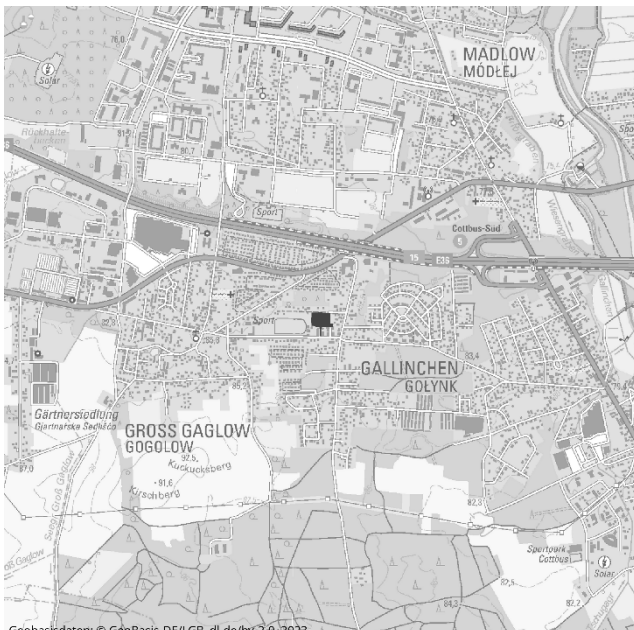


Stadt Cottbus / Chóšebuz OT Groß Gaglow

Begründung zum Bebauungsplan

Groß Gaglow Wohngebiet „Am Sportplatz“



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/bv-2.0, 2023

Entwurf November 2024

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus / Chóšebuz
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Groß Gaglow Wohngebiet „Am Sportplatz“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf November 2024
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Falko Marr Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	
<i>Gemeinde</i>	Cottbus
<i>Gemarkung</i>	Groß Gaglow
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	1161 (tlw.), 1991, 1988, 1983, 1774 1990, 2044, 2048, 2050 1159 (tlw.), 1999 (tlw.), 742/1, 1155 (tlw.), 1984 (tlw.)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass	7
1.4.2 Ziel und Zweck	7
1.4.3 Aufgabe	8
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.3 Formelle Planungen	10
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	10
3 Städtebauliche Randbedingungen	12
3.1 Standort	12
3.2 Umweltbedingungen	12
3.3 Erschließung	13
3.3.1 Verkehr	13
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	13
3.4 Nutzung	13
4 Planungskonzept	13
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
5.1 Geltungsbereich	15
5.2 Flächennutzung	15
5.3 Verkehrsflächen	16
5.4 Art der baulichen Nutzung	16
5.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	17
5.5 Maß der baulichen Nutzung	19
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	19
5.5.2 Höhenfestsetzungen	20
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	20
5.6 Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	21
5.7.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	21
5.7.2 Örtliche Bauvorschriften	21
5.8 Sonstige Planinhalte	22
5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	22
5.8.2 Vermerke / Hinweise	22
6 Auswirkungen / Erwägungen	23
6.1 Entwicklung aus dem FNP	23
6.2 Qualifizierter B-Plan	23
6.3 Landesplanung	23
6.4 Umweltbelange	24
6.4.1 Umweltprüfung	24
6.4.2 Besonderer Artenschutz	24
6.4.3 Sonstige bindende Umweltbelange	27
6.4.4 Sonstige Umweltbelange	27
6.5 Weitere Städtebauliche Belange	28
6.5.1 Bevölkerung	28
6.5.2 Wirtschaft	28
6.5.3 Infrastruktur	28
6.5.4 Stadtplanerische Auswirkungen	29

6.5.5 Sonstige Belange	29
6.6 Auswirkungen auf Private	29
6.7 Hinweise zur Planumsetzung	30
7 Umweltbericht	30
7.1 Einleitung	31
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung	31
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes	32
7.2 Umweltwirkungen	37
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)	37
7.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung	43
7.2.3 Prognose bei Durchführung	44
7.2.4 Maßnahmen	46
7.2.5 Alternativprüfung	49
7.3 Zusätzliche Angaben	50
7.3.1 Technische Verfahren	50
7.3.2 Referenzliste der Quellen	51
7.3.3 Zusammenfassung	52
7.3.4 Überwachungsmaßnahmen	52
8 Anhang	53
8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	53
8.2 Flächenbilanz	54
8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	55
8.4 Abkürzungsverzeichnis	55
8.5 Rechtsgrundlagen	55

1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus / Chósebusz als zuständiges Gremium hat am 26.01.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.02.2022 im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus / Chósebusz“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans. *Erstaufstellung*
Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 4 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen*
– *BauGB*

Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

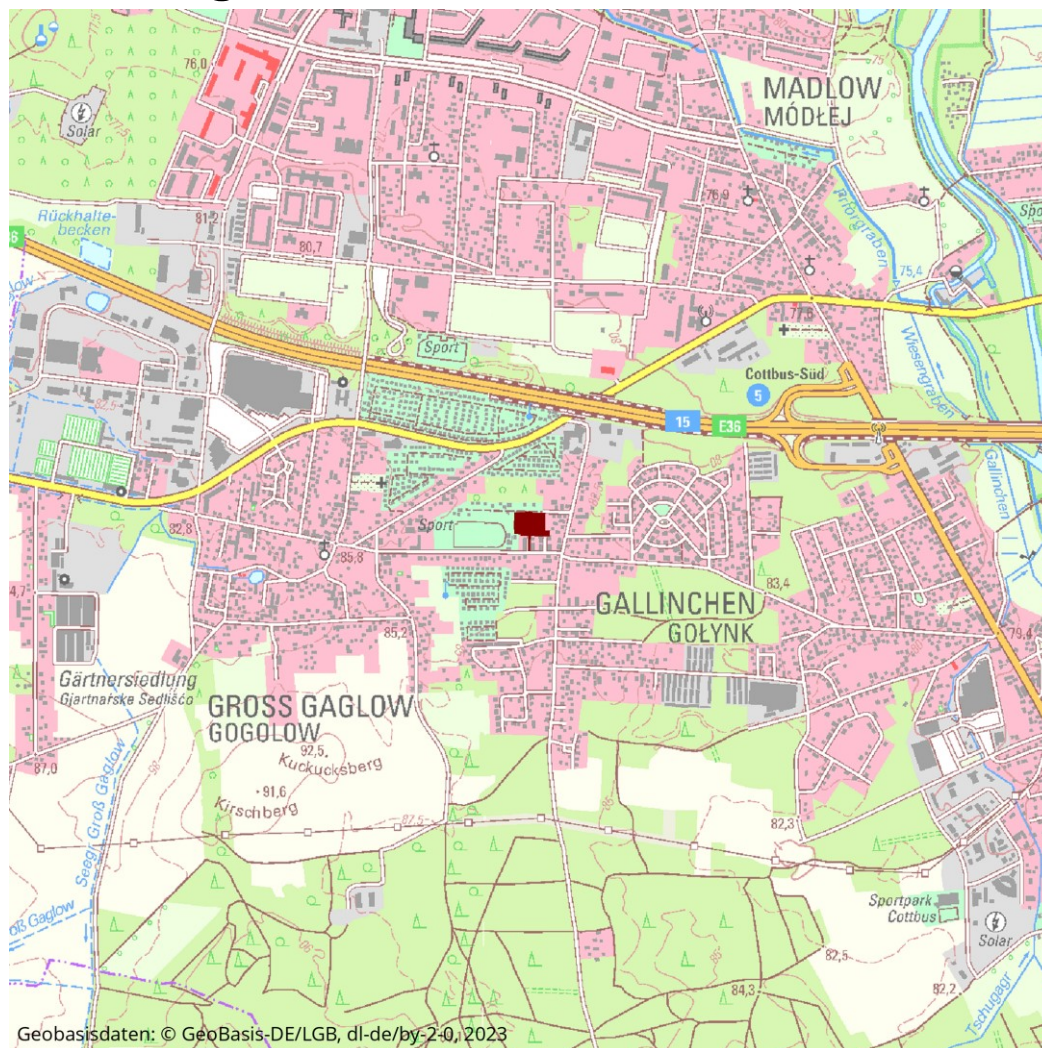
Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. – *BauNVO*

Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 5 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.
- 6 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand*
aktuell

1.2 Plangebiet

7



Plangebiet

- 8 Das 0,8 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Groß Gaglow im Osten des Ortsteils Groß Gaglow innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Flächengröße

Es schließt sich an die südlich bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Sportplatz“ an und wird im Westen durch den Sportplatz, im Norden durch einzelne Wohnhäuser sowie Kleingärten und im Osten durch die bestehende wohnbauliche Nutzung an der Harnischdorfer Straße umschlossen.

- 9 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

planungsrechtliche
Beurteilung

1.3 Kartengrundlagen

- 10 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.

Plangrundlage

- 11 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

- 12 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung

- 13 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2021 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.

- 14 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom März 2021. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 10.03.2021. Der Lageplan wurde am 23.03.2021 angefertigt. *Stand der Vermessung*
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*

1.4 Planungsgegenstand

Eine Änderung der Flächennutzung in diesem Bereich steht in Einklang mit den aktuellen Stadtentwicklungszielen.

1.4.1 Anlass

- 15 Der Eigentümer bisher nicht bebauter Flächen ist an die Stadt mit der Bitte um die Aufstellung eines B- Plans herangetreten.
- Ein entsprechendes Entwicklungskonzept liegt bereits vor und wird unter „Planungskonzept“ beschrieben.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 16 Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet, dessen bauliche Gestaltung sich am Charakter umgebender Wohnbebauung orientiert und diese fortführen soll. *Projektspezifische Ziele*
- 17 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Erforderlichkeit*
- 18 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*
- 19 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben.
- Ein Schwerpunkt ist darüber hinaus die planerische Konfliktbewältigung zu immissionschutzrechtlichen Belangen, um das Nebeneinander der für den Ortsteil wichtigen Sport- / Freizeitnutzung und der heranrückenden Wohnbebauung zu gewährleisten.
- Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und somit im öffentlichen Interesse erfolgt. *Öffentliches Interesse*
- 20 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten:
- 21 – die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen
– den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird
– vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen *Bevölkerung*
- Damit verknüpft sich zugleich das Erfordernis, positive Effekte auf
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
 - Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- erzielen zu können.
- Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundstückseigentümer im Plangebiet orientieren.
- 22 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.
- 23 Zusammengefasst werden die Planungsziele wie folgt: *Zusammenfassung*
- Bei der Planung geht es um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der die Siedlungsentwicklung auf einer ‚Außenbereichsinsel‘ innerhalb des Siedlungskörpers ermöglichen soll.

Dafür ausschlaggebend ist die seit langem bestehende Entwicklungsabsicht seitens der Gemeinde, die durch eine private Initiative ausgelöst wurde.

Der Plan soll zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener Ortsteile die Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Dabei ist insbesondere eine Abstimmung bzgl. der benachbarten Sportnutzung erforderlich.

Das Verfahren ist erforderlich, da das derzeitige Planungsrecht diese angestrebte Entwicklung nicht zulässt. Zudem sieht die Stadt Cottbus / Chósebus in dem Instrument der Bauleitplanung ein geeignetes Mittel, die Entwicklung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange zielgerichtet zu steuern.

1.4.3 Aufgabe

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

Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil

- das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt,
- das Vorhaben nicht privilegiert ist
- da eine die unterschiedlichen Interessen (städtebaulichen Belange) ausgleichende Entscheidung erforderlich ist

*Fehlendes
Planungsrecht*

25

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

Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden.

Erforderlichkeit

27

- 28 Beplant wird die für diesen Zweck momentan zur Verfügung stehende Fläche, bei der eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.

- 29 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Das bedeutet die Festsetzungen werden so flexibel, wie möglich gehalten.

Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.

Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines Bebauungsplans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 30 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Grundlagen
Raumordnung*

Grundlagen sind aktuell

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

- 31 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen.

*Grundlagen
Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

2.1.1 Ziele

Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.

*Ziele
Raumordnung*

- 32 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
– es ist gem. Ziel Z 3.5 LEP HR einem Oberzentrum zugehörig
– es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
– es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes
- Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- Es ist allerdings eine Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen.
- 33 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belang abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.
- 34 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor. *Zielmitteilung GL*
- Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:
- 35 » *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*
- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR
- 36 Das Plangebiet ist einem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist.
- 37 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.
- 38 Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt. *Landesplanerische Umweltziele*

2.1.2 Grundsätze

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- 39 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant: *Landesplanung*
- 40 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- » *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.*

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

- 41 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Regionalplanung*

2.2 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.

- 42 Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Umweltrecht*
- Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.
- 43 Sonstige, derzeit verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt. *andere Rechtsbereiche*
- Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

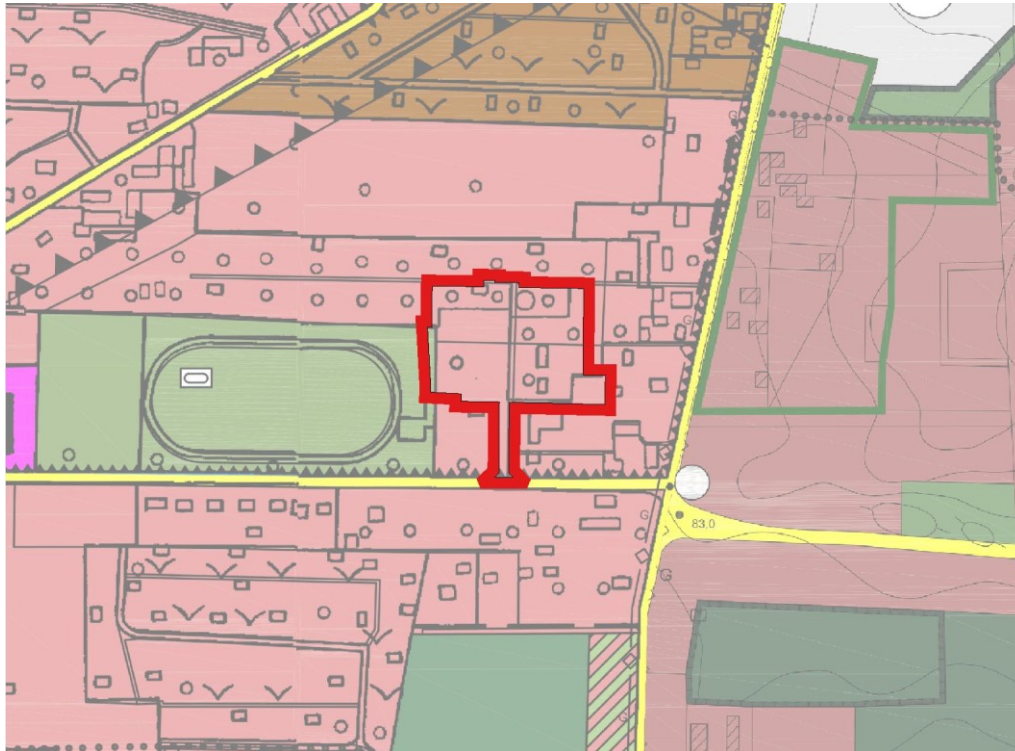
Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

- 44 Für die Stadt besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. April 2004, der jedoch nicht die bis 2003 eigenständige Gemeinde Groß Gaglow beinhaltet.

Der für Groß Gaglow gültige FNP liegt i. d. F. Juli 2000 vor.

Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt.



*Ausschnitt
Flächennutzungsplan*

- 45 In der näheren Umgebung des Plangebiets sind die Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne verortet. Von diesen hat jedoch keiner einen wesentlichen Einfluss auf diese Planung.
- 46 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.
- 47 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Satzungen

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 48 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.
- 49 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flächen des „Rahmenplan Sportplatz“; einer städtebaulichen Gesamtkonzeption aus dem Jahre 2001 der damals eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow. Diese Konzeption stellt aus Sicht der lokalen Akteure weiterhin die verbindliche Entwicklungsperspektive dar. In den gültigen wie auch in Aufstellung befindlichen FNP hat die Entwicklung zur Wohnbaufläche Einzug gehalten, weswegen der Rahmenplan weiterhin Berücksichtigung findet.

Umweltkonzepte

*Rahmenplan
„Sportplatz“ der
Gemeinde Groß Gaglow*

Demnach ist das Gebiet zum Teil für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen. Der westliche Teil sollte ein Sport- und Freizeitgebäude sowie kleinere Spielfelder für Sportarten mit geringerem Platzbedarf aufnehmen können.

Die Aufgabe des Rahmenplans wird wie folgt beschrieben (S. 4):

- » Durch nicht verhinderbare Lückenschließungen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen wird der Entscheidungsspielraum der Gemeinde hinsichtlich der Anbindung neuer Straßen an das bestehende Netz immer mehr eingegrenzt. Gegenwärtig

sind nur noch wenige Möglichkeiten vorhanden, die inneren Flächen zu erschließen. Nur auf der Basis eines Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde ungewollte Lückenschließungen, die die zukünftige Entwicklung der angrenzenden Bereiche verhindern, ausschließen.

Die herausgearbeitete Problematik ist nach wie vor zutreffend. Schwerpunkte dieses Planwerks sind – neben der eigentlichen Nutzungsverteilung und -anordnung – „die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Areals sowie der Ausbau von Grünstrukturen“.



Abb: Vorzugsvariante
Rahmenplan
„Sportplatz“

Eine wesentliche Leitidee bestand darin, eine abschnittsweise Realisierung zu berücksichtigen. Verkehr sollte aus dem bestehenden Ortsteil möglichst herausgehalten werden; eine Attraktivierung für den Durchgangsverkehr sollte nicht erfolgen.

Die für das Plangebiet wesentlichen Ziele werden nachfolgend wiedergegeben.

- » Für den Sportplatz werden in begrenztem Umfang Erweiterungsflächen ausgewiesen. Diese gehen auf Kosten der unmittelbar angrenzenden Wochenendgrundstücke und von Garten- bzw. Brachflächen. Auf den Flächen können Spielfelder für unterschiedliche Sportarten wie Volleyball, Tennis, Basketball u. s. w. sowie für Trendsportarten vorgesehen werden, die allgemein nur geringe Abmessungen benötigen. Als Option kann ein Teil der Fläche auch für die Verlegung des Schulgartens genutzt werden.
- » Bei Bedarf kann auch eine kleine Sporthalle oder ein Gebäude für Freizeitaktivitäten nördlich der Gaststätte eingeordnet werden. Das Gebäude kann gleichzeitig den Schallschutz für den Sportplatz übernehmen.
- » Das Plangebiet wird an der noch einzig möglichen Stelle an die Chausseestraße angebunden. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt ringförmig. Der Ring bildet die Haupteerschließung des gesamten Bereiches. Von diesem gehen sternförmig Wege aus, die die übrigen Bereiche erschließen. Sie benutzen weitgehend schon bestehende Trassen.
- » Eine funktionsfähige Lösung ist nur möglich, wenn der Erschließungsring vollständig gebaut wird.

- 50 Die Stadt hat sich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept gegeben. Das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ mit dem Stand „Fortschreibung 2015“ liegt in der Fassung Juli 2016 vor. Einzelhandelskonzept

Im Kapitel 6.1 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente“, S. 127 ff. sind für diesen Bebauungsplan relevante Aussagen enthalten:

- » Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszurichten.

- » Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO [...] erforderlich werden.

Das Plangebiet befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen den im Konzept als „Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel“ klassifizierten Einzelhandelsstandorten „Lausitzpark“ (1 km) sowie „Spreemarkt“ (1,5 km). Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befindet sich in 1,3 km östlich an der Autobahnabfahrt „Cottbus Süd“.

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

Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt. *sonstige*

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Standort



- 52 Das Plangebiet befindet sich südlich der Cottbuser Kernstadt im äußersten Osten des ehemals eigenständigen Ortsteils Groß Gaglow. Es liegt im Siedlungszusammenhang. Durch den von Osten heranreichenden Siedlungskörper des Ortsteils Gallinchen bildet der Bereich entlang der Harnischdorfer Straße (Ortsteilgrenze) einen als zusammengehörig zu klassifizierenden Siedlungskern, der jeweils hälftig beiden Ortsteilen zuzuschlagen ist.

Der Geltungsbereich grenzt an unterschiedliche, bestehende Nutzungen an:

- Gartenanlage im Norden
- Wohnen in Einfamilienhäusern im Osten und Süden
- Gemeinbedarfs- (Grundschule) bzw. Sportnutzung im Westen

3.2 Umweltbedingungen

- 53 Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. *Umweltbedingungen*

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 54 Eine Anbindung an das Straßennetz besteht über die vorhandenen Stichstraße „Am Sportplatz“, welche in die „Gallinchener Straße“ führt. Diese ist Teil einer durchgehenden Verbindung von Kolkwitz über Klein Gaglow nach Gallinchen. Über diese Straße werden in näherem Umkreis die
- A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław)
 - B 97 (Dresden ↔ Guben | Guben ↔ Zielona Góra)
 - B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)
- erschlossen.
- Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Gallinchener Straße“ endet mit der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 770 und 1774.
- Der Stichweg „Am Sportplatz“ – das Flurstück 1774 – ist eine private Verkehrsfläche. Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrswege vorhanden. Die Flurstücke 1988 und 1991 werden aber sporadisch als Wegeverbindung genutzt.
- 55 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht in unmittelbarer Nähe mit der Haltestelle „Groß Gaglow Harnischdorfer Str.“ *ÖPNV*
- 56 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. *Radverkehr
Fußgänger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

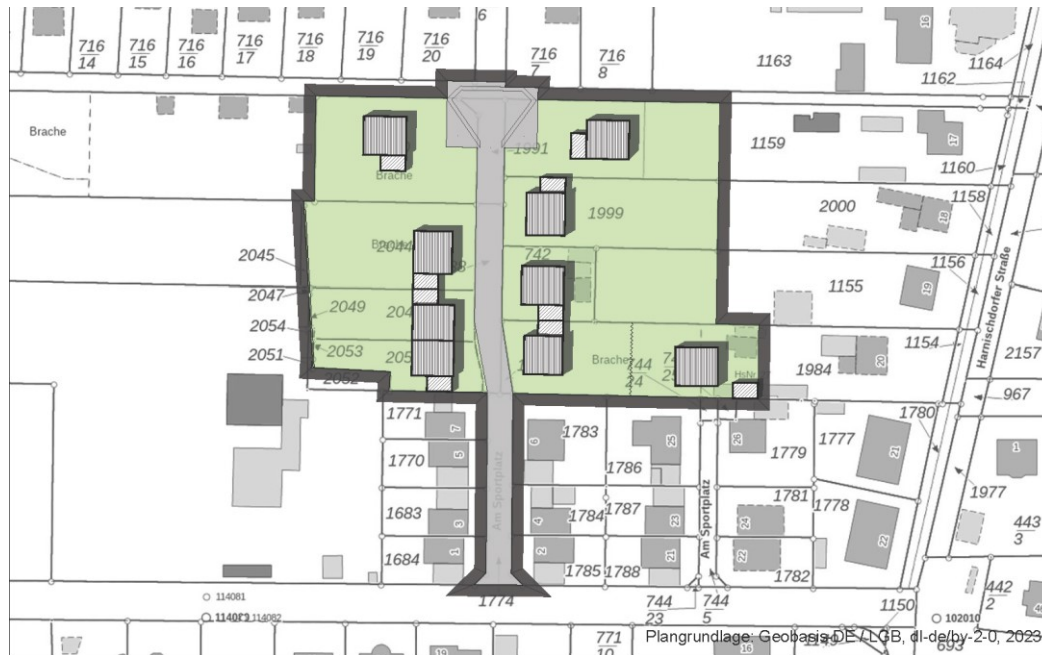
- 57 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik nicht erschlossen, es befinden sich im Nahbereich jedoch alle für die beabsichtigte Nutzung notwendigen Medien. *Stadttechnik*
- Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist aus dem bestehenden Netz gewährleistet.
- 58 Durch die gärtnerische Nutzung im nahen Umfeld ist mit weiteren Leitungsbeständen zu rechnen, die nicht zentral erfasst wurden. Dies betrifft insbesondere Versorgungsleitungen im Flurstück 1161.

3.4 Nutzung

- 59 Im Bereich selbst bestehen keine Nutzungen. *Plangebiet*
- 60 Das Umfeld ist größtenteils dem Innenbereich zuzuordnen. Die dort befindliche Nutzung kann bauplanungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingeordnet werden. Die Wohnnutzung ist eindeutig prägend, jedoch finden sich auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen. *Umfeld*
- Ergänzt wird diese Nutzung durch Grün- und Gemeinbedarfsflächen (Sportplatz bzw. Grundschule) sowie Bereichen, die als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gem. § 10 BauNVO einzuordnen wären.
- Die Grundstücksgrößen variieren stark – während nördlich des Plangebietes große Grundstücke mit verhältnismäßig wenig überbauter Grundstücksfläche vorzufinden sind, steigt die Dichte in den östlich und südlich gelegenen Bereichen aufgrund der abnehmenden Grundstücksgröße an.

4 Planungskonzept

- 61 Für die Bebauung sieht ein ursprünglich erstelltes Planungskonzept eine straßenbegleitende Bebauung in Verlängerung des vorhandenen Sticks „Am Sportplatz“ Nr. 1–7 vor. Ergänzend soll ein räumlicher Abschluss der Bebauung „Am Sportplatz 21–26“ erfolgen.



- 62 Die geplante Bebauung soll vorrangig dem Wohnen dienen und typologisch der Umgebung entsprechen.

- 63 Die Erschließung vermittelt im Plangebiet zwischen der bestehenden und der Weiterführung nach Norden. *Erschließung*

Die Dimensionierung des Straßenraums führt die durch die Straße „Am Sportplatz“ vorgegebene Charakteristik weiter und orientiert sich an bestehenden Flurstücken.

Dabei hat sich eine öffentliche Durchwegung von Süd nach Nord als nicht tragfähig erwiesen, weshalb darauf verzichtet wurde.

- 64 Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Der Bestand der Schmutzwasserentsorgung erlaubt eine Anbindung in freiem Gefälle nur unter bestimmten Bedingungen:

- Die Anbindung an die Entsorgung in der Straße „Am Sportplatz“ ist nur für einen Teilbereich möglich.
- Der nächstmögliche Punkt zum Anschluss kann östlich des Geltungsbereiches in der Harnischdorfer Straße auf dem Flurstück 1162 realisiert werden. Hierbei ist zusätzlicher Aufwand erforderlich.

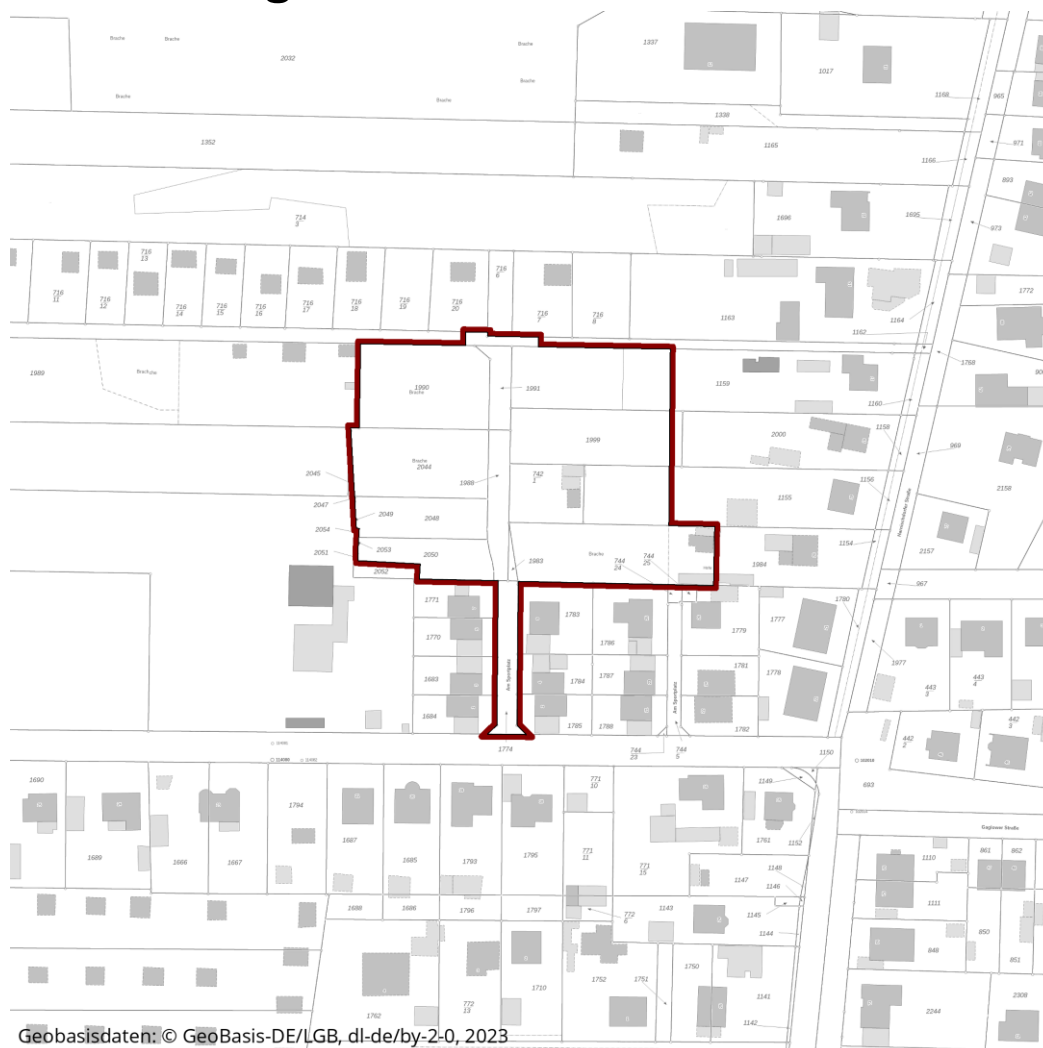
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können.

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

5.1 Geltungsbereich

66



Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen. Er ist so gewählt, dass ein Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche sicher gestellt ist.

Geltungsbereich

Es wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch den Verbindungsweg von den Gartenlauben zur Harnischdorfer Straße
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung an der Harnischdorfer Straße 17–20
- im Süden durch die Gebäude „Am Sportplatz“ Nrn. 26, 25, 6, 7
- im Westen durch das Gelände des Sportplatzes

67 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte größtenteils unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen. Die westliche Grenze wird bestimmt durch noch zu teilende Flurstücke, die künftig die bestehende Lärmschutzwand beinhalten werden.

68 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im Bebauungsplan vermasst bestimmt.

Masse

5.2 Flächennutzung

69 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Wohngebietsflächen

Die Abgrenzung der Flächen wird bestimmt durch die von Süd nach Nord führende Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“. Die davon nicht erfassten Flächen werden als Wohngebiet festgesetzt.

Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.

Alternativen

- 70 Es handelt sich im vorliegend um einen qualifizierten Bebauungsplan 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
Bebauungsplan“

5.3 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.

- 71 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht. Gliederung und Gestaltung können den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend vorgenommen werden.

- 72 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird sowohl über eine neu zu bildende als auch die bestehende private Verkehrsfläche gewährleistet.

Private Verkehrsfläche

Die Fläche umfasst auch einen Teil des Flurstücks 1161. Hier besteht bereits privatrechtliches Wegerecht, welches auch zur Erschließung herangezogen wird. Die Erschließungsfläche kann somit zugunsten von Bauland minimiert werden.

Die Fläche endet in einem aufgeweiteten Bereich, welcher so dimensioniert ist, dass eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. RAST 06 aufgenommen werden kann.

Das Flurstück 1774, welches diese Fläche an eine öffentliche Straße anbindet, ist bereits eine privat-rechtliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einer Breite von ca. 7 m ausreichend dimensioniert um eine Erschließungsfunktion wahrzunehmen; wie dies ja bereits für einen Teil der angeschlossenen Bebauung der Fall ist.

Ein einer öffentlichen Verkehrsfläche entsprechender Ausbauszustand kann durch den Straßenbaulastträger dennoch nicht gewährleistet werden. Aufgrund der bereits manifestierten Bebauung entlang des Teilstücks südlich außerhalb des Geltungsbereiches besteht auch keine Möglichkeit, den Zustand dahingehend zu verbessern / verändern. Zudem liegt kein ausreichendes öffentliches Interesse an dieser Straßenverbindung vor, um es in eine öffentliche Trägerschaft übernehmen zu können.

Die erschließende Verkehrsfläche soll daher in privater Trägerschaft verbleiben.

5.4 Art der baulichen Nutzung

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

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

- 73 Der § 1 BauNVO Abs. 4 bis 9 lässt für die Baugebiete nach § 4 bis 9 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Modifizierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu.

Modifizierung

Voraussetzung ist jeweils, dass der jeweilige Gebietscharakter für das Baugebiet als Ganzes gewahrt bleibt.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach den jeweilig zugrunde liegenden Paragraphen der BauNVO.

Eine Modifizierung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Städtebauliche Gründe

- 74 In diesem Planverfahren wird von der Möglichkeit zur Modifikation in Form einer Differenzierung Gebrauch gemacht.

Eine Differenzierung muss sich auf die im jeweiligen Baugebiet allgemein oder als Ausnahme zulässigen Arten oder Nutzungen beziehen.

Differenzierung

5.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 75 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. Dieser § regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Alle durch die Verkehrsfläche gebildeten Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- 76 In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der Bebauungsplan 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

5.4.1.1 Modifizierung Nutzungskatalog

- 77 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.

- 78 Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentraleren Bereichen der Stadt / der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen wäre.

Ziele

Hier sollen keine Funktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

Nutzungen, die einen hohen Zielverkehr generieren, sollen an dieser Stelle ebenfalls keine Verortung finden. Die Flächenverhältnisse und die etwas abseitige Lage geben dies nicht her.

Die Umgebung ist in dieser Hinsicht zudem vorgeprägt, was durch die Planung nicht verschärft werden soll.

- 79 Diese Betrachtungen begründen grundsätzlich alle Modifikationen.

Sofern zusätzliche Bedingungen für die Modifikation des Nutzungskatalogs ausschlaggebend sind, wird dies im Folgenden explizit erläutert.

- 80 Im vorliegenden Fall ist es ausreichend den Nutzungskatalog den Bedürfnissen entsprechend zu differenzieren.

Eine unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets ist nicht erforderlich. Die Randbedingungen für die Baufelder sind vergleichbar.

- 81 Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend abgeändert.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des Abs. 3 BauNVO erforderlich:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- 82 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für die allgemein zulässige Nutzungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

sowie für die Ausnahmen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

gegeben.

Entsprechend wird der Nutzungskatalog angepasst.

- 83 Die Festsetzungen werden aufgrund der unterschiedlichen Modifikationen zwischen den einzelnen Zulässigkeitskategorien und den damit verbundenen, tlw. unterschiedlichen Rechtsgrundlagen getrennt getroffen:

5.4.1.1.1 Ursprünglich allgemein zulässige Nutzungen

- 84 **1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.** *Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen*

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässig.

- 85 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“ Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.

Ohne Einschränkungen wären also Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis zu einer Verkaufsfläche kleiner als 800 m² zulässig.

Die Nähe zu bestehenden Einzelhandelszentren sprechen gegen eine derartige Nutzung. Die negativen Begleiterscheinungen würden die positiven Effekte mehr als aufheben.

Die Nutzung wird in diesem Bebauungsplan nicht zugelassen.

- 86 Bezüglich der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke greift die eingangs erwähnte Grundsatz-Begründung. *Anlagen für kirchl., kult, soz, gesdhtl. Zwecke*

Diese Nutzungen sollen daher im Plangebiet nicht zulässig sein.

- 87 **2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.** *Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen*

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkten Nutzungen wären nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 allgemein zulässig.

- 88 Von Anlagen für sportliche Zwecke gehen üblicherweise nicht unerhebliche Störungen aus. Da der Nahbereich aber entsprechend vorgeprägt ist, können hier derartige Nutzungen ergänzend möglich sein, sofern sie dem Schutzanspruch des WA nicht widersprechen. *Anlagen für sportliche Zwecke*

Für Anlagen für sportliche Zwecke gibt es – unter der Voraussetzung, dass sie nicht stören – daher keinen Grund für eine generelle Nicht-Zulässigkeit. Ansiedlungen solcher Nutzungen sollen im Ausnahmefall möglich sein.

- 89 Von der Kategorie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften gehen gerade in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Sie rufen darüber hinaus, trotz der Orientierung auf ihr Umfeld, zusätzlichen Verkehr hervor. *Schank- und Speisewirtschaften*

Diese Nutzung wird deshalb nur als Ausnahme zugelassen (denkbar wäre z. B. eine nur tagsüber aktive Nutzung als Café, Eisdiele, ...).

5.4.1.1.2 Ursprünglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- 90 **3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.** *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig.

Regelungen zu den Ausnahmen müssen nicht zwingend begründet werden, da sie nicht den Gebietscharakter bestimmen.

5.4.1.2 Zusammenfassung

- 91 Zusammengefasst stellen sich die Nutzungen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets wie folgt dar: *Zusammenfassung WA*

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, Ausnahmsweise können zugelassen werden
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Modifikationen betreffen zwar einige der baugebietsprägenden Nutzungen, welche jedoch zu einem Teil weiterhin zulässig bleiben; wenn auch nur als Ausnahme. Der Ausschluss originär ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist für die Erfüllung der allgemeinen Zweckbestimmung unerheblich.

Die allgemeine Zweckbestimmung gem. § 4 Abs. 1 BauNVO bleibt in ihren Grundsätzen weiterhin gewahrt.

5.5 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 die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem Bebauungsplan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 92 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

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

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich nicht wesentlich von dem der Umgebung abheben.

- 93 **Die GRZ wird für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt.**

Festsetzung GRZ

Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 94 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

- 95 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein Bebauungsplan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

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

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im Bebauungsplan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

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

5.5.2.1 Höhenmaße für bauliche Anlagen

5.5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

- 98 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.

Im vorliegenden Fall soll die Höhe der geplanten Bebauung nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen.

Deshalb werden nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zugelassen.

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die in der BauNVO normierten Baugebiete aufgeführt.

Die GRZ soll demnach für die hier festgesetzten Baugebietskategorien idealerweise höchstens 0,4 betragen; die GFZ soll einen Wert von 1,2 (entspräche 3 Geschossen bei einer GRZ von 0,4) nicht überschreiten.

- 99 Gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden diese Werte nicht erreicht (GRZ 0,3 bzw. GFZ = $0,3 \times 2 = 0,6$).

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Vorbemerkungen

- 100 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

- 101 Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

- 102 Es können dabei aber auch andere Aspekte gelten. Als Beispiel seien hier nachbarschützende (Mindestbesonnung etc.) oder auch stadtgestalterische Ziele (Freihalten von Blickbeziehungen, ...) angeführt.

- 103 Im vorliegenden Fall werden Baugrenzen festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu erwirken und die durch den Bestand definierte Bebauungsstruktur komplettieren zu können.

Baugrenze

Damit wird zugleich sichergestellt, dass im ‚Inneren‘ des Baugebietes rückwärtige Bereiche freigehalten werden können und auch Bebauungsabstand zu benachbarten Grundstücken geschaffen werden kann.

In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude in dem einer Erschließungsfläche zugewandten Teil des jeweiligen Baugrundstückes relativ frei gewählt werden.

Die Baugrenze ermöglicht im südöstlichen Bereich eine höhere Bebauungstiefe. Hier ist die Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe statthaft. Die Erschließung kann über die Privatstraße südlich davon erfolgen, deren Nutzung muss aber für die Erteilung einer Baugenehmigung in diesem Fall zusätzlich privatrechtlich gesichert werden.

Im Norden ‚springt‘ die Baugrenze analog zur Aufweitung der Wendeanlage, um eine einheitliche Bebauungstiefe zu ermöglichen.

- 104 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung vermasst.

Die vorgegebenen Maße orientieren sich – mit der notwendigen Flexibilität – am Bestand.

- 105 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).

Im vorliegenden Fall wird auf solch eine Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 106 Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im Bebauungsplan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.7.1 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.

- 107 In den Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA ist jeweils maximal nur 1 Wohnung zulässig (1 Wo).

Konkret kann mit dieser klarstellenden Festsetzung das Ziel der Planung, ein so genanntes „Eigenheimgebiet“ zu realisieren, unmissverständlich gesichert werden.

Daraus resultiert eine geringere Besiedlungsdichte. Dies trägt vorrangig dazu bei, die bestehende Erschließungssituation nicht übermäßig zu belasten.

5.7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO erlassen.

Die zulässigen Regelungsinhalte für örtliche Bauvorschriften sind in § 87 Abs. 1–6 BbgBO vorgegeben.

Grundsätzlich gilt dabei für Vorschriften nach Nr. 1 und 2 ebd., dass diese nur erlassen werden können „soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist“.

- 108 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen grundsätzlich begrünt werden. Im gesamten Plangebiet soll auf so genannte „Schottergärten“ aus gestalterischen Gründen verzichtet werden:

Schottergärten

1. Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet nicht zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Bei dem aus § 87 Abs. 1 Nr. 1 entlehnten Begriff 'Schottergärten' handelt es sich i. d. R. um mindestens teilversiegelte Flächen. Bei der Anlage derartiger Freiflächengestaltungen

wird i. d. R. eine vegetations- und wasserundurchlässige Schicht aufgebracht, auf welcher Bruchstein verteilt wird.

Sie grenzen sich in Art und Ausführung grds. von ‚Steingärten‘ ab, bei denen eine Gestaltung eines alpin anmutenden Biotops im Vordergrund steht, welcher sich i. d. R. aus wärme- und trockenliebender Vegetation zusammensetzt. Diese Art der Gestaltung ist von dem in der Bauordnung verwendeten Begriff nicht erfasst.

Eine als Schottergarten gestaltete Fläche ist weitgehend vegetationslos. Als ‚Begleiteffekt‘ ist auf diesen Flächen eine Versickerung nicht mehr möglich und es werden zusätzliche Aufheiz-Effekte begünstigt.

Die Anlage derartiger Versiegelungen wäre im Rahmen des festgesetzten Maßes der Nutzung ohne den Rückgriff auf diese Bauvorschrift grundsätzlich zulässig.

- 109 Bei Ordnungswidrigkeiten gegen die im B-Plan als Festsetzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften kann die Stadt als zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 85 Abs. 4 BbgBO eine Geldbuße verhängen und die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes verlangen:

Verstöße gegen Bauvorschriften

- 2. Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift Nr. 1 in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung werden gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 500 € geahndet.**

5.8 Sonstige Planinhalte

5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

- 110 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.8.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

Damit der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Bauge-suchen notwendig oder zweckmäßig sind.

- 111 **Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf.**

Trinkwasserschutz

Die in der zugehörigen Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände müssen beachtet werden. Ein Bebauungsplan setzt die landesrechtlichen Vorschriften zum Trinkwasserschutz nicht außer Kraft. Diese gelten unabhängig davon und – auch mit künftigen Änderungsstatbeständen – weiterhin.

5.8.2 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.

- 112 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.8.2.1 Hinweise

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.

- 113 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.
Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des Bebauungsplans realisiert werden. *Artenschutz*
- 114 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
1. Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen. *Hinweis Artenschutz*
Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
Möglichkeiten zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im folgenden Kapitel unter „Umweltbelange“ angeführt.
- 115 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*
2. Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

6 Auswirkungen / Erwägungen

Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf die bestehenden Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

- 116 Die Festsetzungen des B-Plans entsprechen den Darstellungen des FNP. Der Plan ist also daraus entwickelt.

6.2 Qualifizierter B-Plan

- 117 Es handelt sich vorliegend 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 Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

- 118 Die Planung ist gem. Zielmitteilung der Gemeinsamen Landesplanung vom 31.07.2023 an die Ziele der Raumordnung angepasst. *Ziele*
- 119 Den eingangs ermittelten relevanten Grundsätzen wird durch diesen Plan vollumfänglich entsprochen. *Grundsätze*
Grundsätze, die einer Abwägung bedürfen, treffen auf das Plangebiet nicht zu.

6.4 Umweltbelange

Bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf sind die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversiegelungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet.

Bodenschutzklausel

- 120 Die Planung ist keine Maßnahme der Innenentwicklung. Standortbedingungen und die Vorprägung des Gebietes lassen es aber durchaus zu, dass hier im weitesten Sinne und bezogen auf die Maßstabsebene ‚Siedlung‘ von einer ‚Nachverdichtung‘ bestehender, vorgeprägter Strukturen gesprochen werden kann; zumal der FNP hier entsprechende Nutzungen bereits als geeignet eingestuft hat.

*Vorrang
Innenentwicklung*

- 121 Flächen mit der Nutzung

- Landwirtschaft,
- Wohnzwecke
- Wald

*Umwidmungssperr-
klausel*

werden nicht beansprucht.

- 122 Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen, wie

Klimaschutz

- Energiesparende Bauweisen
- Wärmedämmung und Energieeffizienz
- Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie
- Ausschluss bestimmter Energieträger

nicht entgegen.

Die Einschränkung der möglichen Gestaltung von Freiflächen ist vorrangig unter Aspekten des Kleinklimas getroffen worden.

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

6.4.1 Umweltprüfung

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.

- 124 Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen dabei kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen. Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

*Gegenstand der
Abwägung*

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.

- 125 Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen.

*Umweltrelevante
Informationen*

Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichts.

6.4.2 Besonderer Artenschutz

- 126 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.

- 127 Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

6.4.2.1 Relevanzprüfung

- 128 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.

- 129 Da im Plangebiet keine entsprechenden Lebensräume oder Randbedingungen wie
- Gewässer
 - feuchte Bereiche

vorhanden sind, kann für eine Vielzahl relevanter Artengruppen das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Dabei handelt es sich um

- 1 Arten gem. Anhang IVa FFH-Richtlinie:

- Amphibien
- Fische
- Gliederfüßler
- Weichtiere

Ausgeschlossene Arten

- 2 Arten gem. Anhang IVb FFH-Richtlinie (einschließlich Anhang-II-Arten):

- Farnartige Pflanzen
- Nacktsamer
- Bedecktsamer (Blütenpflanzen)
- Niedere Pflanzen (u. a. Algen, Moose, Flechten, Pilze)

- 3 Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie:

Nach Habitat:

- Vögel der Offenlandschaft
- Wasservögel

Nach Brutort:

- Gebäudebrüter

- 130 Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bzw. Arten, die nachfolgend einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben zunächst

relevante Arten

- Säugetiere
- Reptilien
- Waldvögel, Kulturfolger bzw. Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter

- 131 Nachfolgend werden die am Standort potenziell vorkommenden Arten, ergänzt durch Ergebnisse artenspezifischer Begehungen, abgearbeitet.

Unter Beachtung der Wirkfaktoren der zulässigen Vorhaben und der gegebenen örtlichen Randbedingungen sind in einem weiteren Schritt die zu erwartenden Konflikte hinsichtlich der jeweiligen Artenausstattung abzuschätzen.

Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Einzelbetrachtung erforderlich.

6.4.2.2 Betroffenheit

Im Ergebnis muss festgestellt werden, ob durch die zulässigen Vorhaben für einzelne Arten Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind.

Im vorliegenden Fall sind zunächst relevante Beeinträchtigungen insbesondere für Vögel und Reptilien zu erwarten.

Betroffene Arten

- 132 Mit dem Feldsperling ist eine Art der Vorwarnliste potenziell betroffen.

Die Planfläche ist frei von Gebäuden und / oder älteren Bäumen mit Höhlen oder Spalten, die potenziell als Fledermausquartiere dienen können. Die Fläche für das Vorhaben kann lediglich als Jagdhabitat frequentiert werden.

Das Areal ist grundsätzlich geeignet für das Vorkommen von Eidechsen.

Bei Begehungen, die ergänzend zur Potenzialbetrachtung durchgeführt wurden, konnten jedoch keine Individuen angetroffen werden.

- 133 Verstöße gegen das Tötungs- und Beschädigungsverbot können für die im Gebiet vorkommenden Arten mit Sicherheit ausgeschlossen bzw. bei der Vorhabenrealisierung gezielt abgewendet werden.
- 134 Mit der Realisierung von Vorhaben ist unweigerlich die Veränderung bzw. der Verlust des bestehenden Lebensraumes verbunden. Das lässt sich nicht vermeiden.
- Die Veränderungen des Lebensraumes führen allgemein nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.
- Die Funktionalität der Lebensräume im räumlichen Zusammenhang bleibt weiterhin gewahrt.

6.4.2.3 Maßnahmen

Sobald Verstöße drohen, ist zu prüfen, ob solche durch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Auch sind Möglichkeiten für so genannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen, wenn ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein muss, um den günstigen Erhaltungszustand betroffener Arten weiterhin zu wahren.

6.4.2.3.1 Vermeidung und Minderung

- 135 Im Artenschutz-Fachbeitrag sind im Kap. 5 Maßnahmen zur Vermeidung angeführt und beschrieben. Diese beinhalten *Lösung*
- Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode (Bauzeitenregelung)
 - Kontrolle des Baufeldes auf Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie (Ökologische Baubegleitung)
- Zum derzeitigen Stand ist keine Notwendigkeit für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erkennbar.
- 136 Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, hat sich die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen. *Bauzeitenregelung*
- Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden.
- Zu beachten ist, dass für die unterschiedlichen Artengruppen unterschiedliche Zeitfenster gelten. Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder ihre Jungen aufziehen.
- Die entsprechenden Brut- und Aufzuchtzeiten sind artspezifisch.
- Im vorliegenden Fall kann anhand der erfolgten Untersuchungen von einem Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September ausgegangen werden.
- Die Realisierung von Vorhaben, also Baufeldfreimachung incl. Abrissarbeiten und Baumfällungen und die Errichtung baulicher Anlagen sollte deshalb nicht in diesem Zeitraum erfolgen.
- Dabei muss auf einen kontinuierlichen Bauablauf geachtet werden, um eine zwischenzeitliche Wiederbesiedlung zu verhindern.
- 137 Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.
- Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich keine Arten betroffen sind, darf ein Vorhaben natürlich zu jeder Zeit realisiert werden, sofern die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes nicht verletzt werden.
- 138 Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer so genannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich. *Ökologische Baubegleitung*
- Insbesondere zur Sicherstellung, dass
- die Prognosen hinsichtlich des Arteninventars noch zutreffen
 - die bereits im Vorfeld durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen noch wirkungsvoll sind
 - Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG auch während der Bauzeit ausgeschlossen werden können,
- ist eine entsprechende Baubetreuung erforderlich.

Konkret müssen im vorliegenden Fall alle potenziellen Quartiere, die in Anspruch genommen werden, obligatorisch vorab überprüft werden.

Dies zielt insbesondere auf zu fällende Gehölze und Bereich mit grasigen Vegetationsbeständen ab.

6.4.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sollen negative Auswirkungen auf eine geschützte Population an anderer Stelle kompensieren

- 139 Durch die im Plan getroffenen Regelungen i. V. m. mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können drohende Verbotstatbestände abgewendet werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- 140 Die räumlichen Gegebenheiten des Plangebiets und dessen Umfeld sprechen dafür, dass die betroffenen Arten aus dem Plangebiet in die nahegelegenen Bereiche ausweichen können, ohne dass dort daraus resultierende Konflikte aufgeworfen würden.

Eine Zerstörung nicht-ersetzbarer Biotope, die Lebensraum für streng geschützte Arten bieten, wird nicht erfolgen.

- 141 Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des B-Planes gesichert werden kann.

6.4.3 Sonstige bindende Umweltbelange

- 142 Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Im vorliegenden Fall sind nachteilige Auswirkungen auf solche nicht erkennbar.

- 143 Der B-Plan als Ganzes steht durch den evtl. Schutz einzelner Gehölze nicht in Frage. Er kann, auch bei Verzicht auf einzelne Fällungen zu maßgeblichen Teilen vollzogen werden.

Gehölzschutz

Für – sofern zulässig – evtl. zu beseitigenden geschützten Gehölzbestand muss unabhängig von den im B-Plan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen zusätzlich Ersatz erfolgen.

6.4.4 Sonstige Umweltbelange

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe d BauGB können die Flächen in einem B-Plan festgesetzt werden, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.

*Keine Festsetzung
spezieller
Versickerungsflächen*

Das Festsetzen von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist aber nur eine der denkbaren Lösungen für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers.

- 144 Die im Umweltbericht beschriebenen Eigenschaften der Schutzgüter Boden und Wasser legen den Schluss, dass eine Intervention auf bauleitplanerischer Ebene erforderlich wird, nicht nahe:

- Gemäß der Aussagen zum Retentionspotenzial ist eine Versickerung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dass die Bodenbeschaffenheit einer ‚idealen‘ Versickerung ggf. hinderlich ist, bedeutet zusammenfassend betrachtet lediglich, dass die Versickerung in bestimmten Fall-Konstellationen u. U. nicht ohne weiteres Zutun erfolgen; aber im Einzelfall (vorhabenbezogen) gelöst werden kann. Ggf. muss die „punktueller Zuznahme der zu versickernden Menge“ durch im Baugenehmigungsverfahren zu ermittelnde Maßnahmen aufgefangen werden.
- Die Fläche wird nicht dergestalt in Anspruch genommen, dass das Wasser absehbar zwingend abgeführt werden muss.

Entwässerung

Nach dem Prinzip der planerischen Zurückhaltung ist eine Festsetzung von Flächen nur erforderlich, wenn es keine anderen Wege zur Lösung gibt. Das ist hier nicht der Fall. Dem Bauherrn stehen weitere (z. B. das Sammeln und nachfolgende Nutzen des Niederschlagswassers) zur Verfügung.

Für die Bauleitplanung lässt sich daraus kein Handlungsanspruch ableiten. Die abschließende Lösung muss in das nachfolgende Verfahren delegiert werden.

6.5 Weitere Städtebauliche Belange

6.5.1 Bevölkerung

- 145 Auf die Belange
- allgemeine Anforderungen an die Sicherheit (auch die Vermeidung von Hochwasserschäden)
 - sozial stabile Bewohnerstrukturen
 - Anforderungen kostensparenden Bauens
 - soziale und kulturelle Bedürfnisse
 - Bildungswesen
 - Religion, Gottesdienst und Seelsorge
 - Versorgung mit Grün- und Freiflächen
 - Flüchtlinge / Asylbegehrende und ihrer Unterbringung
- sind beachtet worden bzw. nimmt die Planung keinen nennenswerten Einfluss.

Die Belange

- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Wohnbedürfnisse
- Eigentumsbildung
- Bevölkerungsentwicklung
- Sport, Freizeit und Erholung

sind zentraler Bestandteil der Planung.

6.5.2 Wirtschaft

- 146 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, wie
- Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - Verbrauchernahe Versorgung
 - mittelständische Struktur
 - Forstwirtschaft
 - Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
 - Sicherung von Rohstoffvorkommen

Wirtschaft

sind nicht betroffen.

Durch die Ausgleichsmaßnahme werden 0,1 ha eines im Zusammenhang bewirtschafteten, 2,7 ha großen Schlags in Anspruch genommen. Dies entspricht 4 %.

6.5.3 Infrastruktur

- 147 Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. *Infrastruktur*

Eine Erschließung der Baugrundstücke ist nicht ausgeschlossen.

- 148 Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine Baugenehmigung. *Sicherung der Erschließung*

Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.

Dabei geht es um

- die wegemäßige Anbindung
- die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser
- die Abwasserbeseitigung

soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.

- 149 Im vorliegenden Fall ist dies zunächst nicht prinzipiell gegeben, da die Baugebiete nicht unmittelbar über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden können. *Verkehr*

Gleichwohl trifft der B-Plan mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche eine verbindliche Aussage zur Erschließung.

Um eine gesicherte verkehrliche Erschließung herzustellen, bedarf diese Fläche der erforderlichen baulichen Ausgestaltung sowie einer dinglichen Sicherung der Nutzungsrechte.

Mit einer Übereinkunft zur Inanspruchnahme der privaten Verkehrsfläche ist zu rechnen. Schließlich handelt es sich um die Fläche desjenigen, welcher die darüber erschlossenen Baugrundstücke der Vermarktung zuführen möchte.

- 150 Das betrifft analog auch die erforderlichen stadttechnischen Medien. Das vorhandene Netz ist grundsätzlich geeignet, zusätzliche Kapazitäten aufzunehmen; es bedarf jedoch zusätzlicher Aufwendungen materieller wie rechtlicher Natur inner- wie auch z. T. außerhalb des Plangebietes, diese an die künftigen Baugrundstücke heranzuführen. *Stadttechnik*

6.5.4 Stadtplanerische Auswirkungen

- 151 Auswirkungen auf die stadtplanerischen Belange

- Baukultur
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

sind soweit erforderlich berücksichtigt worden.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist ein zentraler Bestandteil dieser Planung. *Ortsentwicklung*

Der Bebauungsplan sichert die Ziele eingangs erwähnter informeller Konzepte und Planungen. Er ist somit ein Baustein gesamtstädtischer Entwicklungs- und Zielvorstellungen. *informelle Konzepte*

6.5.5 Sonstige Belange

Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.6 Auswirkungen auf Private

Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.

Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

- 152 Verfassungsrechtlich geschützte Rechtspositionen, wie *Private Belange*
- das Grundeigentum und grundstücksgleiche Rechte,
 - dingliche Rechte und schuldrechtliche Rechte zur Bodennutzung,
 - Bestandsschutz, Vertrauensschutz,
 - Beibehaltung des bestehenden Zustandes,
 - Erweiterungswünsche,
 - Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb,

wie auch verfassungsrechtlich nicht geschützte Interessen, Chancen, Möglichkeiten, Gewinnerwartungen sowie Wertverluste werden durch die Planung nicht verletzt.

Die Festsetzung eines Teils des Plangebietes als Verkehrsfläche stellt zwar eine Einschränkung dar; jedoch ist diese erforderlich, um die bauliche Inanspruchnahme des restlichen Plangebiets überhaupt erst vorzubereiten.

- 153 Mieter und Pächter sind von der Planung nicht betroffen. *Mieter, Pächter*

Durch die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche besteht ohne zusätzliche Regelungen aber die Gefahr, dass in Pacht befindliche Landwirtschaftsfläche verinselt wird. Um den weiter südlich gelegenen Bereich weiter bewirtschaften zu können, muss entweder

- eine Durchwegung in der Maßnahmenfläche berücksichtigt werden oder
- eine Zuwegung über andere Grundstücksteile gesichert werden.

Beides ist im Rahmen des B-Plan-Vollzugs möglich.

- 154 Von den Nachbargrundstücken sind insbesondere die im Süden und Westen gelegenen *Nachbarn* betroffen.
- Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass vom Sportplatz aus keine störenden Emissionen zu erwarten sind, was im Umkehrschluss bedeutet, dass der Spiel- und Trainingsbetrieb nicht durch heranrückende Wohnbebauung gefährdet ist.
 - Die Grundstücke im Süden befinden sich künftig an einer Stichstraße, welche nicht nur den unmittelbaren Anrainern dient, sondern auch den künftigen Baugrundstücken des B-Plan-Gebietes. Es ist dort mit einer Zunahme von „Durchgangsverkehr“ zu rechnen. Dieser nimmt sich absolut betrachtet gering aus. Die Verkehrsführung sieht zudem keine Durchbindung zu anderen Gebieten vor, womit davon auszugehen ist, dass nach Umsetzung des B-Plans ein gewisser Endzustand erreicht sein wird.

6.7 Hinweise zur Planumsetzung

- 155 Finanzielle Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde sind nicht zu erwarten, wenn sie rechtzeitig mit den Vorhabenträger die Kostenübernahme vertraglich regelt. Das trifft sinngemäß auch auf die Durchführung zu. Es ist rechtzeitig zu prüfen, ob der Abschluss von Kostenübernahmeverträgen für die Realisierung notwendig wird.
- 156 Auf laufende Verträge, Genehmigungsverfahren, laufende Durchführungsarbeiten o. ä. hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.
- 157 Da die Planung und Realisierung durch Vorhabenträger bzw. Eigentümer durchgeführt wird, ist die Anwendung von besonderen Planungssicherungsinstrumenten durch die Gemeinde nicht notwendig.
- 158 Die Übernahme der Erschließungsflächen oder anderer Flächen durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grunde ist die Ausübung von Vorkaufsrechten durch die Gemeinde oder Enteignungen nicht notwendig.
- 159 Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen...) erfolgt in Regie des Projektentwicklers bzw. künftigen Vorhabenträgers. Dieser schaltet die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Gemeinde abgestimmt.
- Eigene Maßnahmen der Gemeinde oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Gemeinde werden nicht erforderlich.

7 Umweltbericht

- 160 Die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.
- Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der UP nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
- 161 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. *Umweltprüfung*
- Hier werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange, wie z. B. die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB, §§ 13–17 BNatSchG), Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG) und / oder die artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) in einem einheitlichen Prüfablauf gebündelt.
- Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
- Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. In ihm sind die Ausgangslage, die Auswirkungen und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie den Menschen und die anderen relevanten Schutzgüter der Planungsebene und dem Planstand angemessen dargestellt. *Umweltbericht*
- 162 Nachfolgend werden die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Planungsphase „Entwurf“ vorliegenden Erkenntnisse über den Zustand des Plangebietes, die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zusammengefasst.

7.1 Einleitung

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

7.1.1.1 Planungsziele

- 163 Für den betrachteten Bereich soll ein Bauleitplan mit dem Ziel der Etablierung von Wohnnutzung aufgestellt werden. *Ziele des Bauleitplanes*

7.1.1.2 Standort



*Räumliche Einordnung
Plangebiet*

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2023

- 164 Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Niederlausitz“. *naturräumliche Einordnung*
- Die naturräumliche Gliederung nach Scholz, 1962, verortet das Gebiet im Untergebiet „Cottbusser Sandplatte“ des Hauptgebietes „Lausitzer Becken und Heideland“.
- Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet befindet sich auf einer Moränenhochfläche des Lausitzer Grenzwalls.
- Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 0,5 m. markante Geländeformen sind nicht vorhanden.
- 165 Anfang des 20. Jh. befand sich im Bereich des Plangebietes eine Ziegelei. Im Laufe der folgenden Jahrhunderthälfte ist der östliche Teil als rückwärtiges Gartenland der Bebauung an der Harnischdorfer Straße genutzt worden. Eine darüber hinaus gehende Siedlungsnutzung ist bis Mitte des 20. Jh. nicht ablesbar.
- Im weiteren Verlauf fand im nordöstlichen Bereich die Errichtung von Gartenlauben statt. Die Fläche liegt größtenteils brach. In der Vergangenheit vorhandene Gartengrundstücke sind z. T. beräumt worden; eine Nutzung findet lediglich im Zentrum des Plangebiets statt. Ein Teil des Bereichs wird als Wegeverbindung genutzt.

7.1.1.3 Festsetzungen im B-Plan

- 166 Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:
- Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO
 - Verkehrsflächen (privat)

Festsetzungen im B-Plan

Die einzelnen zulässigen Nutzungen in den Baugebieten werden modifiziert und den Randbedingungen und Planungszielen angepasst.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die zulässigen Höhen

bestimmt. Indirekt wird mit der Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude ebenfalls Einfluss darauf genommen.

- 167 Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen, wie
- Fernhalten von störenden Nutzungen
 - die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß
 - Konzentration und Höhenbegrenzung der Bebauung
 - Erhalt von Freiflächen

7.1.1.4 Merkmale der geplanten Vorhaben

- 168 Die Zulässigen Vorhaben werden größtenteils als Wohnnutzungen mit geringer Dichte ausgeprägt sein. Eher störende Nutzungen sind weitestgehend ausgeschlossen worden.

Vorhaben

- 169 Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.

Empfindlichkeit der zulässigen Vorhaben

- 170 Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind laut Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit als schutzbedürftige Gebiete gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu beurteilen. Für diese werden bestimmte Abstände zu Betriebsbereichen der Störfall-Verordnung empfohlen.

Unfälle / Katastrophen

In der Nähe des Plangebietes sind überwiegend schutzwürdige Nutzungen gem. § 50 BImSchG vorhanden.

Der nächstgelegene sog. Störfall-Betrieb befindet sich 600 m nördlich. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an den Betrieb heran als die dort maßgebliche Bestandsbebauung. Es ist daher davon auszugehen, dass von dem Betrieb keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Das unweit nördlich befindliche Gewerbegebiet lässt nur Gewerbenutzungen zu. Störfallbetriebe sind hier generell nicht zulässig.

Die Gefährdung des Gebietes durch Unfälle oder Katastrophen ist nicht erhöht. Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen werden durch die zulässigen Vorhaben nicht in besonderem Maße hervorgerufen.

- 171 Andere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind
- Bebauungsplan „Wohngebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“
 - Flächendarstellungen im FNP

Andere Planungen und Vorhaben im Einwirkungsbereich

Von dort sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Boden / Fläche
- Lebensraum / Pflanzen / Tiere
- Mensch

zu erwarten. Die kumulative Betrachtung wird daher nur zu diesen Schutzgütern erfolgen.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

- 172 Die hier relevanten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen.

Berücksichtigung

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

*Fachgesetze
Vorschriften
allgemein*

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

- 174 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
- 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
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

BNatSchG

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

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

*Verhältnis zum
Bauplanungsrecht*

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

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

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

Allgemeiner Artenschutz

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.

Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Nr. 4 hinaus zunächst nicht.

Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.

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

Habitat- und Artenschutz

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

Besonderer Artenschutz

- 179 Diese sind nach unterschiedlicher Systematik eingeordnet:

- Nach nationalem Recht werden gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders und gem. Nr. 14 streng geschützte Arten unterschieden, wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.
- Zusätzlich besteht für eine Teilmenge daraus ggf. Schutz als sog. „Verantwortungsart“ nach nationalem Recht oder nach dem Europarecht auf Grundlage der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie; VS-RL) sowie der Richtlinie 92/43/EEG (FFH-Richtlinie; FFH-RL) – wobei letztere wiederum alle nach nationalem Recht streng geschützt sind.

- 180 Die Vorschriften des BNatSchG enthalten für diese Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote, die bestimmte Tathandlungen untersagen.

Als Verbotstatbestände gelten

- Tötungen oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) für die besonders geschützten Arten
- Störungen von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) nur für die streng geschützten sowie VS-RL-Arten zu bestimmten Zeiträumen; und auch nur, wenn sie sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken
- Verlust des Lebensraumes (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 u. 4 BNatSchG) für besonders geschützte Arten

Gem. § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung über diese Verbote nach den Maßgaben des § 44 Abs. 5 Sätze 2–5 BNatSchG zu entscheiden.

Das bedeutet für die europarechtlich geschützten Arten:

- Ein Verstoß gegen das Tötungs- / Zerstörungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung nicht (weiter) vermieden werden kann und diese das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht.
- Ein Verstoß gegen das Störungsverbot liegt dann nicht vor, wenn die Störung der betroffenen Art im Rahmen einer Maßnahme zugunsten eben dieser Art erfolgt.
- Ein Verlust des Lebensraums erfolgt dann nicht, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.

Für die weiteren, besonders geschützten Arten (also nach o.g. Systematik auch die streng geschützten außerhalb der FFH-, VS-RL- oder Verantwortungsarten) gelten die Zugriffsverbote nicht bei der Durchführung des Eingriffs. Diese müssen demnach bei der städtebaulichen Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

- 181 Da Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätten und der Individuen in nahezu jedem Fall vermieden werden können, besteht das maßgebliche Kriterium im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig darin, die Auswirkungen auf den „Erhaltungszustand der lokalen Population“ bzw. die „ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang“ (dies umfasst auch den für die jeweilige Art relevanten Bereich über die beplanten Flächen hinaus) einzuschätzen.

- 182 Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB.

Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

- 184 Weitere, jeweils geltende Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen von Ländern, Kreisen und / oder Gemeinden müssen ebenso beachtet werden.

Gehölze

Hier sind bestimmte Gehölze, i. d. R. anhand der Art und Größe allgemein als „geschützter Landschaftsbestandteil“ unter Schutz gestellt. Diese dürfen nicht ohne weiteres beseitigt werden. Bei einer Beseitigung entstehen i. d. R. Ausgleichspflichten.

Diese Schutzvorschriften gelten unabhängig von den Regelungen des B-Plans.

Für den Bereich des B-Plans lautet die derzeit gültige Vorschrift „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) vom März 2013.

- 185 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, 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 und von Altlasten gefördert.

Das Schutzgut Boden vereint somit eine Vielzahl unterschiedlicher Ansprüche / Ebenen und weist dementsprechend eine verhältnismäßig hohe Komplexität innerhalb der Schutzgüter auf.

- 186 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*
- 187 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 § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden. *Trennungsgrundsatz*
- 188 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- 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 Lärmminde- rung 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. *Schallschutz*
- Im Rahmen von Planungen sind u. U. zusätzlich zu den allgemeinen immissionsrechtli- chen Bestimmungen des BImSchG folgende zu berücksichtigen
- 189 Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. *DIN 18005*

Orientierungswerte DIN 18005

Baugebiet	Tagwert [dB(A)]	Nachtwert [dB(A)]
– Reine Wohngebiete (WR)	50	40 / 35
– Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 / 40
– Kleinsiedlungsgebiete (WS)		
– Wochenendhausgebiete		
– Ferienhausgebiete		
– Campingplatzgebiete		
– Friedhöfe	55	55
– Kleingartenanlagen		
– Parkanlagen		
– Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
– Dorfgebiete (MD)	60	50 / 45
– Mischgebiete (MI)		
– Dörfliche Wohngebiete (MDW)		
– Urbane Gebiete (MU)		
– Kerngebiete (MK)	60	53 / 45
– Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
– Sonstige schutzbedürftige Son- dergebiete (SO)	45–65	35–65
– Industriegebiete (GI)	—	—

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

Im konkreten Fall sind nur WA-Gebiete betroffen.

- 190 Die Schwelle, ab der der Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind, kann bei Werten von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts angesetzt werden. Dies entspricht der sog. „Lärmsanierungsschwelle“ des § 1 Abs. 2 16. BImSchV und findet sich als Beurteilungs- maßstab auch in (höchst-) richterlichen Entscheidungen wieder.

Für Außenwohnbereiche existiert verbindlich genormter Wert. In Anlehnung an die „Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung – 3. FlugLSV hat sich in einigen Bundesländern ein Wert von 65 dB (A) etabliert, der als oberer Schwellwert Berücksichtigung finden soll.

- 191 Geräuschimmissionen anderer Arten von Schallquellen (z. B. aus dem Verkehr oder Sport- und Freizeitgeräusche) sind getrennt zu beurteilen.

*Lärm
weitere Regelungen*

Die „16. BImSchV“ befasst sich mit dem Lärm, der von Verkehrsanlagen verursacht wird.

Die „18. BImSchV“ befasst sich mit dem, der von Sportanlagen ausgeht.

Die „34. BImSchV“ beinhaltet Vorschriften und Festlegungen zur Lärmkartierung.

Die LAI-Freizeit-Lärm-Richtlinie bietet immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen für den Bereich „Freizeitlärm“.

7.1.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

Zunächst werden nachfolgend die bindenden Vorgaben aus dem Naturschutzrecht und anschließend solche aus anderen Rechtsbereichen abgearbeitet.

Einzelheiten sind u. U. jeweils unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ unten erläutert.

7.1.2.2.1 Arten- und Habitatschutz

- 192 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Natura-2000-System

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

Besonderer Artenschutz

- 193 Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) vor.

7.1.2.2.2 Sonstige Schutzobjekte

- 194 Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Nationale Schutzgebiete

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

sonstige Schutzobjekte

- 196 Im Plangebiet sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes keine Gehölze bekannt, die einer Gehölz- oder Baumschutzsatzung unterliegen.

*Gehölzschutz
Baumschutz*

Aufgrund des Alters des Bestands im nordöstlichen Teilbereich ist das Vorhandensein einzelner Bäume, auf die die Kriterien der hier derzeit geltenden Vorschrift zutreffen, aber wahrscheinlich.

7.1.2.3 Wasserrecht

- 197 Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone IIIB der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf“.

Für diesen Bereich sind Verbotstatbestände zu beachten.

7.1.2.4 Sonstige

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

7.1.2.5 Umweltplanungen und –konzepte

- 199 Neben den gesetzlichen Regelungen sind umweltrelevante Planungen zu beachten, die das Plangebiet betreffende.

7.1.2.5.1 Landesentwicklungsplan

- 200 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

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

Freiraumverbund

Die umweltrelevanten Grundsätze der Landesplanung zu

- Freiraumentwicklung (G 6.1 Abs. 1)
- Landwirtschaft (G 6.1 Abs. 2)
- Wasserrückhalt und Wasserhaushalt (G 8.3)
- Hochwasser (G 8.4)

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

7.1.2.5.2 Sonstige Planungen

- 201 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt.

Wesentliche, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind nicht formuliert.

- 202 Der Bereich ist in den Vorentwürfen der Landschaftspläne für die Gemeinde Groß Gaglow (1998) und die Stadt Cottbus / Chóśebuz (2016) betrachtet worden.

Somit sind keine wirksamen Landschaftspläne existent. Etwaige Zielvorstellungen, die dennoch ggf. Relevanz entfalten könnten, sind den Planungen nicht zu entnehmen.

Für die Beschreibung des Umweltzustandes können diese dennoch herangezogen werden.

- 203 Für das Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant.

7.2 Umweltwirkungen

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

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

Die Prüfung ist dabei auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

- 204 Obwohl es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt, ist die Bandbreite der zulässigen Vorhaben weitestgehend detailliert beschreibbar.

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

7.2.1.1 Naturgüter

7.2.1.1.1 Boden / Fläche

Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Na- *Boden*
turnähe sowie die Qualität seiner

- Lebensraum- und Ertragsfunktion,
- Speicher- und Pufferfunktion sowie
- Archivfunktion

mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruch- *Fläche*
nahme“ zu verstehen.

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich nur zu Teilen als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es auch Flächen im Geltungsbereich, die nicht i. S. d. Schutzgutes verändert werden.

- 205 Im Planungsraum befinden sich überwiegend pseudovergleyte Böden.

Sie sind größtenteils als Sand und Lehmsand ausgeprägt und liegen über Lehm.

Die Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung beträgt zwischen 0 und 3 m. Das Rückhaltevermögen gegenüber Fremdstoffen wird als daher unter Hinzunahme des vorherrschenden Bodentyps als ohne bis gering beurteilt.

Gemäß der in 4.1 Abs. 2 u. 3 des MUGV-Runderlasses „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 beschriebenen Vorgehensweise sind im Untersuchungsgebiet keine retentionsrelevanten Böden vorhanden.

Gem. o. g. Runderlass ist eine Versickerung zunächst nur für Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden bzw. Gleyböden in holozänen Auen mit hohem Retentionspotenzial auszuschließen.

Die Wasserdurchlässigkeit im wassergesättigten Boden wird mit $100 - < 300 \text{ cm/d}$ in 1 m Tiefe als sehr hoch angegeben.

- 206 Die anstehenden Böden sind prinzipiell eine gute Grundlage für Ackerkultur. Sie sind als Böden mit „überdurchschnittlichem Ertragspotenzial“ dargestellt.

Die Substrate weisen aber eine eher geringe Speicher- und Pufferkapazität auf. Eingetragene Schad- sowie Nährstoffe werden nur zu einem geringen Anteil gebunden und zeitlich verzögert wieder freigesetzt.

Eine Besonderheit in der geo- bzw. pedologischen Entwicklung, welche für die Nachwelt nachvollziehbar bleiben sollte, ist im Plangebiet nicht abzulesen.

Die historische Nutzung als Ziegelei erklärt sich sicher aus der Bodenzusammensetzung und hat ggf. auch zu ablesbaren Veränderungen in der Zusammensetzung geführt, stellt aber grundsätzlich und auch lokal keine Besonderheit dar.

Auf weitere, die Archivfunktion betreffende Eigenschaften wird im Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ eingegangen.

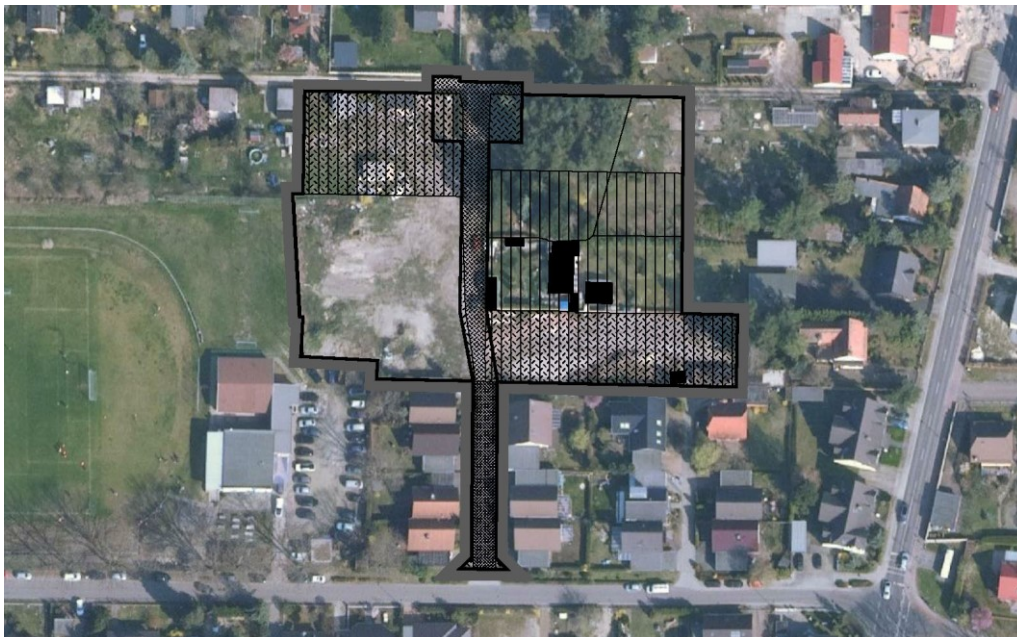
- 207 Im nördlichen und östlichen Teilbereich sind Bebauungen vorhanden bzw. mittlerweile *Vorbelastungen* beseitigt worden.

Auf dem Flurstück 742/1 sind bauliche Anlagen vorhanden; dieses und das östlich angrenzende Flurstücksteil unterliegen einer verhältnismäßig intensiven Nutzung; etwas geringer fällt sie auf dem Flurstück 1999 aus.

Hier ist der Boden teilweise gestört. Durch Wege sind einige Flächen des Gebiets verdichtet worden. Punktuell sind Ablagerungen von Holz und Baustoffen anzutreffen.

Das Gebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Die Fläche i. S. d. Schutzguts ist im Plangebiet zu großen Teilen der ‚natürlichen‘ Nutzung entzogen. Auf insgesamt 0,43 ha ($\triangleq 52 \%$) sind (auch unweit zurückliegende) Beeinträchtigungen feststellbar (die Abbildung stellt diese Bereiche senkrecht schraffiert dar); wobei zum Zeitpunkt der Planaufstellung 0,19 ha ($\triangleq 23 \%$) noch Bestand haben.



Arten

Die Bereiche mit Böden, die anthropogen induzierten Störungen unterliegen (Kreuzschraffur), betreffen eine Fläche von insgesamt 0,35 ha ($\triangleq \text{ca. } 40 \%$).

Davon sind

– 200 m ² voll versiegelt	× 1,0	≈ 200 m ²
– 300 m ² versiegelt	× 0,8	≈ 200 m ²
– 500 m ² wesentlich verdichtet	× 0,5	≈ 300 m ²
– 2.400 m ² gestört*	× 0,2	≈ 500 m ²

* durch ehemalige bauliche Nutzung

Dem Anhang kann die Bilanz für das gesamte Plangebiet entnommen werden.

Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen, für das Schutzgut Boden hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutsamkeit. Für das Schutzgut Fläche ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

Bewertung

7.2.1.1.2 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, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

208 Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

209 Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Für das Plangebiet ist davon auszugehen, dass das der Fall ist.

Grundwasserstand

Für die Böden im Plangebiet wird von einem geringen Grundwassereinfluss ausgegangen. D. h. Grundwasser steht erst in einer Tiefe von mehr als 80 cm unter der Geländeoberkante an.

Im Landschaftsplan-Entwurf ist diesbezüglich ein Wert von 5–10 m unter Flur angegeben.

Es ist aber ein überwiegend starker Stauwassereinfluss zu erwarten, wobei die Stauwasserhorizonte mit dem Oberboden in Verbindung stehen; d. h. sie befinden sich i. d. R. < 40 cm u. GOK

Dies bedeutet, dass der Boden zwar Wasser ableiten kann, der stauende Untergrund der vorherrschenden Bodenarten ist einem Versickern aber hinderlich. Mit Vernässungen ist daher nicht nur bei Starkregenereignissen zu rechnen.

210 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.

Die Grundwasserneubildung wird modellhaft mit +82 mm / Jahr angegeben. Dies bedeutet auf die betrachteten Flächen bezogen eine Neubildungsrate im oberen Drittel und deutlich oberhalb des gewichteten Mittels von ca. 48 mm / Jahr.

Grundwasserneubildung

Aufgrund der überwiegend sandigen Bodenarten des Urstromtals ist die Versickerungsrate und somit die Grundwasserneubildung hoch.

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die mittlere Sickerwasserrate wird mit 51–100 mm / Jahr angegeben; dies entspricht einer knapp unterdurchschnittlichen Versickerungsfähigkeit.

Niederschlagswasserabfluss

211 Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Vorbelastungen

Für das Schutzgut Wasser hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Bewertung

7.2.1.1.3 Klima / Luft

Saubere Luft ist eine Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Entsprechend besteht das lufthygienische Ziel in der Reduzierung der Emissionen.

Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima zu nachhaltig reduzieren.

Zur grundsätzlichen Bewertung werden Strukturen in Be- bzw. Entlastungsräume eingeteilt.

Die sog. Belastungsräume können stark oder mäßig belastet ausgeprägt sein. Ausschlaggebend dafür ist vor allem der Versiegelungsgrad.

Als nicht belastet gelten im Allgemeinen der Außenbereich, Parks und Grünanlagen

Zur Entlastung können große, geschlossene Waldgebiete und offene Flächen wie Gewässer und sonstige zusammenhängende Freiflächen dienen:

- Wälder ermöglichen die Frischluftentstehung. Sie besitzen eine kühlende und puffernde Funktion, filtern Luft und bremsen Wind.
- Der Kaltluftentstehung sind zusammenhängende Freiflächen zuträglich. Hierbei sind die Eigenschaften der Oberfläche, wie Feuchtigkeit bzw. die Fähigkeit zu deren Speicherung sowie Art und Umfang des Bewuchses ausschlaggebend für die qualitative Einordnung.

Die frische bzw. kalte Luft wird gemäß der natürlichen Konvektion durch Luftaustauschbahnen (Kalt- und / oder Frischluftschneisen) transportiert. Hierbei handelt es sich um lineare / gerichtete Strukturen, die aufgrund ihrer topografischen und topologischen Eigenschaften (Hindernisfreiheit, Geländehöhe ggü. der Entstehungsfläche, ...) diesen Abtransport ermöglichen können.

Anderenfalls staut sich die kalte Luft in einem bestimmten Gebiet und kann nicht oder erst bei Erreichen einer bestimmten Schichtdicke ausströmen.

Grün- und insbesondere Gehölzflächen besitzen somit eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

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

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

- 213 Das Plangebiet ist teils als Frischluft-Entstehungsgebiet; teils als potenziell belasteter Raum dargestellt.

Bedeutende Einzelemittenten in unter 500 m Entfernung sind mit der Autobahn 15 vorhanden.

Hier wird die Erheblichkeitsschwelle von 10.000 Kfz / 24 h überschritten.

Besondere klimatische Funktionen, wie Frisch- oder Kaltluftbahnen sind im Untersuchungsraum nicht auszumachen.

- 214 Nennenswerte klimatische Vorbelastungen, die sich von ähnlich gelagerten Bereichen unterscheiden, sind nicht zu ermitteln. *Vorbelastung*

Als Quellen von Luftschadstoffen sind insbesondere die unweit des Plangebiets verlaufenden Verkehrswege A 15, L 50 und ggf. B 97 zu nennen.

- 215 Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus. Wirksame Ausgleichsfunktionen (wie Luftreinhaltung oder Kaltluftproduktion) sind dem Bereich nicht zuzuschreiben.

Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer Bedeutung. *Bewertung*

7.2.1.1.4 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

Vorbemerkungen

Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

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.

Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.

*Ausgangslage
Lebensraum
Biotoptypen*

- 216 Die Flächen sind mit Gräsern bestanden, im Nordosten befinden sich Gehölzstrukturen aus Nadelbäumen und einigen Sträuchern. Offensandige Flächen sind stellenweise vorhanden.

Als Biotope sind im Landschaftsplan

- 10150 „Kleingartenanlagen“
- 12261 „Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergärten“

ermittelt worden.

- 217 Die Schutzgüter unterliegen bereits regelmäßigen Störungen, sei es durch die benachbarte Sportnutzung oder auch durch regelmäßige Nutzung als Wegeverbindung durch den Menschen.

- 218 Der Planbereich ist allgemein durch eine relativ geringe Vielfalt der Lebensräume und Arten gekennzeichnet, wenngleich in der kleinräumigen Betrachtung verhältnismäßig viele unterschiedliche, aber nicht sonderlich wertgebende, Strukturen den Biotop anreichern.

- 219 Die angetroffenen Strukturen bieten potenziell Lebensraum für i. d. R. siedlungstypische Vogelarten, aber auch für Zauneidechsen.

Ausgangslage Tiere

Aus den eingangs angeführten gesetzlichen Zielen des Umweltschutzes ergeben sich Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung relevant sind.

Relevante Arten

Dazu zählen

- Alle streng geschützten (inkl. FFH-RL) Arten
- Alle VS-RL-Arten.
- Alle besonders geschützten Arten mit Gefährdungsstatus

Arten so genannter „Ubiquisten“ oder „Allerweltsarten“ mit einem günstigen Erhaltungszustand – also überwiegend nicht im Bestand bedroht und ggf. sogar an den Siedlungsbereich angepasst – sind i. d. R. nicht relevant. Bei diesen Arten handelt es sich um solche, die eine Vielzahl von Lebensräumen besiedeln können und auf jene im Plangebiet nicht zwingend angewiesen sind und einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen. Hier kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, die Populationsebene nicht berührt wird.

Im Plangebiet und dessen Umgebung wurde ein (potenzielles) Vorkommen folgender, im Rahmen der Bauleitplanung als relevant geltenden, Arten ermittelt.

Dazu ist ein gesonderter Fachbeitrag (Artenschutzbeitrag, ASB) erarbeitet worden.

Passer montanus

Feldsperling

(Vögel)

Lacerta agilis

Zauneidechse

(Reptilien)

- 220 Das Arteninventar setzt sich aus sehr wenigen wertgebenden Arten zusammen. Ubiquisten stellen den Großteil, wohingegen relevante Arten nur vereinzelt zu erwarten sind.

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen.

7.2.1.1.5 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ werden der Reichtum an unterschiedlichen Tier- und Pflanzenarten einschließlich deren innerartlicher Variation sowie die Verschiedenheit an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen verstanden. Im vorliegenden Fall werden die Biotoptypen als Indikator für bestimmte ökologische Bedingungen mit einheitlichen abiotischen und biotischen Merkmalen sowie anthropogenen Nutzungsformen erfasst.

Zur Gewährleistung der biologischen Vielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen

(Biotopverbund) der natürlichen / naturnahen Ökosysteme bzw. der Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.

- 221 Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.
- 222 Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen. Für die biologische Vielfalt ist der Standort von geringer Bedeutung.

Ausgangslage

Vorbelastungen
Bewertung

7.2.1.1.6 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 (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Die ‚Prüfsteine‘ für das Landschaftsbild lassen sich aus § 1 Abs. 4 BNatSchG herleiten.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Ein weiterer hier zu betrachtender Aspekt ist die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft.

Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Zum andern 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.

Gemäß Landschaftsplan besteht das Gebiet aus den Landschaftsbildeinheiten „Siedlungen“ und „Grün- und Freiflächen“, jeweils in mittlerer Wertigkeit.

- 223 Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang. Das Landschaftsbild ist durch das Ortsbild überprägt. Originär landschaftliche Elemente, die i. S. d. Landschaftsbildbewertung betrachtet werden können, sind nicht vorhanden. Die Landschaftsbildfunktionen Vielfalt, Naturnähe, Eigenart Schönheit / Qualität sowie Erholungs- und Freizeitfunktion können nicht sachgerecht bewertet werden.

Vorbelastung

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut.

Bewertung

7.2.1.1.7 Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge beschreibt die Einflüsse, welche die bislang beschriebenen Schutzgüter aufeinander haben. Da diese Beziehungen bereits bei einer reinen Zustandsbeschreibung außerordentlich komplex sind, wird nachfolgend ggf. nur auf Besonderheiten im Wirkungsgefüge eingegangen. Auf die wesentlichen Funktionen jedes Schutzguts im Wirkungsgefüge ist bereits bei der jeweiligen Beschreibung eingegangen worden.

- 224 Nennenswerte Ausprägungen im bestehenden Wirkungsgefüge sind nicht zu erkennen.

7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Wichtige Funktionen für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen sind die Wohn- und die Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsgrundfunktionen.

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung von Bedeutung.

- 225 Für die Arbeits- und die Lebensraumfunktion oder für die Erholung ist der Bereich nicht relevant.

Ausgangslage

Im Betrachtungsbereich befinden sich keine landschaftlichen Strukturen mit besonderem Erholungswert.

Das Plangebiet kann durch Sportlärm beeinflusst sein. Für dessen Betrachtung wurde eine gesonderte Lärmimmissionsprognose erarbeitet.

Auf der benachbarten Fläche findet unter der Woche im Zeitraum von 16–21 Uhr Trainingsbetrieb statt. Am Wochenende ist mit Spielbetrieb zwischen 9–12:30 Uhr sowie von 12:30–17 Uhr zu rechnen, wobei letzteres Zeitfenster das potenziell lärmintensivere darstellt.

Als Lärmquellen kommen dabei insbesondere

- Spieler auf dem Sportplatz
- Schiedsrichterpfiffe
- Übungsleiter / Trainer
- Zuschauer
- Musik, Durchsagen etc. aus einer Beschallungsanlage
- Stellplatzanlage

in Betracht.

- 226 Die Vorbelastungen stellen sich in der Gesamtheit gering dar.

Vorbelastung

Für den Menschen als sogenanntes Schutzgut spielt der Bereich keine wesentliche Rolle, da der Bereich keine der relevanten Funktionen aufnimmt.

Bewertung

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung.

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.

- 227 Für die Umweltprüfung relevante Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Plangebiet. Auch die nähere Umgebung weist keine diesbezüglich relevanten Merkmale auf.

Ausgangslage

- 228 Für das Schutzgut ist der Standort ohne Bedeutung.

Bewertung

7.2.1.3 Wechselwirkungen

Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Wechselwirkungen können sich in Folgewirkungen zeigen, wenn die Umweltauswirkungen auf einen Umweltbelang auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang zur Folge haben oder wenn Umweltwirkungen sich gegenseitig verstärken.

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. Diese lassen sich in energetische, stoffliche und Informationsprozesse einteilen.

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

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

Ausgangslage

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

Bewertung

7.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

- 230 Langfristig wäre bei Verzicht auf die Planung mit einer ungeordneten Verfestigung der auf der Fläche bestehenden Nutzungen zu rechnen. Bei einem Ausbleiben von Störungen oder Pflegemaßnahmen würde auf den nicht genutzten Flächen mittelfristig Wald entstehen.

Mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Fläche sowie ggf. Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt würden sich für alle Schutzgüter keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Bewertung

- 231 Eine stadtplanerisch konsequente und langfristig beabsichtigte Nutzung vorgeprägter Flächen würde nicht erfolgen. Der Siedlungsdruck würde auf andere Außenbereichsflächen gelenkt.

Vorteilhaft aus Umweltsicht wäre dabei in der Entwicklung eines siedlungsnahen bzw. -integrierten Gehölzbestandes.

7.2.3 Prognose bei Durchführung

Nachfolgend werden nur die Schutzgüter untersucht, für die das Plangebiet bedeutsam ist (s. „Bestandsaufnahme des Umweltzustands“). D. h., die Schutzgüter

- Fläche
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

werden nicht weiter betrachtet.

- 232 Die nachfolgend prognostizierten Wirkfaktoren beschreiben umweltrelevante Auswirkungen, die sich potenziell aus der Umsetzung des Planes ergeben können. Sie werden unterteilt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt.

Dabei steht baubedingt für die Faktoren, die bei der Vorbereitung und Durchführung der Bauarbeiten auftreten können; als anlagenbedingt werden die Faktoren beschrieben, die dauerhaft durch das Vorhandensein der baulichen Anlagen möglich sind und betriebsbedingt sind solche Faktoren, die aus der konkreten Nutzung (i. d. R. durch den Menschen) resultieren können. Dies sind im Einzelnen:

- | | |
|---|------------------------|
| – Bodenveränderungen (Verdichtung, Versiegelung, Verlagerung) | <i>baubedingt</i> |
| – Lärm- und Schadstoffemissionen | |
| – Veränderung der Biotopstruktur | |
| – Nutzungseinschränkungen, Barrierewirkungen | |
| – Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung | |
| – Störungen und Reize | |
| – Bodenveränderungen (Versiegelung) | <i>anlagenbedingt</i> |
| – Veränderung / Aufgabe der Biotopstruktur | |
| – Barrierewirkungen | |
| – Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung | |
| – Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes | |
| – Entstehung zusätzlicher Emissionen | <i>betriebsbedingt</i> |
| – Anfall siedlungstypischer Abfälle | |
| – Erhöhte Frequenz von Störungen und Reizen | |
| – Ausstoß von Wärme durch technische Anlagen | |
| – Relativ intensiver Einsatz von Lichtquellen | |
| – Beseitigung von Gehölzen | |

7.2.3.1 Naturgüter

7.2.3.1.1 Boden / Fläche

Beeinträchtigungen des Bodens sind in der Regel vor allem mit einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen verbunden. Es werden nahezu alle Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen beeinträchtigt. *Versiegelung*

Beeinträchtigungen der Fläche zeigen sich darin, dass der in Anspruch genommene Bereich einer ‚Nutzung‘ durch die Natur nicht oder eingeschränkt zur Verfügung steht. *Verfügungsentzug*

Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird,

Es ergeben sich in Abhängigkeit vom konkreten Versiegelungsgrad Auswirkungen z. B. auf

- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Wasserhaushalt
- Gasaustausch mit der Luft
- Kleinklima

- Bodenfruchtbarkeit / Ertrag
- Bodenstruktur
- Landschaftsbild

233 In der Summe wird der Vollzug des Bebauungsplans zu einer Versiegelung von Böden führen. Die Leistungsfähigkeit der Böden hinsichtlich der Bodenfunktionen wird auf den betroffenen Flächen reduziert. *Auswirkungen*

Die zu erwartende nominelle Höhe der Neu-Inanspruchnahme von Böden ist im Anhang aufgeführt.

234 Die hier geplante Nutzung ist gegenüber dem Eingriff kumulierender Vorhaben und Planungen nicht empfindlich. *Kumulation*

Die Eingriffe in das Schutzgut führten in der kumulativen Betrachtung zu einer erwartbaren Beeinträchtigung in Höhe der zulässigen Grundfläche für Wohngebiete o. dgl.

In der Gesamtbetrachtung wäre dennoch von einer Entwicklung hin zu einem der Umgebung angepassten Siedlungsbereich auszugehen. Es ist nicht zu erwarten, dass eine allgemein unverträgliche Schwelle überschritten würde.

235 Auf Grund des Umfangs und der verhältnismäßig schwierigen Reversibilität der Eingriffe sind die Eingriffe in das Schutzgut erheblich.

Bei der Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind bestehende Vorbelastungen zu berücksichtigen. Minderungen sind teilweise erfolgt.

Die Beeinträchtigungen können nicht weiter vermieden bzw. gemindert werden.

Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2.3.1.2 Wasser

236 Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt. *Auswirkungen*

Das Grundwasser ist nicht wesentlich betroffen. Die durch eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen sind relativ klein.

Auf die lokale Versickerung von Niederschlagswasser ist kein wesentlicher Einfluss zu erwarten, es kommt lediglich zu lokalen Verschiebungen des Versickerungsorts und einer punktuellen Zunahme der zu versickernden Menge.

237 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2.3.1.3 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

238 Mit der Realisierung der Planung werden Flächen bestehender Biotopkomplexe komplett überprägt. Es sind keine wertigen Biotopkomplexe betroffen. Offenflächen werden künftig mit Sicherheit nicht mehr anzutreffen sein. Ggf. werden künftig andersartige Biotop-Elemente eingebracht (Teiche, Mauern etc.). *Auswirkungen*

239 Tierarten, die nicht der besonderen artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen, sind nicht wesentlich betroffen.

Es ist zu erwarten, dass diese den Bereich erneut besiedeln oder in angrenzende Bereiche ausweichen werden. Geeignete Strukturen im Umfeld des Vorhabens sind in ausreichendem Umfang vorhanden, so dass von Revierverlusten bzw. erheblichen Störungen insgesamt nicht auszugehen ist.

240 Die bestehende Flora wird vermutlich verdrängt. Es ist zu erwarten, dass auch künftig Bäume und Sträucher in dem Gebiet vorzufinden sein werden, wenngleich auch andere oder zusätzliche Arten etabliert werden. Die bestehende Ruderalvegetation wird künftig Zierrasen oder ggf. auch Wiesen weichen.

241 Die hier geplante Nutzung ist gegenüber dem Eingriff kumulierender Vorhaben und Planungen nicht empfindlich. *Kumulation*

Die dann erwartbaren Eingriffe könnten in der Gesamtheit zu einer deutlichen Änderung des Lebensraums führen, da die bislang noch bestehenden Lebensräume, welche den größten Flächenanteil bilden, gänzlich durch einen anderen, mehr oder weniger einheitlich ausgeprägten, verdrängt würden.

Es ist aber nicht zu erwarten, dass wertgebende Tier- und Pflanzenarten empfindlich beeinträchtigt würden.

242 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2.3.1.4 Biologische Vielfalt

- 243 Es sind auf Grund der Kleinflächigkeit der konkreten Veränderungen bei der Planumsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vielfalt an Lebensräumen und Arten zu erwarten. Grundsätzlich ist die geplante Nutzung auch in der Lage, ein gewisses Maß an Vielfalt zu ermöglichen.

*Auswirkungen
Bewertung*

In der Summe stellt die mit der Planung zulässige Beanspruchung von Biotopstrukturen und der damit einhergehende Verlust von Lebensräumen im vorliegenden Fall keinen erheblichen Eingriff dar.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2.3.1.5 Wirkungsgefüge

- 244 Der Punkt „Wirkungsgefüge“ zwischen den Naturgütern ist unten unter dem Punkt „Wechselwirkungen“ mit abgehandelt.

7.2.3.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.3.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

- 245 Die Betrachtung in der Immissionsprognose hat ergeben, dass die Einwirkungen aus dem Sportbetrieb auf das Plangebiet nicht erheblich sind. Die geltenden Richtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten. Dies bedeutet, dass auch der Sportbetrieb keine Einschränkungen durch die Planung hinnehmen muss und sogar noch zusätzliche Kapazitäten aufbringen kann.

Auswirkungen

Mit einer geringen Zunahme von Individualverkehr ist zu rechnen. Es wird sich dabei ausschließlich um Quell- bzw. Zielverkehr in geringem Umfang handeln, da eine Durchbindung der Erschließung nicht erfolgen wird, womit (motorisierter) Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

Das Gebiet erhält eine Siedlungsfunktion.

- 246 Die hier geplante Nutzung ist gegenüber dem Eingriff kumulierender Vorhaben und Planungen nicht empfindlich. Diese würde gleichartig ausgeprägt wie die mit diesem B-Plan vorgesehene Nutzung.

Kumulation

Die Siedlungsfunktion würde den gesamten Bereich umfassen. Die Flächen stehen der Erholung momentan bereits nicht mehr zur Verfügung, weswegen sich für diese Funktion keine Änderung ergeben würde.

- 247 Die Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung als so genanntes „Schutzgut“ werden nicht erheblich sein.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2.3.3 Wechselwirkungen

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

Auswirkungen

- 249 Auch in der kumulativen Betrachtung entstünden keine, das bestehende Gefüge maßgeblich beeinflussenden Änderungen.

Kumulation

- 250 Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7.2.4 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 sind.

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

7.2.4.1 Vermeidung / Minderung

- 251 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung / Teilversiegelung auf einen Wert unterhalb der für die Baugebietskategorie geltenden Orientierungswerte (s. § 17 BauNVO)
 - Konzentration der Bebauung; dadurch Aufteilung in ‚straßenseitigen‘ und ‚rückwärtigen‘ Bereich
 - Einschränkungen in der Freiflächen- / Gartengestaltung
- Von besonderer Bedeutung sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung. Solche kommen auch anderen Schutzgütern zugute.
- Unvermeidbare Versiegelungen, insbesondere von Einfahrten, Stellplätzen und Wegen können durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge minimiert werden.
- Um die Grundwasserneubildung zu erhalten, muss, wie es das Brandenburgische Wassergesetz vorschreibt, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenzone schadlos versickert werden.
- 252 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind im Rahmen der Planumsetzung mit großer Sicherheit Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung nicht erforderlich.
- Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter
- Boden
 - Wasser
- reduziert sich entsprechend.
- 253 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung mit großer Sicherheit nicht erforderlich.

*Boden, Natur und
Landschaft*

Boden

Grundwasser

*Sonstige
Umweltbelange*

7.2.4.2 Ausgleich

7.2.4.2.1 Kompensationsbedarf

- 254 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen für einige Umweltbelange nicht ausschließen.
- Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter
- Boden
- 255 Für folgende Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
- Wasser
 - Lebensraum / Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt
 - Klima/Luft
 - Landschaft
 - Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
 - Kultur- und Sachgüter
- Zu beachten ist, dass damit nicht unbedingt eine Vollversiegelung der betroffenen Flächen verbunden sein muss. Teile davon dürfen nach den Festsetzungen nur teilversiegelt werden. Der Umfang dieser Flächen lässt sich hier aber nicht abschließend beurteilen.

7.2.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus, sondern wirken komplex. Die Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter können deshalb grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich können ggf. multifunktional bzw. komplex wirken.

Maßnahmen zur Bodenaufwertung mit anschließender Bepflanzung können beispielsweise gleichwohl als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen an anderen Stellen des B-Planes im Rahmen des Kompensationsbedarfes für Tiere, Pflanzen und Biotope genutzt werden.

Gleichzeitig können sie auch Beeinträchtigungen der Funktionen anderer Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) ausgleichen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Kompensation sind im Plangebiet nicht möglich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind also außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Ausgleich extern

- 256 Wenn Potenziale für eine Entsiegelung nicht verfügbar sind, kann ein Ausgleich auch durch das Aufwerten von (möglichst minderwertigen) Flächen realisiert werden.

Dazu können intensiv genutzte Böden zukünftig einer deutlich geringeren Nutzungsintensität zugeführt werden. Auf die Nutzung von Flächen kann natürlich auch ganz verzichtet werden. Flächen mit geschädigten Bodenfunktionen können auch regeneriert werden.

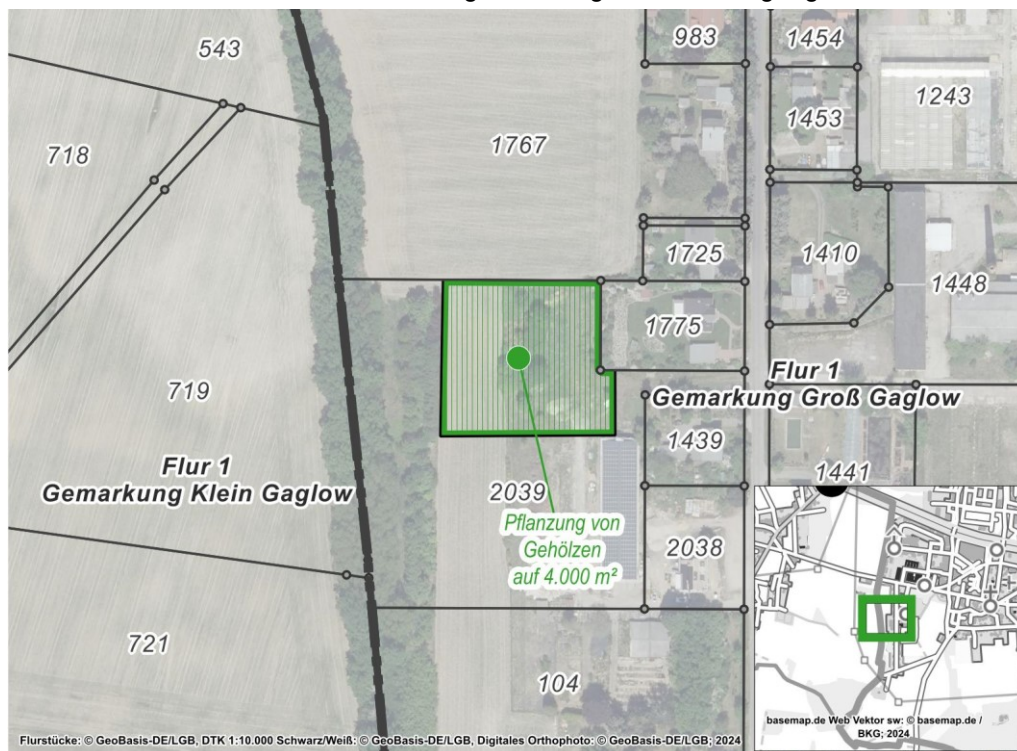
Für die Inanspruchnahme von Böden allgemeiner Funktionsausprägung durch eine Vollversiegelung kann ein vollständiger Ausgleich durch folgende Maßnahmen erreicht werden (Auszug):

- Anlegen einer flächigen Gehölzpflanzung minimal 3-reihig bzw. mindestens 5 m breit mit einer Mindestfläche von 100 m² im Verhältnis 2:1
- Umwandlung von Intensivacker in extensiv genutztes Dauergrünland im Verhältnis 2:1
- Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland im Verhältnis 3:1

Beim Vorhandensein vorbelasteter Böden auf der Eingriffsfläche, bei einer Teilversiegelung oder bei Überschüttungen bzw. Abgrabungen reduziert sich jeweils die erforderliche Fläche.

- 257 Für den externen Ausgleich steht im vorliegenden Fall folgender Bereich auf dem Flurstück 2039 der Flur 1 in der Gemarkung Groß Gaglow zur Verfügung:

Lokalisation der externen Flächen



Hierbei handelt es sich um eine ehemals als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche. Dessen Betrieb ist mittlerweile eingestellt und die baulichen Anlagen sind weitestgehend zurückgebaut. Dennoch sind weiterhin Vorbelastungen wie Bodenverdichtungen u. dgl. vorhanden.

Ergänzt wird dieser Bereich durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche.

- 258 Der Bereich ist im z. Zt. rechtswirksamen FNP Groß Gaglow i. d. F. Juli 2000 als „Gärten / Grabeland“ dargestellt.

Die aktuell im Verfahren befindlichen Planungen der vorbereitenden Bauleitplanung bzw. der Landschaftsplanung sehen für diesen Bereich keine besonderen Zieldarstellungen. Dort ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Schutzobjekte des Naturschutzrechts sind nicht betroffen.

- 259 Die Maßnahme soll die flächige Pflanzung von Gehölzen auf dem gesamten dafür zur Verfügung stehenden Bereich beinhalten.

*Maßnahmen-
beschreibung*

Unter Berücksichtigung

- des festgestellten Netto-Eingriffs,
- der bestehenden Vorbelastungen der betroffenen Schutzgüter

i. V. m. mit dem für diese Maßnahme anzulegenden Kompensationsschlüssels sowie aufgrund der Tatsache, dass

- der Eingriff auf einer siedlungsintegrierten Fläche stattfindet,
- der Ausgleich jedoch ehemalige Siedlungsbereiche im unmittelbaren Zusammenhang mit der freien Landschaft frei gibt,

kann die Ausgleichsfläche eine vollständige Kompensation in der vorgesehenen Form aufnehmen.

- 260 Durch die Maßnahme wird eine ehemals intensiv genutzte und z. T. noch vorbelastete Fläche in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen des Bodens werden entfernt. Die Fläche wird z. T. renaturiert. Die Maßnahme knüpft an vorhandene Pflanzungen im Westen an und erweitert bzw. verknüpft den dort bestehenden Lebensraum.

*Auswirkung auf
Schutzgüter*

Dies ist zunächst mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, kommt als Komplexmaßnahme ebenso den Schutzgütern Lebensraum und Biologische Vielfalt zugute.

Das Schutzgut Fläche wird begünstigt: Es entsteht ein der Natur zur Verfügung stehender Raum ohne anthropogen induzierte, konkurrierende Nutzungen.

Auf die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaft / Erholung, Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen hat die Maßnahme keinen wesentlichen Einfluss.

Kumulative Wirkungen mit anderen Maßnahmen, Planungen etc. sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- / Sachgüter sind nicht betroffen.

7.2.5 Alternativprüfung

- 261 Im Umweltbericht besteht unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sowie der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des jeweiligen Planes eine Prüfpflicht der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Prüfpflicht

Zu betrachten sind also nur planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Rahmen eines B-Planes geht es um eine vorhabenbezogene Prüfung. Die Standortprüfung ist dagegen Gegenstand eines FNP.

Das Prüfergebnis und die Auswahlgründe für die gewählte Alternative sind im Umweltbericht anzugeben.

- 262 Die Suche nach Standortalternativen ist im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits abgearbeitet worden. Die Darstellung des gültigen FNP deckt eine Etablierung von Wohnnutzung ab. Im Rahmen des Bebauungsplans muss diese Grundsatzentscheidung nicht in Frage gestellt werden.

- 263 Ein erheblicher Eingriff wurde nur in das Schutzgut Boden festgestellt. Eine Prüfung der Festsetzungsalternativen muss daher auf die Festsetzungen beschränkt bleiben, die diese Erheblichkeit beeinflussen.

Schutzgüter

Anderenfalls würde es sich lediglich um die Prüfung von Varianten – mit letztendlich zweifelhaftem Erkenntnisgehalt in Bezug auf die Umweltauswirkungen – handeln.

Ursächlich für den Eingriff in das Schutzgut ist die festgesetzte zulässige Grundfläche. Diese ist dem Standort angemessen festgesetzt. Eine geringere GRZ würde die Auslastung des Gebietes vermindern, wodurch rein rechnerisch der Erschließungsaufwand je Baugrundstück steigen würde, was indirekt das Schutzgut Fläche beeinträchtigen würde.

Eine höhere städtebauliche Dichte hingegen hätte eine positivere Bilanz in Bezug auf das Schutzgut Fläche, würde aber deutlich nachteiliger auf die Schutzgüter Boden und auch Mensch wirken.

- 264 Aus Umweltsicht deutlich zu bevorzugende Ausführungsalternativen, die der Zielerreichung ebenso dienen, sind nicht auszumachen

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren

- 265 Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.
Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.
- 266 Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.
Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.
Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.
- 267 Anhand der erfolgten Plananzeige hat auch eine Prüfung dieser Faktoren anhand der hervorgebrachten Hinweise und dem Kenntnisstand der Gemeinde stattgefunden.
Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:
- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
 - Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die vorhandenen Biotope und die erwartbaren europäisch geschützten Arten ermittelt.
 - Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt nicht in Gänze, weil der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern. Für relevante Arten, die auf bestimmte vorhandene Strukturen angewiesen sind, ist eine zielgerichtete Bestandserfassung vorgenommen worden.
 - Eine gesonderte Einmessung einzelner Gehölze über die durch den Vermesser dokumentierten Einzelbäume hinaus wurde nicht vorgenommen. Der Gehölzbestand im Plangebiet kann hinreichend durch Inaugenscheinnahme beurteilt werden.

7.3.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

- 268 Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen. *Untersuchungsraum*
Die Schutzgüter
- Fläche
 - Biotope
 - Pflanzen
 - Tiere
 - Biologische Vielfalt
- wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern
- Boden
 - Wasser
 - Klima / Luft
 - Landschaft
 - Wirkungsgefüge
- ist zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen worden.
- 269 Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch die Auswertung von *Eingriffsregelung*
- durch Behörden bereitgestellten Informationen,
 - für diese Planung erarbeiteten Gutachten,

- Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.

270 Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dort ist das Untersuchungsverfahren unter Kapitel 1.2 erläutert. *Fachbeitrag Artenschutz*

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

Diese wurde durch einige konkrete Begehungen ergänzt (siehe dazu ASB). *Begehung*

Tiefer gehende Untersuchungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

271 Für die Untersuchungen von möglichen Schallimmissionen wurden spezielle Untersuchungen in Auftrag gegeben. *Immissionsschutz*

Ergebnisse liegen in Form einer Prognose vor.

Die Methoden der Prüfung sind im Fachbeitrag im Kapitel 3.2 beschrieben.

7.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

272 Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

7.3.2 Referenzliste der Quellen

273 Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.

- Artenschutzfachbeitrag
- Schallimmissionsprognose
- Landschaftsplan

274 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Zuge des Bauvorhabens Bebauungsplan Wohngebiet „Am Sportplatz“ in Groß Gaglow“, Ingenieurbüro PROKON, Februar 2022 / Aktualisierung Mai 2024, mit Aussagen zu *Fachbeiträge*

- Bestandsbeschreibung des Gebiets
- Vorhabenbedingten Wirkfaktoren
- Bestand und Betroffenheit von gemeinschaftlich geschützten Arten
- Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten
- Zusammenfassung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotswertungen

275 „Lärmimmissionsprognose Sportlärm“, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, November 2021 mit Aussagen und Bewertungen zu Lärmwirkungen auf das Plangebiet aus dem Sportbetrieb. *Schallgutachten Schallimmissionsprognose*

Das Gutachten enthält Aussagen zu folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Immissionsorte
- Immissionsrichtwerte
- Zu erwartende Emissionen aus dem Spielbetrieb und dem Zielverkehr des Sportplatzes
- Beurteilung der auf das Plangebiet wirkenden Emissionen

276 Eine weitere Grundlage für die Umweltprüfung stellt der Landschaftsplan (LP) dar, dessen Bestandsdarstellung für die Aussagen des Umweltberichts herangezogen werden.

277 Weitere Fachbeiträge, Gutachten o. dgl. sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Umweltprüfung in der gegenwärtigen Planungsphase nicht erforderlich. *Sonstige*

278 Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt wurden zur Plananzeige i. d. F. Mai 2022 abgegeben: *Stellungnahmen zur Plananzeige*

- 279
- Landesamt für Umwelt mit Hinweisen zur Erforderlichkeit der Betrachtung von Lärmwirkungen aus dem Sportplatzbetrieb
 - Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum mit der Aussage zur Nicht-Betroffenheit von Bodendenkmalen
 - Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus / Chósebus mit Aussagen zur Lage im Wasserschutzgebiet; zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme; zum Nicht-Vorhandensein von Altlastenverdachten; zum möglichen Lärm-Einfluss aus dem Sportbetrieb; zum Nicht-Vorhandensein von bundes- und landes-naturschutzrechtlichen Schutzobjekten und -gebieten; zum Erfordernis eines Artenschutzbeitrags
 - Ortsbeirat Groß Gaglow mit der Notwendigkeit zur Prüfung aus Lärmimmissionen aus

dem Sportplatzbetrieb und Angaben zum Nutzungszeitraum der Sportanlagen

7.3.3 Zusammenfassung

Im Plangebiet soll Baurecht für Wohnnutzungen geschaffen werden, um langfristig bestehende Entwicklungsabsichten der Stadt verwirklichen zu können-

Planungsziele

Das Plangebiet ist durch die Siedlungstätigkeit geprägt und z. T. auch vorbelastet. Die einzelnen Schutzgüter sind von geringer bis mäßiger Bedeutung für die Umwelt ausgeprägt.

Ausgangslage

Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind nicht vorhanden.

Schutzobjekte

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können Vögel im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.

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

Eingriffe sind insbesondere für folgende Schutzgüter nicht zu vermeiden

- Boden

Zusätzlich zu den im Entwurf bereits vorgesehenen sieht die Umweltprüfung folgende weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vor.

- Pflanzung von Gehölzen auf Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebs in der Nähe des Plangebiets.

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

Planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches, die sich wesentlich unterscheiden, konnten nicht herausgearbeitet werden.

Alternativen

7.3.4 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.

7.3.4.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

280 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, ...).

281 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.

282 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

283 Zu kontrollieren sind z. B.

Eingriffsregelung

- Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften (hier insbesondere des Wasserrechts) bei der Realisierung
- Biotope

- Versickerung
- Schallschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind z. B.

besonderer Artenschutz

- Einhalten der Bauzeitenregelung
- Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

7.3.4.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

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

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

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 unerlässlich.

Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.

285 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 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 Anhang

8.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

286 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.

*Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

287 Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzt, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

Aufgrund der Nähe zum Wald, welcher als Rückzugsort für zahlreiche Tierarten dient, wird darauf verwiesen, dass die Licht-Immissionen so weit wie möglich zu reduzieren und Beleuchtungen „insektenfreundlich“ zu gestalten sind.

*Insektenfreundliche
Außenbeleuchtung*

Gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 4 Bundesartenschutzverordnung ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten und der nicht besonders geschützten Wirbeltierarten, die nicht dem Jagd- oder Fischereirecht unterliegen, mit künstlichen Lichtquellen, Spiegeln oder anderen beleuchtenden oder blendenden Vorrichtungen nachzustellen, sie anzulocken oder zu töten.

Die Leitlinie des Umweltministeriums zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen enthält Vorgaben zum Umgang mit Beleuchtung. Diese und aktuelle Schutzmaßnahmen (z. B. Beleuchtung <3000 Kelvin) sind bei der Planung und Errichtung der Beleuchtung zu berücksichtigen.

- 288 Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

- 289 Sollten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Gemäß § 13 BbgBO darf mit den Bauarbeiten erst bei Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung begonnen werden.

- 290 Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz allgemein

- 291 Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

- 292 Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.

Abfallbehandlung

- 293 Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.

Leitungsbestand

Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisungen u. dgl. zu beachten.

Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Betriebe zu beachten.

8.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Wohngebiet	0,10	12 %	0,71	85 %	+ 0,6

*Hinweis:
* Anteil an Fläche
Geltungsbereich*

Verkehrsfläche	0,09	11 %	0,12	14 %	+0,03
Brache	0,45	54 %			
Garten	0,07	8 %			
Gehölz	0,12	15 %			
Summe	0,83		0,83		

8.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Wohngebiet	0,07	9 %	0,21	30 %	+ 0,14
Verkehrsfläche	0,05	48 %	0,09	80 %	+0,04
Summe	0,12	14 %	0,30	37 %	+ 0,19

Hinweis

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

8.4 Abkürzungsverzeichnis

ABP	Abschlussbetriebsplan (Bergbau)
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
ASB	Artenschutzbeitrag
B-Plan	Bebauungsplan
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz (Höhenbezugssystem)
DTK	Digitale Topografische Karte
FNP	Flächennutzungsplan
GOP	Grünordnungsplan
GOK	Geländeoberkante
LP	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
NN	Normalnull (Nullniveau; veraltet)
NHN	Höhe über Normalhöhen-Null (Nullniveau im DHHN)
OK	Oberkante
OT	Ortsteil; i. S. d. Kommunalrechts administrative Einheit einer Gemeinde
RP	Regionalplan
SAP	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
SBP	Sonderbetriebsplan (Bergbau)
UB	Umweltbericht
(s)UP	(Strategische) Umweltprüfung

8.5 Rechtsgrundlagen

294

		zuletzt geändert durch
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 I 3634	Art. 2 G. v. 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786	Art. 2 G. v. 3.7.2023 I 2023 Nr. 176
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 I 58	Art. 3 G. v. 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BbgBO	Brandenburgische Bauordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 15.11.2018 I/18 Nr. 39	G. v. 28.9.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Lan- des Brandenburg v. 5.3.2024 I/24 Nr. 10 S. , ber. [Nr. 38]	