2,3	38 %	1,31	-0,99

Hinweis

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

9.3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
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)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz , vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)	zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
BbgNatschAG	Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21])	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])