

Stadt Cottbus

Ortsteil Gallinchen

Bebauungsplan "Birkengrund"

Entwurf Fassung Mai 2006

Impressum

Plangeber	Stadt Cottbus vertreten durch: Amt für Stadtentwicklung und -planung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Projekt	Bebauungsplan "Birkengrund,, (Ortsteil Gallinchen)
Planfassung	Entwurf Fassung Mai 2006
Plansatzung	 Planungsbüro WOLFF architektur stadt- und dorfplanung <u>Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus</u> <u>tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90</u> <u>www.planungsbuero-wolff.de</u> <u>info@planungsbuero-wolff.de</u>
Vermessung	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hagen Strese Dreifertstraße 2 03044 Cottbus tel. (0355) 3 81 18 0 info@strese.de



Inhaltsübersicht Begründung

TEIL I	ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN	1
1	Einführung	2
2	Rahmenbedingungen	5
3	Planungskonzept	10
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
TEIL II	UMWELTBERICHT	1
1	Einleitung	2
2	Umweltauswirkungen	7
3	Zusätzliche Angaben	18
ANHANG		
ANLAGEN		

Teil I

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

Übersicht

TEIL I	ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN	1
1	Einführung	2
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Grundlagen	3
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionale Bedingungen/Schutzausweisungen	5
2.2	Vorhandene Planungen	6
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
2.3.1	Nutzungsstruktur	7
2.3.2	Erschließung	7
2.3.3	Umweltzustand	8
3	Planungskonzept	10
3.1	Vorhaben	10
3.2	Umweltverträglichkeit	12
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	14
4.1	Geltungsbereich	15
4.2	Verkehrsflächen	15
4.3	Art der baulichen Nutzung	15
4.4	Maß der Nutzung	17
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.6	Weitere Planungsgegenstände	18
4.7	Grünordnerische Festsetzungen	19
4.8	Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	21

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine weitgehend brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Gallinchen einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf der Fläche sollen, um die Eigentumsbildung zu fördern, selbst genutzte Eigenheime entstehen. Städtebaulich wird hier mit einer baulichen Entwicklung die Abrundung der Ortsrandlage angestrebt, die durch die treppenartig angelegten Baugebiete nicht der typischen Ortsrandlage mit dem allmählichen Übergang in den Landschaftsraum entspricht. Dabei wird unter Berücksichtigung des Umfeldes eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

Ziel und Zweck

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe

Die oben dargestellte Planungsabsicht kann nur realisiert werden, wenn ein Bebauungsplan (B-Plan) oder eine entsprechende baurechtschaffende Satzung aufgestellt wird, da es zur Inanspruchnahme von einer Fläche kommt, die zwar dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, nach den planungsrechtlichen Maßstäben eine Außenbereichsfläche darstellt. Der Bereich wird strukturell und nutzungsmäßig neu definiert.

Erforderlichkeit

Es ist im Weiteren davon auszugehen, dass die Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Gallinchen ist mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses vereinbar ist.

Im Stadtumbaukonzept (STUK 2002) und besonders in der Fortschreibung STUK wird gefordert, die Nachfrage nach Eigenheimen gezielt auf innenstadtnahe Potentialflächen zu lenken, um den kontinuierlichen Einwohnerrückgang im kompakten Stadtgefüge zu bremsen. Die Ausweisung von rd. 1160 WE in noch nicht entwickelten B-Plangebieten der äußeren Stadt ist zu prüfen und wenn möglich zu reduzieren oder aufzuheben. Bei der Prüfung sollte nach Lagen und Größen differenziert vorgegangen werden, wobei kleinere Siedlungsarrondierungen belassen werden können. Die Überprüfung der Entwicklungspotentiale erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes Cottbus 2010 sowie im Zusammenhang mit der Neuaufrstellung des FNP. Bezugnehmend auf anhängige Planverfahren bedarf es einer vorgezogenen Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des STUK.

Da sich aus dem STUK keine Indikatoren für die Überprüfung ableiten lassen wurden bei der Betrachtung des Bereiches Birkengrund vorrangig die städtebaulichen Kriterien eingestellt.

- Die Fläche ist überwiegend vom Siedlungsraum umschlossen, es wird von einer Fläche der Innenentwicklung ausgegangen
- Der Standort ist auf Grund der Rahmenbedingungen nicht geeignet eine Zersiedelung der Landschaft zu begründen
- Der Standort ist stadttechnisch erschlossen, die Entwicklungspotentiale wurden bei der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen beim Ausbau der Harnischdorfer Straße eingestellt
- Der Standort ist verkehrsgünstig gut gelegen, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet.
- Standort weist eine verträgliche Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie Schule und Kitas auf

Vergleichbar im Hinblick auf diese Standortqualitäten sind nur Sielow und eingeschränkt Saspow. Andererseits ist gleichzeitig der Vorteil der Randsiedlungen, die Nähe zur Natur, gleichwertig vorhanden.

Die genannten Standortvorteile sind zumindest teilweise bei einigen zur Überprüfung

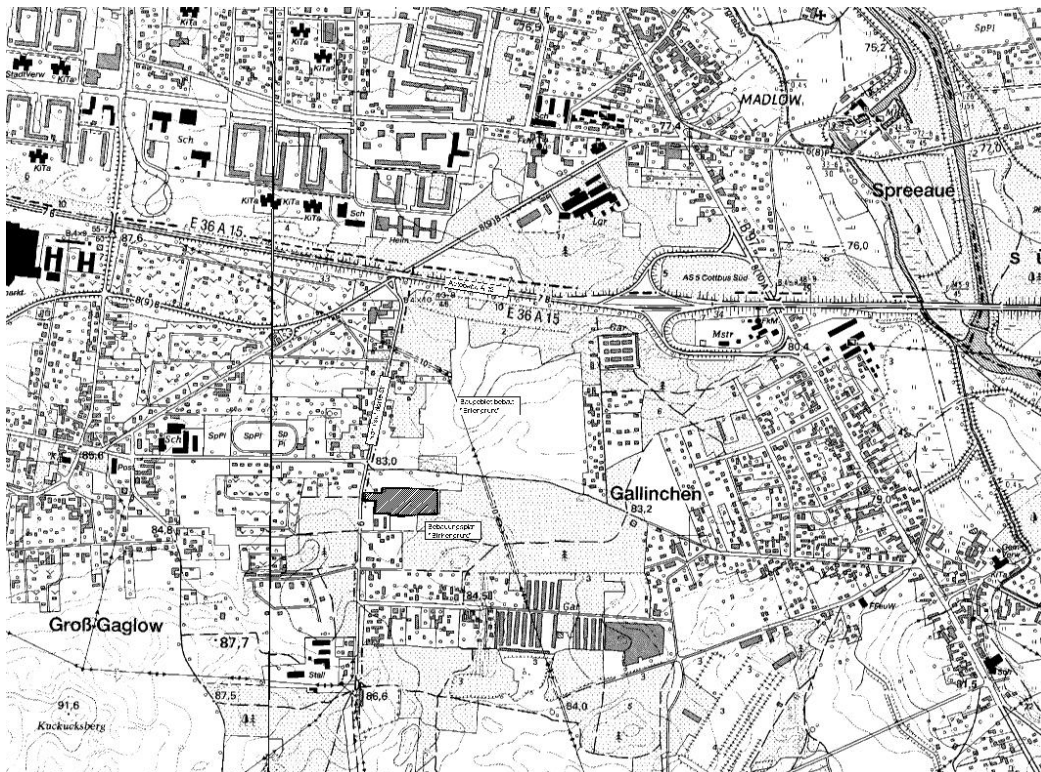
vorgesehenen Potenzialen nicht vorhanden. Im Nahbereich (OT Gallinchen) spricht vieles für die Reduzierung und / oder die Aufgabe der Vorhaben „Bürgerzentrum“, „Am Turm“ und Gewerbegebiet „Neuhausener Weg“ sowie die Aufgabe der Umwandlung von Kleingartensiedlungen in Groß Gaglow.

Das Gebiet Birkengrund stellt, wie schon dargestellt, keine neue Baufläche dar und steht nicht in Konkurrenz zu den ausgewiesenen Aktivierungspotenzialflächen in der Innenstadt.

Eingriffe in den Baulandmarkt haben daneben auch immer Auswirkungen auf die Baulandpreise. Restriktionen, die den Markt nicht berücksichtigen, führen grundsätzlich zu Preiserhöhungen und damit zu erhöhten Kosten bei der Schaffung von Wohneigentum.

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Gallinchen der Stadt Cottbus an der Harnischdorfer Straße. Es rundet die vorhandene Siedlungsfläche ab. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Plangebiet



*Übersicht
(ohne Maßstab)*

1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I, S. 2414)** aufgestellt. Aktuelle Änderungen des BauGB sind berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Für die Stadt Cottbus existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP). Die Stadt Cottbus wurde in ihrem Gebiet nach dem Abschluss der Gemeindegebietsreform durch die Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch geändert. Nach Abschluss der Gemeindegebietsreform gelten die bestehenden Flächennutzungspläne als Teilflächennutzungspläne weiter. Die ehemalige Gemeinde Gallinchen hatte ebenfalls einen FNP aufgestellt, der rechtskräftig ist und als Teilflächennutzungsplan weiter gilt. (jetzt Teil-FNP der Stadt Cottbus).

*Entwicklung aus dem
FNP*

In diesem Teil-FNP ist die Fläche des Plangebietes nicht als Baufläche dargestellt. Die Fläche sollte als Abrundung des Ortsrandes ursprünglich einer baulichen Entwicklung

vorbehalten sein. Die Gemeinde Gallinchen hat aber im Rahmen der Abwägung ihre Entwicklungsziele für den Bereich gegenüber den Belangen der Raumordnung, die eine Reduzierung der Bauflächen verlangte, zurückgestellt. Es gab keine sachlichen Gründe für die Herausnahme. Die Tatsache, dass die ehemalige Gemeinde einen Änderungsbeschluss zum FNP zu Gunsten der Bebauung des Plangebietes gefasst hat, unterstreicht dass sie an ihren ursprünglichen Entwicklungsziele festhalten will.

Flächennutzungspläne weisen ihrer Natur nach und auf Grund ihrer Zweckbestimmung eine relative Unschärfe auf. Von Bedeutung für die Beurteilung der Einhaltung des Entwicklungsgebotes ist u. a. das planerische Konzept das dem FNP zu Grunde liegt. Die ehemalige Gemeinde Gallinchen hat im Rahmen der Abwägung ihre Belange für diesen Bereich gegenüber den Belangen der Raumordnung zurückgestellt, ohne diese langfristig aufzugeben. Das Entwicklungsgebot gewährt der Gemeinde in den räumlichen Abgrenzungen einen Spielraum. Dieser ergibt sich hier aus den örtlichen Gegebenheiten. Er kann durch die Umnutzungen in den angrenzenden Bereichen oder wie hier den treppenförmig angelegten Bauflächen in den Außenbereich des FNP hinein ausgefüllt werden. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zur Gesamtstadt kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der B-Plan aus dem FNP entwickelt ist. Es handelt sich praktisch um eine Abrundung der vorhandenen Wohnfläche, die sich praktisch „aufdrängt“.

Die Stadt beabsichtigt ohnehin, die Neuaufstellung eines FNP für das gesamte Stadtgebiet. Das Plangebiet wird im FNP zukünftig als Bauland dargestellt, weil der Bereich verglichen mit anderen potenziellen Flächen im Ortsteil eine Reihe von wesentlichen Standortvorteilen aufweist, die ihn für eine Wohnnutzung besonders geeignet machen. Gründe, die dagegen stehen sind nicht bekannt.

Deshalb ist davon auszugehen, dass der B-Plan auch den zukünftigen Darstellungen im FNP nicht entgegenstehen wird.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Bisher wurden die Bürger frühzeitig über die Planung informiert und die Behörden und Stadtämter um eine Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Die Ergebnisse der Beteiligungen sind in den Entwurf eingeflossen.

Verfahren

Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus übergeordneten Randbedingungen ergeben, dargestellt. Sie sind, soweit sie auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend. Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

2.1 Regionale Bedingungen/Schutzausweisungen

Mit der Gemeindegebietsreform ist Gallinchen Ortsteil des Oberzentrums Cottbus geworden. Die Stadt Cottbus liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg (vgl. §§ 3 und 7 LEPro) und ist gemäß § 10 LEPro als Regionales Entwicklungszentrum des Städtetanzes eingestuft worden.

Raumordnung und Landesplanung

Cottbus sollte entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung (Oberzentrum) ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs der Region Lausitz-Spreewald, dessen in Aufstellung befindlichen Ziele von der kommunalen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen sind, ist der Planbereich Bestandteil der allgemeinen Siedlungsflächendarstellung.

Im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Gallinchen ist der Planbereich als Waldfläche (Aufforstung) dargestellt worden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Zielstellungen für den Standortbereich ist im Rahmen der Neuaufstellung eines FNP für das gesamte Stadtgebiet vorgesehen.

In der Stellungnahme der Landesplanung und Raumordnung vom 19.09.2005 werden keine Ziele und Grundsätze geltend gemacht, die bei der Planung zu beachten sind.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Schutzausweisungen Naturschutz

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand der Schutzzone III b des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Cottbus-Sachsendorf. Die Festsetzung des Wasserschutzgebietes erfolgte mit entsprechender Verordnung des Ministers für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 08.03.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 9 vom 19.04.2004.

sonstige umweltrelevante Bindungen

Eine Bebauung in der Schutzzone III ist unter Beachtung der gesetzlichen Festlegungen einschließlich des Beschlusses zum Wasserschutzgebiet grundsätzlich zulässig.

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 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. Der Finder ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß §2 der

genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

2.2 Vorhandene Planungen

Im Teil II der Begründung sind neben den umweltrelevanten gesetzlichen Regelungen die entsprechenden Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, mit Ihren Zielen detailliert aufgeführt.

Planungen

Der Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan für Gallinchen enthält folgende das Gebiet betreffende umweltrelevanten Zielstellungen.

Die Fläche war, da sie nicht als Baufläche dargestellt werden sollte, als Aufforstungsfläche vorgesehen und sollte mit der Bepflanzung im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden (z. B. Anpflanzen von Mischwald). Die Maßnahmen waren allerdings keinem konkreten Eingriffsvorhaben zugeordnet also nicht für den Naturschutz "verbilanziert". Es handelte sich um eine "Angebotsplanung" für Verbesserungs- oder eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der zur baulichen Inanspruchnahme vorgesehenen Waldfläche handelt es sich nicht um eine als Ausgleich an anderer Stelle bereits „angelegte Erstaufforstung“. Vielmehr hat sich der Bestand auf Grund der Nutzungsauffassung durch Anflug entwickelt. Die Waldfläche ist auch nicht für ein anderes Vorhaben "verbilanziert" worden.

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

Landwirtschaftliche Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Anträge zur Neuordnung landwirtschaftlichen Eigentums nach dem Landwirtschafts Anpassungs- bzw. Flurbereinigungsgesetzes liegen im zuständigen Amt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

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

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

Nachbargemeinden

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben. Die Höhen liegen zwischen 83,8m und 84,4m über dem Höhen Bezugssystem DHHN 92.

Gelände

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet. An der Harnischdorfer Straße wurden die entsprechenden Schlüsselgrundstücke, die für die Erschließung des Bereiches notwendig sind, mit Rücksicht auf die geplante Bebauung freigehalten. Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer beabsichtigt die Fläche zu entwickeln.

*Verfügbarkeit
Grundstücke*



Bestandskarte
(ohne Maßstab)

2.3.1 Nutzungsstruktur

Der Süden von Cottbus, einschließlich der Ortsteile Gallinchen und Groß Gaglow, bietet den Bürgern ausgezeichnete Bedingungen für die kulturelle, soziale und materielle Versorgung. Das Schul-, Sport- und Freizeitangebot ist gut entwickelt. Die entsprechenden Angebote sind vom Baugebiet aus auch ohne Auto leicht erreichbar. Der Standort ist deshalb für junge Familien und für ältere Bürger besonders gut geeignet.

Ursprünglich wurde die Fläche des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Da nach 1990 eine bauliche Nutzung angestrebt wurde, wurde die Feldwirtschaft aufgegeben und das Land fiel brach. Durch Anflug hat sich auf einem Teil des Plangebietes Wald entwickelt. Der übrige Teil ist planungsrechtlich weiter als Ackerbrache zu betrachten.

Art der Nutzung

Für die landwirtschaftliche Entwicklung der Region hat die zurzeit als Brache liegende Fläche eine untergeordnete Rolle.

Der Geltungsbereich ist an drei Seiten von Wohnbauland umgeben. Die Grundstücke sind mit Eigenheimen bebaut. Nur an der Schmalseite im Osten schließt sich ein größeres Waldgebiet an.

Wegen ihrer Größe und fehlender Prägung ist die Fläche des B-Planes planungsrechtlich dem Außenbereich gem. §35 BauGB zuzurechnen. Davon sind 3256m² Wald. Die umgebende Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) einzuordnen.

Störende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Bebauung in den umliegenden Wohngebieten ist relativ locker strukturiert. Vor allem die älteren Wohngrundstücke weisen einen großen Freiflächenanteil auf. Sie ist fast durchweg ein- bis zweigeschossig, wobei das Dachgeschoss allgemein ausgebaut ist.

Maß der Nutzung

2.3.2 Erschließung

Der Teil von Gallinchen ist verkehrlich gut erschlossen. Über die Harnischdorfer Straße sind das Hauptnetz der Stadt und die Autobahn gut erreichbar. Das Plangebiet grenzt direkt an die Harnischdorfer Straße die als Sammelstraße ausgebaut ist.

Verkehr

Die Wohngebiete im Umfeld werden über schmale Wege erschlossen. Sie können keinen weiteren Verkehr aufnehmen.

Der Bereich ist über eine Buslinie in den öffentlichen Nahverkehr integriert. Eine Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung vom B-Plan-Gebiet. Dadurch, dass die Straßen im Bereich gut ausgebaut aber wenig mit Fahrverkehr belastet sind, sind günstige Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr vorhanden. Die Harnischdorfer Straße wird in Richtung Süden außerhalb der Siedlungsfläche als Fahrradstraße weitergeführt.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Es kann über die vorhandenen Leitungen in der direkt angrenzenden Harnischdorfer Straße ver- und entsorgt werden. Im Geltungsbereich selbst sind keine Leitungen vorhanden.

Stadttechnik

Die zentrale Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind für die neuen Grundstücke gewährleistet.

Im Bereich Harnischdorfer Straße sind folgende Anlagen der SpreeGas vorhanden:

- Hochdruckgasleitungen > 4 bar,
- Mitteldruckgasleitungen,
- Gashausesanschlussleitungen,
- stillgelegte Hochdruckgasleitung,
- stillgelegte Mitteldruckgasleitung.

Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4,0 m (Leitung in der Mitte). Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

Der Sicherheitsabstand von geplanten Gebäuden zur vorhandenen Gasleitung sollte nicht unter 10 m betragen. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, ist SpreeGas unverzüglich zur Einleitung von Sicherungsmaßnahmen davon in Kenntnis zu setzen.

Strom liegt ebenfalls direkt an.

Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist aus den angrenzenden Netzen möglich.

2.3.3 Umweltzustand

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Nachfolgend werden die Ergebnisse schutzgutbezogen kurz zusammengefasst.

Auf Grund der kaum ausgeprägten Erholungsfunktionen besitzt der Bereich nur geringen bis mittleren Wert für das Schutzgut Mensch. Beachtet wurde das Fehlen von Vorbelastungen durch Immissionen.

Mensch

Auf Grund der geringen Natürlichkeit und der kaum ausgeprägten Vielfalt sowie unter Beachtung der Vorbelastungen durch die Anwesenheit des Menschen und der Tatsache, dass der Lebensraum Brache nur befristet existieren wird und Kiefernwald im Raum weit verbreitet ist, besitzt der Bereich nur einen mittleren Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Beachtet ist das geringe Potenzial der Fläche für das Schutzgut. Wertvoll sind die älteren Waldränder durch den Laubbaumbestand.

Tiere und Pflanzen

Die Böden im Plangebiet sind wegen der niedrigen Speicherfähigkeit von geringem Wert als Lebensraum und damit auch für die landwirtschaftliche Produktion. Die Grundwasserschutzfunktion ist nicht sehr ausgeprägt. Dagegen fördern die durchlässigen Böden wesentlich die Grundwasserneubildung.

Boden

Der Baugrund ist nach vorliegenden Informationen tragfähig.

Die Böden weisen aus der Sicht der landwirtschaftlichen Nutzung geringe Qualitäten auf. Lagerstätten mit wirtschaftlicher Bedeutung sind nicht bekannt.

Für Oberflächengewässer besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Das Plangebiet weist schon durch seine Lage an der äußeren Grenze der Trinkwasserfassung für das Grundwasserdargebot einen hohen Wert auf.

Wasser

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. Es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet maßgeblich zur Reduzierung beitragen.

Luft / Klima

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

Das Landschaftsbild ist auf Grund der geringen Vielfalt und der fehlenden Natürlichkeit von geringem Wert. Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe sind nicht vorhanden.

Landschaft

Die Baugebiete im Umfeld sind durch eine lockere kleinteilige Bebauungsstruktur mit geringen Gebäudehöhen geprägt.

Ortsbild

Für die Stadtgestalt al Ganzes weist der Bereich wegen seiner abseitigen Lage ein geringes Gewicht auf.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich ebenfalls keinen Wert.

Kultur- und Sachgüter

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Deshalb sind im Plangebiet die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Wechselwirkungen

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird das städtebauliche Konzept, das dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. Dieses Leitbild beschreibt vor Allem den Zweck und die Eigenheit des Plangebietes. Es ist gemeinsam mit den Regelungen zum Umweltschutz Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

Vorbemerkungen

3.1 Vorhaben

Das Plangebiet war schon unmittelbar nach der politischen Wende als Baugebiet vorgesehen, weil es eine Reihe von wesentlichen Standortvorteilen aufweist:

Grundlagen

- Siedlungsrandlage und Nähe zu attraktiver Landschaft,
- günstige verkehrliche Erschließung (Fahrverkehr, ÖPNV, nicht motorisierter Verkehr),
- stadttechnisch voll erschlossen,
- ausgezeichnete Versorgungssituation für die Bevölkerung,
- Inanspruchnahme relativ wertloser Landwirtschaftsflächen.

Als einziges Handicap ist die Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIb zu sehen, was allerdings bei Wohnbauvorhaben ohne Belang ist. Einschränkungen ergeben sich dadurch nicht.

Die Bebauung hat sich im Verlauf der Jahre immer wieder verzögert, weil die Eigentumsverhältnisse auf der Fläche eine sinnvolle effektive Bebauung erschwerten. Hinzu kam, dass es Einwendungen durch die Landesplanung gab, die darauf zielten, den Einwohnerzuwachs in den Randgemeinden von Cottbus zu beschränken. Davon war auch die ehemals selbstständige Gemeinde Gallinchen betroffen.

Da aus diesen Gründen mit einer Realisierung in absehbarer Zeit nicht zu rechnen war, hat die (ehemalige Gemeinde) Gallinchen die Fläche am Ende nicht im FNP als Bauland dargestellt. Die Gemeindevertretung hat damals die Entwicklung des Gebietes aus rein politischen Gründen zugunsten anderer Bauflächen zurückgestellt. Städtebauliche Gründe lagen nicht vor.

Mittlerweile ist die ganze Fläche eigentumsmäßig in einer Hand. Gallinchen ist Teil des Oberzentrums Cottbus. Letzteres bedeutet, dass aus landesplanerischen Gründen für den OT Gallinchen keine Einschränkungen hinsichtlich des Einwohnerzuwachses bestehen.

In Cottbus besteht trotz Einwohnerrückgang und Stadtumbau ein Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Der Anteil an Wohneigentum in der Stadt ist relativ gering. Es besteht aus strukturellen Gründen nach wie vor eine Nachfrage nach attraktiven Eigenheimgrundstücken. Die Stadt will entsprechende Grundstücke im Stadtgebiet anbieten, um dem Wegzug aus der Stadt entgegen zu wirken und um die Baulandpreise stabil zu halten.

Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein qualitativ anspruchsvolles individuelles Wohngebiet im Grünen entstehen, was sich in die Umgebung einfügt. Die Belange des Grundwasserschutzes sind besonders zu beachten. Es wird auf eine kostenbewusste Erschließung orientiert. Die umliegenden Wohngebiete sollen durch die Erschließung nicht belastet werden.

Entwicklungsziele

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Konfliktbewältigung

Wie oben dargelegt gibt es auf Grund der Tatsache, dass Gallinchen zum Oberzentrum Cottbus gehört, für den OT keine auf die Landesplanung begründeten Einschränkungen mehr in Bezug auf die Einwohnerentwicklung.

Aus der Gesamtsicht strebt die Stadt für den Ortsteil an, andere Baugebiete in Gallinchen, die städtebaulich bedenklich sind, in ihrer Kapazität zu begrenzen (z. B. das so genannte „Bürgerzentrum“). Für den Verzicht auf die Bebauung des Gebietes „Birkengrund“ besteht kein sachlicher Grund.

Von der zuständigen Forstbehörde ist die Zustimmung zur Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart schriftlich (Schreiben vom 20.02.2004) in Aussicht gestellt worden.

Die Ersatzaufforstungsmaßnahmen sollen auf einem Teilstück des Flurstücks 109/1 der Flur 71 der Gemarkung Saspow durchgeführt werden. Eine grundsätzliche Zustimmung der Stadtverwaltung als Eigentümer liegt mit Schreiben vom 11.05.2006 vor.

Das Baugebiet wird an der technisch bereits vorgesehenen Stelle direkt an die Harnischdorfer Straße angebunden und über einen Stichweg erschlossen, der am Ende eine Wendemöglichkeit erhält.

Leitbild

Der entstehende Platz soll neben der Erschließungsfunktion dem Aufenthalt der Bewohner dienen. Er wird entsprechen attraktiv gestaltet und mit Grün („Birkengrund“) ausgestattet. Um den Raum gruppieren sich die relativ großen Wohngrundstücke.

Es entsteht so ein überschaubares kleines Viertel, mit dem sich die Eigentümer identifizieren können.

Die Bebauung besteht vorwiegend aus Wohnhäusern in Form von Einzelgebäuden mit einem Normalgeschoss, wie sie im Umfeld bereits vorhanden sind. Insgesamt können, neben zweien an der Harnischdorfer Straße, für die bereits Baurecht besteht, maximal elf neue Wohngrundstücke entstehen.

*Gestaltungskonzept
(ohne Maßstab)
als Orientierung*



Der Stichweg wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite (der befestigten Fläche) von 3,5 bzw. 4,75m ausgeführt. Die Straßenraumbreite (Grundstück) beträgt minimal 6,5m. Im Straßenraum kann eine Wendeanlage vom Typ 3 untergebracht werden. Für 3-achsige Müllfahrzeuge ist ein 10m Radius erforderlich.

Um für die Bewohner den Zugang zum Wald und zu den angrenzenden Wohngebieten zu ermöglichen, wird vom Platz in Richtung Süden ein Fußweg offen gelassen. Allerdings ist ein Ausbau nicht zwingend erforderlich. Es wird nur ein „Durchschlupf“ zwischen den Grundstücken ermöglicht.

Die Feuerwehrezufahrt zum Wald wird über die südlich des Plangebietes vorhandenen Wege gewährleistet.

Die von der Harnischdorfer Straße aus neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Straßenraum untergebracht. Das Regelprofil (Büro INGBA) wurde mit den zuständigen Stellen der Stadt abgestimmt.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Verlegung eines Freispiegelkanals in der geplanten Erschließungsstraße und Anordnung jeweils eines Anschlusskanals pro Grundstück gesichert werden. Ein Anschluss dieses Kanals in freiem Gefälle ist aufgrund der Überdeckung am Anbindepunkt Schacht 22 (Überdeckung hier 1,50 m) nicht möglich. Es ist daher ein Hebewerk zum Überheben des Schmutzwassers am Anbindepunkt in der Harnischdorfer Straße anzuordnen.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Errichtung einer Trinkwasserleitung in der geplanten Erschließungsstraße, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 AZ in der Harnischdorfer Straße, und die Herstellung jeweils einer Trinkwasserhausanschlussleitung pro wirtschaftlich selbständiger Einheit gesichert. Der Versorgungsdruck im Baubereich beträgt gegenwärtig minimal 2,7 bar und maximal 3,3 bar.

Die Versorgungssituation wird sich künftig mit dem Anschluss des Versorgungsgebiets Groß Gaglow- Gallinchen- Frauendorf an die Hochdruckzone des Versorgungsgebiets Cottbus-Sachsendorf ändern. Der Versorgungsdruck wird dann zwischen 4,6 bar und 5,7 bar liegen. Durch die künftigen Bauherren ist daher innerhalb der Hausinstallation ein Druckminderer vorzusehen.

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilstellen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96,0 m³/h verfügbar.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort über belebte Bodenschichten versickert. Dazu stehen für die Erschließungsanlage Flächen im Innern des Wohngebietes zur Verfügung. Eine Ableitung aus dem Gebiet ist nicht vorgesehen.

Erforderliche Zustimmungen von Behörden werden im Rahmen der Realisierung eingeholt.

Die Errichtung der stadttechnischen Anlagen erfolgt in Abstimmung mit Versorgungsunternehmen.

Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

3.2 Umweltverträglichkeit

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sind die für den Standort wesentlichen Aspekte der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausführlich abgehandelt. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Eingriffsbewältigung gegeben und es werden die umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen herausgearbeitet.

Auf der fast 1,1 ha großen von drei Seiten durch Wohngebiete umschlossenen Ackerbrache wird die ursprüngliche Staudenflur nach und nach durch Kiefernaufwuchs verdrängt. Der angrenzende Wald hat sich so mittlerweile auf 1/3 der Fläche des Plangebietes Wald ausgebreitet.

Defizite aus der Sicht der Umwelt sind nicht vorhanden.

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet verbietet nicht grundsätzlich die Ausweisung

eines Baugebietes. Befreiungen von der entsprechenden Verordnung sind nicht erforderlich.

Folgende Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Entwurf bereits berücksichtigt worden.

- Nutzung gut erschlossener Flächen mit Nahverkehrsanschluss,
- Nutzung belasteter und minderwertiger Flächen,
- Flächeninanspruchnahme und damit Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und weniger wertvolle Lebensräume nutzen,
- Erhalt der Waldsäume und von vorhandenen wertvollen Einzelbäumen,
- Schaffen von Flächen für den Aufenthalt im Straßenraum und die Erreichbarkeit der Waldflächen für Erholungs- und Freizeit Zwecke sichern,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Durch das Vorhaben werden alle Schutzgüter mehr oder weniger berührt. Nachfolgend sind zusammenfassend die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet. Die Wirkungen selbst sind im Umweltbericht ausführlicher dargestellt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind, unerheblich, weil keine Störungen hervorgerufen werden, nur eine geringe Zahl von Menschen direkt betroffen ist und sich die Lebensbedingungen in den umliegenden Wohngebieten nicht deutlich verschlechtern. Geltende Richt- bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten. Die Eingriffe sind nicht vermeidbar.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nur auf einem Teil der Fläche und nur aus heutiger Sicht erheblich, weil der Lebensraum Brache mit den Staudenfluren zwar zerstört wird, er aber langfristig ohnehin nicht dauerhaft erhalten werden könnte (Kiefernaufwuchs). Es handelt sich nicht um einen empfindlichen wertvollen Lebensraum. Er wird durch einen anderen Lebensraum mit gewisser Bedeutung für die Tierwelt ersetzt.

Für den Lebensraum Wald sind die Wirkungen zwar nachteilig aber nicht erheblich, da er an anderer Stelle in Cottbus ersetzt wird und im Umfeld als Lebensraum weiter bestehen wird. Die Inanspruchnahme der Lebensräume ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, generell nicht vermeidbar. Die Eingriffe in das Schutzgut sind ausgleichbar. Das Gesamtsystem "dörfliche Siedlung" wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung sind vor allem in Bezug auf die Lebensraumfunktion erheblich, weil sie nachhaltig sind und ein relativ großer Teil des Plangebietes betroffen ist. Die Wirkungen auf die Regelungsfunktion sind dagegen geringer. Die verbleibenden offenen Flächen können diese Aufgabe weiterhin übernehmen. Die Eingriffe sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Wertvolle Böden sind nicht betroffen. Die negativen Wirkungen sind teilweise ausgleichbar. Die Bodenschutzklausel, die eine Vermeidung unnötiger Bodeninanspruchnahme verlangt, ist beachtet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus der zusätzlichen Versiegelung. Sie sind trotz der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone unerheblich, weil das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird und damit weiterhin nahezu vollständig der Grundwasserneubildung zu Gute kommt. Durch die Wohnnutzung erhöht sich der Gefährdungsgrad des Grundwassers kaum.

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden auf Grund der Größe der Planfläche und der geringen Bedeutung des Bereiches für Luft und Klima nicht zu erwarten sein. Im Verhältnis zum Bestand erhöht sich die Zahl der Wohnungen im Bereich kaum. Die Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind deshalb für die Schutzgüter unwesentlich. Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch den Zuschnitt der Planfläche unterstützt.

Das Landschaftsbild wird durch die teilweise Bebauung der siedlungsnahen Fläche und

die Veränderung der Biotopstruktur zwar nachhaltig aber nicht erheblich verändert. Es sind keine wertvollen sensiblen Landschaftsbestandteile betroffen. Die geringen Eingriffe sind nicht vermeidbar.

Dadurch, dass keine wertvollen Güter vorhanden sind, sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unerheblich. Die Beeinträchtigung von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist durch die Anwendung der Landesgesetzgebung gesichert.

Alle Schutzgüter stehen mehr oder weniger untereinander in Wechselwirkung. In der Gesamtheit sind, trotz Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter untereinander, durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Verlagerungs- bzw. Kumulationseffekte oder Verstärkungen auf das Gesamtwirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten.

Maßnahmen zum Ausgleich sind erforderlich, wenn erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen trotz der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall sind vor allem die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sowie **Boden** betroffen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes entsprechend Umweltprüfung erforderlich

- naturnahe flächige Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken in angemessenem Umfang,
- Pflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Raum und auf einzelnen Grundstücken.

Um das Ziel, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, erreichen zu können, werden auf den Grundstücken Pflanzmaßnahmen gefordert. Die Nutzung der Wohngrundstücke darf dadurch nicht übermäßig behindert werden.

Im Plangebiet können deshalb die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch die vollständige Umnutzung und teilweise Überbauung (erhebliche Wirkungen für Tiere und Pflanzen sowie den Boden) nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind Maßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich, die vertraglich geregelt werden. In Frage kommt erstens die Entsiegelung von ca. 3400m², zweitens das Anpflanzen von Feldgehölzen auf ca. 3400m² oder (drittens) das Pflanzen von 68 Bäumen im Stadtgebiet.

Die Inanspruchnahme von Wald wird durch eine Neuaufforstung entsprechend Waldgesetz an anderer Stelle ausgeglichen (grundsätzliche Zustimmungen Forstamt und Eigentümer der Aufforstungsfläche liegen vor).

Maßnahmen, die schon bestehende Defizite mindern, sind im Plangebiet nicht erforderlich.

3.3 Abwägung

Der Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2005 wurde den betroffenen Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Stadtämtern zur Stellungnahme vorgelegt. Die Ergebnisse sind in diesen Entwurf eingeflossen.

Im Anhang sind die Abwägungsüberlegungen zusammengefasst.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen. Soweit sich aus den Formulierungen zum Text für die einzelnen Festsetzungen noch Abwägungsentscheidungen ergeben, werden diese nachfolgend dargelegt.

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein modernes Eigenheimgebiet,
- im Osten durch Wald,
- im Süden durch ein älteres Wohngebiet und Wald sowie
- im Westen durch Wohngrundstücke und die Harnischdorfer Straße.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte anhand vorhandener oder geplanter Flurstücksgrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke (Stand 09/2005): Gemarkung Gallinchen, Flur 1, Flurstücke 1232, 435, 436/1, 436/2, 1234 und 1124.

4.2 Verkehrsflächen

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

Die Lage der **öffentlichen Verkehrsflächen** folgt dem Leitbild. Für die Mischverkehrsfläche genügt nachweislich eine Straßenraumbreite von 6,5m, die sich im rückwärtigen Teil auf 20m Breite aufweitet.

Die Verbindung vom Wohngebiet nach Süden wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Rad- / Fußweg)** festgesetzt. Die schmale Trasse soll nur dem nicht motorisierten Verkehr dienen.

Die Verkehrsflächen werden von den Baufeldern und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die zukünftige Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und der (in der Regel) öffentlichen Erschließungsfläche.

Zur Straßenverkehrsfläche gehören auch die Grünflächen, die im Straßenraum vorgesehen und notwendig sind.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der Erforderlichkeit sind im B-Plan die in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Baugebiete zu bestimmen.

Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Verkehrsflächen und durch das Planzeichen 15.14 der PlanzV 90 (Knötchenlinie) in **Baufelder** geteilt.

Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen nummeriert. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind, soweit es möglich war, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.

Alle Baufelder im Plangebiet werden als **allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. §4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Er ist räumlich weiter zu fassen.

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) ist im vorliegenden Fall nicht sinnvoll. Ein WR stellt im Hinblick auf sein Umfeld hohe Anforderungen an die vorhandene Immissionssituation. Die im Umfeld vorhandenen Straßen bis hin zur Autobahn stellen in dieser Hinsicht eine Vorbelastung dar. Zu beachten ist auch, dass die angrenzenden gewachsenen Siedlungen eher ländlich geprägt sind und mit entsprechenden Belastungen zu rechnen ist. Konflikte wären vorprogrammiert. Ein WA-Gebiet passt sich am besten in das Umfeld ein.

Die planende Gemeinde kann abweichend von §4 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 gewisse Modifizierungen am Zulässigkeitskatalog vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Davon macht die Stadt Gebrauch.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten. An der Harnischdorfer Straße dagegen, sind keine Einschränkungen erforderlich.

Festsetzung

Innerhalb der Baufelder WA2 und WA3 sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig.

Festsetzung

Innerhalb der Baufelder WA2 und WA3 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und, innerhalb des gesamten Plangebietes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich nach §4 BauNVO.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	§4		Baufeld WA 1			Baufeld WA 2			Baufeld WA 3		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	X		X			X			X		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	X		X					X			X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X				X			X	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		X				X			X	

Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X			X			X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X			X			X	
Anlagen für Verwaltungen		X		X			X			X	
Gartenbaubetriebe		X			X			X			X
Tankstellen		X			X			X			X

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Da der B-Plan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall.

Die Festsetzungen zur GRZ beeinflussen den zulässigen Versiegelungsgrad auf dem Grundstück. Sie sind deshalb von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ gesteuert. Für die **Baufelder WA1 und WA2** wird, abgeleitet von den im Leitbild dargestellten Prämissen, eine **GRZ von maximal 0,3** und für das **Baufeld WA3 eine GRZ von maximal 0,2** festgesetzt, die in den **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt sind.

In allen Baufeldern wird im Interesse der Entwicklung des Ortsbildes sowie im Interesse der Umwelt und der Wohnqualität eine von §17 (GRZ 0,4) nach unten abweichende GRZ festgesetzt. Insbesondere für die Grundwasserneubildung ist der Erhalt ausreichend großer Offenflächen auf den Grundstücken erforderlich.

Für ein Wohnhaus im „Bungalowstil mit 160m² Grundfläche ist bei GRZ 0,3 ein Grundstück von fast 550m² Größe und bei GRZ 0,2 ein Grundstück von 800m² erforderlich. Das entspricht den vorgesehenen Größen im Wohngebiet. „Normale“ Eigenheime erfordern allgemein kleinere Grundflächen.

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 und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

eingerechnet.

§19 Abs. 4 lässt ein Überschreiten der zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% (max. GRZ 0,8) zu.

Für ein Wohngrundstück kann man mit einem Bedarf von insgesamt 80m² rechnen (Doppelstandplatz 35m², Bewegungsfläche 30m², Terrasse 15m²).

In allen Baufeldern können diese Flächen für Nebenanlagen unter Anwendung von §19 realisiert werden. Auf der anderen Seite ist eine übermäßige Versiegelung nicht möglich. Eine zusätzliche Regelung der zulässigen GR für diese Nutzungen ist demnach nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der **Oberkante (OK)** der Gebäude (Firsthöhe), ergänzt durch die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** bestimmt. Die Höhe von **OK maximal 9,2m** entspricht den Dimensionen der typischen Umgebungsbebauung (Normalgeschoss mit Traufhöhe ca. 4,2m und 45° Dachneigung).

Das Zulassen von **maximal zwei Vollgeschossen (II)** sichert, dass bei diesem Maß keine Dreigeschosser errichtet werden.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Höhenbezugspunktes unerlässlich.

Als Bezug für die im B-Plan festgesetzten Höhen wird die **durchschnittliche Geländehöhe (Baufeld WA1 HB 84,1m übrige Baufelder HB 84,0m)** herangezogen. Die Maße sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) eingetragen.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung möglich ist.

Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

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

In den Baufeldern werden Baufenster durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Die Einordnung und Größe richten sich nach dem Leitbild.

Ein Baufenster wird an der Harnischdorfer Straße eingerichtet (Baufeld WA1). Es zwingt zur Fortsetzung der Bebauung entlang dieser Straße.

Im Innern werden straßenbegleitend zwei zusammenhängende bebaubare Flächen bestimmt, die nur durch den Rad- Fußweg unterbrochen werden.

Die Baufenster sind insgesamt 15m tief, um im Detail eine individuelle Gebäudeeinordnung auf den Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die rückwärtigen Grundstücksteile von Bebauung frei gehalten werden. Die Vorgartenzonen werden einheitlich mit 3m bestimmt.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

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

Vorbemerkungen

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.

Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber frei stehende Häuser.

Nach dem Leitbild orientieren sich die neuen Bebauungsstrukturen, soweit wie möglich, an regionaltypischen Vorbildern. Das bedeutet, dass eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt wird.

Bauweise

Im Plangebiet wird für alle Baufelder eine **offene Bauweise** festgesetzt. An der Harnischdorfer Straße im Baufeld WA1 ist dabei wegen der vorhandenen Grundstücksverhältnisse wahlweise ein **Doppel- oder ein Einzelhaus (D / E)** möglich. Im Innern des Gebietes sind nur **Einzelhäuser (E)** zulässig. Die Bestimmungen sind in der Nutzungsschablone zusammengefasst.

Diese auf Kleinteiligkeit zielenden Regelungen greifen wegen des Bezuges zur Grundstücksgrenze nur, wenn von einer Parzellierung ausgegangen werden kann. Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken Gebäude von bis zu 50m Länge entstehen.

Die o. a. Ziele müssen deshalb u. U. zusätzlich mit anderen Bestimmungsmöglichkeiten durchgesetzt werden. Im vorliegenden Fall lassen die geringen zulässigen GRZ und die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen keine großen Wohngebäude zu.

Die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke werden auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

Maße der Baugrundstücke

Im vorliegenden Fall werden ergänzend zur Festsetzung der GRZ für die Baufelder WA2 und WA3 entsprechende Grenzen bestimmt, um einer übermäßigen Verdichtung entgegen zu wirken. Für das Baufeld WA1 ist auf Grund des Grundstückszuschnitts eine Regelung nicht erforderlich.

Die Bestimmungen sichern, dass im Innern des Wohngebietes nur maximal elf Wohngrundstücke entstehen können. Im Baufeld WA2 ist die Steuerung über die **minimale Grundstücksbreite (b mind. 20m)** sinnvoll. Im Baufeld 3 wird dagegen eine **minimale Grundstücksgröße (F mind. 840m²)** bestimmt.

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen Wohngebäude im Baugebiet **nicht mehr als zwei Wohnungen** aufweisen. Mit dieser Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Vorbemerkungen

Mehr oder weniger sind, den Umständen entsprechend, alle Festsetzungen, die nach §9 Abs. 1 BauGB getroffen werden können, für die Grünordnung relevant. Von besonderer Bedeutung sind allerdings die Nr. 20 und 25.

Im Baufeld WA3 sollen die Waldsäume, die teilweise auf den Baugrundstücken liegen vollständig erhalten werden.

Ziele

Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke werden teilweise bepflanzt, um den Ausgleich für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet zu erreichen.

Pflanzgebote

Die Flächen nach Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanzV90 festgesetzt. Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung der Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden die Flächen im B-Plan zweckmäßigerweise bezeichnet.

Festsetzung

Je Grundstück sind auf der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV90 gekennzeichneten Fläche Sträucher zu pflanzen. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind 75% und innerhalb der mit B gekennzeichneten Flächen sind 50% dieser Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Pflanzdichte für die Strauchpflanzungen beträgt ein Gehölz auf 2m² der zu bepflanzenden Fläche. Es sind je Grundstück mindestens fünf verschiedene Arten aus der Pflanzliste zu verwenden. Zusätzlich ist auf den Grundstücken, auf denen kein Baum vorhanden ist, der erhalten wird, ein Baum aus der Pflanzliste ohne Standortbindung zu pflanzen.

Durch eine im Sinne des Umweltschutzes sinnvolle flächige Bepflanzung, die durch jeweils mindestens einen Baum ergänzt wird, gehen den Wohngrundstücken praktisch nutzbare Flächen verloren, so dass eine verträgliche Größenordnung gefunden werden muss, um Akzeptanz durch die betroffenen Bürger zu erreichen.

Im Interesse der Flexibilität der Grundstücksgestaltung bei der Anwendung der Pflanzgebote müssen durch die Bauherrn nur Teilbereiche der entsprechend festgesetzten Flächen bepflanzt werden. Das Ziel, strukturreichen naturnahe Gärten zu entwickeln kann so unter Beachtung der Interessen der Nutzer optimal erreicht werden. Die mit B gekennzeichneten Flächen sind je Grundstück relativ groß, so dass hier der Anteil kleiner gehalten werden kann.

Um einen Wert für den Naturschutz zu erzielen, müssen naturnahe, das heißt abwechslungsreiche flächige Pflanzungen vorgesehen werden. Deshalb werden die durchschnittliche Pflanzdichte und eine Mindestzahl von einzusetzenden heimischen Arten vorgegeben.

Festsetzung

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind mindestens sechs Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14cm zu pflanzen.

Der Straßenraum wird als Aufenthaltsraum gestaltet. Gleichzeitig sollen Großbäume dazu beitragen, den Lebensraum „Siedlung“ aufzuwerten. Dem Namen des Baugebietes entsprechend sollten einige Sand-Birken gepflanzt werden. Entsprechend wird eine Mindestanzahl von Bäumen, die ohne Standortbindung einzuordnen sind, bestimmt (siehe auch Gestaltungskonzept, welches mehr Bäume darstellt). Diese Bestimmung kollidiert nicht mit den Anforderungen der Stadttechnik.

Pflanzqualitäten werden auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §7 Abs. 5 BbgNatSchG festgesetzt, um die beabsichtigte gestalterische Wirkung als Straßenbaum zu sichern.

Festsetzung

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanzV90 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

Bindungen für Erhalt

Mit der Festsetzung werden die Waldränder erhalten. Natürlich ist trotz des Erhaltungsgebotes ein gleichwertiger Ersatz von Gehölzen, die z. B. aus Sicherheitsgründen beseitigt werden müssen, zulässig.

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste siehe Anhang). Die Anwendung der entsprechenden Arten für die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben.

Pflanzliste

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten für zusätzliche Pflanzmaßnahmen nicht ausgeschlossen ist.

Die Bindung an möglichst heimische und standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und damit städtebaulich gerechtfertigt.

Bei der Standort- und Artenauswahl ist die angestrebte Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung zu berücksichtigen. Bei der relativ geringen Größe der Parzellen ist sonst bei der Anpflanzung von größeren Gehölzen eine Verschattung der jeweils angrenzenden Grundstücke nicht auszuschließen.

Im öffentlichen Straßenraum wird die Anwendung der Pflanzliste der vertraglichen Umsetzung überlassen, um eine größere Flexibilität zu erreichen. Im öffentlichen Raum muss sich die Stadt nicht selbst über den B-Plan binden. Darüber hinaus dienen diese Bäume vorrangig der Gestaltung des Baugebietes. Allerdings sollte auf einige Birken in Anlehnung an den gewählten Namen des Baugebietes nicht verzichtet werden.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes möglich sind, wird gem. §1a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch **vertragliche Vereinbarungen** nach §11 BauGB gewährleistet.

Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle

Im vorliegenden Fall werden die erforderlichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen qualitativ und quantitativ vertraglich geregelt. Zusätzlich sind Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanz).

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserversorgung Cottbus Sachsendorf.

nachrichtliche Übernahmen

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 abgabepflichtig.

Hinweise

Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.

Das Gebiet wird durch eine Gashochdruckleitung in der Harnischdorfer Straße tangiert. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4m (Leitung in der Mitte).

Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden beträgt 10m.

Teil II

Umweltbericht

Übersicht

TEIL II	UMWELTBERICHT	1
1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte	2
1.2	Übergeordnete Umweltschutzziele	3
2	Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme / Wirkungen	7
2.1.1	Mensch	7
2.1.2	Tiere und Pflanzen	8
2.1.3	Boden	9
2.1.4	Wasser	10
2.1.5	Luft / Klima	11
2.1.6	Landschaft	12
2.1.7	Kultur- und Sachgüter	13
2.1.8	Wechselwirkungen	13
2.2	Prognose	14
2.2.1	Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	14
2.2.2	Entwicklung bei Durchführung der Planung	14
2.3	Geplante Umweltschutzmaßnahmen	15
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3	Zusätzliche Angaben	18
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
3.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	18
3.3	Zusammenfassung	19

1 Einleitung

Für Bauleitpläne ist, abgesehen von wenigen Ausnahmen, grundsätzlich eine **Umweltprüfung** (nachfolgend UP genannt) durchzuführen, wenn Umweltbelange betroffen sind.

Die UP ist ein integratives Trägerverfahren, in dem die voraussichtlich **erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht** zeigt auf, wie die Umweltbelange im Rahmen dieser Planung gesehen und aus ökologischer Sicht als abwägungserheblich gewichtet werden.

Der Umweltbericht wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I, S. 2414), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ausgearbeitet.

Rechtsgrundlagen

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.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt folgendes Erfordernis

- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen. Ein aufwendiger Grünordnungsplan (GOP) oder Fachbeitrag mit einer detaillierten Erfassung des Tier- und Pflanzenbestandes wird nicht erarbeitet, weil der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die ein spezielles Gutachten erfordern.
- Betrachtet wird neben dem Plangebiet auch dessen unmittelbarer Nahbereich.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

Entsprechend Nr. 1a der Anlage zum BauGB werden neben der **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes** seine **Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden** beschrieben.

Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Gallinchen der Stadt Cottbus an der Harnischdorfer Straße. Es rundet die vorhandene Siedlungsfläche ab. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Standort

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine weitgehend brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Gallinchen einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf der Fläche sollen, um die Eigentumsbildung zu fördern, selbst genutzte Eigenheime entstehen. Städtebaulich wird hier mit einer baulichen Entwicklung die Abrundung der Ortsrandlage angestrebt, die durch die treppenartig angelegten Baugebiete nicht der typischen Ortsrandlage mit dem allmählichen Übergang in den Landschaftsraum entspricht. Dabei wird unter Berücksichtigung des Umfeldes eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

Ziel und Inhalt

Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein qualitativ anspruchsvolles individuelles Wohngebiet im Grünen entstehen, was sich in die Umgebung einfügt. Es wird Baurecht für zusätzlich maximal elf Eigenheime geschaffen.

Vorhaben

Es wird auf eine kostenbewusste Erschließung orientiert. Die umliegenden Wohngebiete sollen durch Verkehr nicht zusätzlich belastet werden. Deshalb erfolgt die Erschließung ausschließlich von der Harnischdorfer Straße aus über einen Stichweg.

Durch das Vorhaben werden keine besonderen Emissionen ausgelöst oder Abfälle

erzeugt. Das Abwasser wird zentral schadlos entsorgt. Nicht belastetes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Tabelle Flächenbilanz

Nutzungsart	Bestand		Planung	
	Fläche in m ²	Flächen-Anteil in %	Fläche in m ²	Flächen-Anteil in %
Baufläche	---	0	9350	86
Verkehrsflächen	---	0	1500	14
Brachfläche	7594	70	---	0
Wald	3256	30	---	0
Gesamtfläche	10850	100	10850	100
davon überbaut	---	0	3440	32
zusätzlich Wegefläche			870	8
Gesamtfläche überbaut (max.)			4310	40

Im Bauleitplan werden konkret folgende Festsetzungen getroffen.

Festsetzungen B-Plan

- Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt, wobei im Innern störende Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden.
- Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 bzw. 0,2 festgesetzt.
- Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Oberkante (OK) als Maximalmaß an das Umfeld angepasst.
- Um sicherzustellen dass nur Baurecht für elf neue Eigenheime entsteht, werden teilweise die Dimensionen der Baugrundstücke als Mindestmaß bestimmt. Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt.
- Die Stellung der Gebäude wird durch Baufenster geregelt. Zusätzlich wird eine offene Bebauung mit größtenteils einzeln stehenden Gebäuden gefordert.
- Der Erhalt wertvoller Einzelgehölze und der Waldränder kann gesichert werden.
- Es werden Pflanzgebote zur Aufwertung der Grundstücke im Sinne der Umwelt erlassen.
- Der Waldersatz ist gewährleistet.

1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

Unter dieser Überschrift werden die **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan** entsprechend Nr. 1b der Anlage zum BauGB abgearbeitet. Dargestellt wird auch, **wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden.**

Vorbemerkungen

Innerhalb zahlreicher Fachgesetze sind für die einzelnen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

In Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Fachgesetze allgemein

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) im Verein mit dem **Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege** (BbgNatSchG) fordern 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt, die im vorliegenden Fall von Belang sind.

*Fachgesetze
schutzgutbezogen*

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Cottbus will Bäume als Teil der städtischen Umwelt und wichtiges Gestaltungselement erhalten und schützen.

Schutzgut Boden

- Das **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG) soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herzustellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, 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 schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten gefördert.

- Prüfwerte der **Bundesbodenschutzverordnung** (BBodSchV) können zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten herangezogen werden.

Schutzgut Wasser

- Das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) sowie den auf seiner Basis erlassenen **Landeswassergesetzen** und **Verordnungen**, wie z. B. den Regelungen über Hochwasser- und Trinkwasserschutzgebiete, sollen das Grundwasser und die Oberflächengewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit nachhaltig sichern und vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen verhindern.

Schutzgut Landschaft

- Im Bundesnaturschutzgesetz sowie den Naturschutzgesetzen der Länder sind spezielle Forderungen zum Erhalt und der Pflege der Landschaft enthalten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das **Brandenburgische Denkmalschutzgesetz** (BbgDSchG) widmet sich dem Schutz der Bau- und Bodendenkmale.

Die die Schutzgüter Mensch sowie Klima / Luft betreffenden Fachgesetze sind hier nicht von Belang.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht vorgefunden.

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet liegt am äußeren Rand der Schutzzone III b des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserfassung Cottbus-Sachsendorf. Die Festsetzung des Wasserschutzgebietes erfolgte mit entsprechender Verordnung des Ministers für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 08.03.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 9 vom 19.04.2004.

Eine Bebauung in der Schutzzone III ist unter Beachtung der gesetzlichen Festlegungen einschließlich des Beschlusses zum Wasserschutzgebiet grundsätzlich zulässig.

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Der Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan für Gallinchen enthält folgende das Gebiet betreffenden umweltrelevanten Zielstellungen.

Umweltbezogene Fachplanungen

Die Fläche war als Aufforstungsfläche vorgesehen und sollte im Sinne des Naturschutzes mit der Bepflanzung aufgewertet werden (z. B. Anpflanzen von Mischwald). Die Maßnahmen waren allerdings keinem konkreten Eingriffsvorhaben zugeordnet, also nicht für den Naturschutz „verbilanziert“. Es handelte sich um eine „Angebotsfläche“ für Verbesserungs- oder eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

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

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art für die einzelnen Schutzgüter darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen

Beachtung im B-Plan

vorgeben.

2 Umweltauswirkungen

Entsprechend Nr. 2a der Anlage zum BauGB werden nachfolgend die **einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst** werden, dargestellt.

Vorbemerkungen

Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist immer abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen.

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

2.1 Bestandsaufnahme / Wirkungen

Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsin-
tensität und die Vorbelastung der Flächen im Verein mit der Ausprägung der natürlichen
Faktoren des Standortes. Letztere, wie auch die spezifischen Vorbelastungen werden
im Rahmen der Behandlung der Schutzgüter beschrieben.

Vorbemerkungen

Vom gesamten Plangebiet sind, aus der Sicht der Nutzung, ca. $\frac{2}{3}$ noch als Ackerbra-
che und der Rest als Wald einzuordnen.

Nutzungen

Defizite aus der Sicht der Umwelt sind nicht vorhanden.

Durch die Umwandlung der Fläche in Bauland gehen die ursprünglichen Nutzungen
vollständig verloren. Wohnbauflächen werden durch die Planung nicht betroffen (Um-
widmungssperrklausel).

2.1.1 Mensch

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

Vorbemerkungen

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind
allerdings vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die
Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und ent-
wickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleis-
ten.

Daraus abgeleitet sind die **Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion**
sowie die **Erholungs- und Freizeitfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen.

Die übrigen Belange, die den Menschen betreffen sind im Teil I der Begründung abge-
handelt.

Das Plangebiet ist Teil des Wohnumfeldes der umgebenden Wohngebiete. Da es sich
allerdings fast ausnahmslos um Eigenheimgrundstücke mit Garten handelt, der Bereich
direkt an größere Waldflächen angrenzt und die offene Landschaft sehr gut erreichbar
ist, wird die Fläche praktisch nicht genutzt.

Bestand

Das zukünftige Baugebiet besitzt auf Grund der Tatsache, dass es von drei Seiten mit
Bebauung umgeben ist und das ein großes Angebot an Freiflächen im Nahbereich be-
steht, ein geringes Potenzial für die Erholung.

Das Plangebiet ist im Hinblick auf den Menschen als Schutzgut nicht vorbelastet.
Schädliche oder störende Immissionen wirken nicht ein.

Auf Grund der kaum ausgeprägten Erholungsfunktionen besitzt der Bereich nur geringen bis mittleren Wert für das Schutzgut Mensch. Beachtet wurde das Fehlen von Vorbelastungen durch Immissionen.

Bewertung Bestand

Der Bereich war schon immer als Baugebiet vorgesehen. Das heißt, für die „Neusiedler“ im Umfeld ergeben sich durch die Umwandlung in Wohnbauland keine Überraschungen.

Wirkung

Vom Wohngebiet werden keine Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung erwartet. Die Harnischdorfer Straße als örtliche Sammelstraße wird nur in geringem Umfang durch den Verkehr zusätzlich belastet. Einschlägige Richtwerte werden mit Sicherheit nicht überschritten.

Da der Bereich für die Erholung nur eine untergeordnete Rolle spielt, sind Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion ebenfalls nicht zu erwarten. Die direkten Anlieger verlieren den direkten Zugang zur Landschaft. Sie ist allerdings mit geringen Umwegen weiter erreichbar.

Für die Menschen, die sich im Plangebiet ansiedeln werden, ergeben sich durch die Nähe zur Landschaft und die Durchgrünung attraktive Wohnbedingungen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind, unerheblich, weil keine Störungen hervorgerufen werden, nur eine geringe Zahl von Menschen direkt betroffen ist und sich die Lebensbedingungen in den umliegenden Wohngebieten nicht deutlich verschlechtern. Geltende Richt- bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten. Die Eingriffe sind nicht vermeidbar. Das neue Wohngebiet wird ein hochwertiges Wohnumfeld bieten und das Wohlbefinden der Bewohner fördern.

Bewertung Wirkung

2.1.2 Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Vorbemerkungen

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

Daraus abgeleitet sind die **Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders **geschützte Gebiete**, u. a. die FFH- und Vogelschutzgebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die **biologische Vielfalt** nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB.

Die Vegetationsbestände im Plangebiet werden generell durch die langjährig fehlende Nutzung und das daraus resultierende Nebeneinander von jungem Kiefernwald (Wild-Aufwuchs (Code-Nr. 08480) und Staudenfluren (Code-Nr. 05140) auf der Ackerbrache (Code-Nr. 09140) charakterisiert. Im Landschaftsplan ist der Bereich als Ruderal- und Schlagfluren (Code-Nr. 05130) eingestuft. Im Osten des B-Planes liegen Waldränder teilweise im Geltungsbereich.

Bestand

Im Plangebiet sind keine seltenen oder geschützten Pflanzen, Tiere oder Lebensgemeinschaften bekannt. Es werden vor allem an die Siedlung angepasste Kleinsäuger und Vögel angetroffen.

Die Belastung der Böden durch die vorangegangene intensive Landwirtschaft und die Isolation des Standortes im Verein mit der ständigen Präsenz des Menschen haben trotz der langen Liegezeit der Brache zu einer relativ geringen Natürlichkeit und Vielfalt geführt.

Vorbelastungen

Das Plangebiet würde sich ohne weitere Eingriffe weiter zu einem Kiefernwald entwi-

Potenzial

ckeln, in den einzelne Laubgehölze (vor allem Eichen) eingestreut sind.

Die junge Waldfläche ist trotz der im Vergleich zu den umgebenden Forsten relativen Naturnähe vor allem wegen der ständigen Anwesenheit des Menschen von geringer Bedeutung für die Tierwelt.

Tierwelt

Die Gras- und Staudenfluren sind auf Grund ihrer geringen Größe und der nur zeitlich begrenzten Existenz dieses Lebensraumes hinsichtlich des großräumigen Biotopverbundes als Trittsteinbiotop von mittlerer Bedeutung. Auch hier wirkt sich die unmittelbare Nähe der Wohngebiete negativ aus.

Einen gewissen Wert besitzt die Fläche deshalb nur für an den Menschen angepasste Kleintiere und Vögel. Die Brache bereichert somit als Übergangsbereich die angrenzenden Lebensräume „dörfliche Siedlung“ und „Wald“.

Auf Grund der geringen Natürlichkeit und der kaum ausgeprägten Vielfalt sowie unter Beachtung der Vorbelastungen durch die Anwesenheit des Menschen sowie der Tatsache, dass der Lebensraum Brache nur befristet existieren wird und Kiefernwald im Raum weit verbreitet ist, besitzt der Bereich nur einen mittleren Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Beachtet ist das geringe Potenzial der Fläche für das Schutzgut. Wertvoll sind die älteren Waldränder durch den Laubbaumbestand.

Bewertung Bestand

Mit der Umwandlung in Wohnbauland und der damit verbundenen Überbauung von Teilen der Flächen erfolgt ein Verlust bzw. eine Verringerung von Resten mäßig wertvoller Lebensräume. Das hat eine Verringerung bzw. den Verlust von Tier- und Pflanzenarten und –gesellschaften (insbesondere auf der Brachfläche) zur Folge. Die Vielfalt der Arten im Bereich verringert sich. Positive Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Allerdings würde sich auch ohne Zutun des Menschen die Brache nach und nach in Wald umwandeln.

Wirkung

Neu entsteht ein gut strukturierter Lebensraum (Siedlungsbiotop) mit einem relativ großen Anteil an Gartenflächen und Gehölzen, der für die heimische Tierwelt ebenfalls von gewissem Wert ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nur auf einem Teil der Fläche und nur aus heutiger Sicht erheblich, weil der Lebensraum Brache mit den Staudenfluren zwar zerstört wird, er aber langfristig ohnehin nicht dauerhaft erhalten werden könnte (Kiefernaufwuchs). Es handelt sich nicht um einen empfindlichen wertvollen Lebensraum. Er wird durch einen anderen Lebensraum mit gewisser Bedeutung für die an die Siedlung angepasste Tierwelt ersetzt.

Bewertung Wirkung

Für den Wald sind die Wirkungen zwar nachteilig aber nicht erheblich, da er an anderer Stelle ersetzt wird und im Umfeld als Lebensraum weiter bestehen wird. Die Inanspruchnahme ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, generell nicht vermeidbar. Die Eingriffe in das Schutzgut sind ausgleichbar. Das Gesamtsystem „dörfliche Siedlung“ wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

2.1.3 Boden

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Vorbemerkungen

Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen. Für die Bauleitplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. So greift zum Schutz des Bodens die Bodenschutzklausel; darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu beachten und Altlasten zu sanieren. Im Hinblick auf die weiteren Belange sind der sachgerechte Umgang mit Abfällen und darüber hinaus die Sanierung von Altlasten zu nennen.

Daraus abgeleitet sind die **Biotoptbildungsfunktion**, seine **Regulierungsfunktion** (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die **Grundwasserschutzfunktion** die **Abflussregulationsfunktion** und nicht zuletzt seine **Archivfunktion** zu berücksichtigen.

Für die Landwirtschaft sind die vorhandenen Böden von geringem Wert. Der Boden im Plangebiet wird seit mehr als zehn Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. *Bestand*

Die ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und der Bodenart ab. Im Plangebiet finden sich als Ausgangsmaterial für die Bodenbildung grundwasserbestimmte Sande auf Geschiebemergel.

Die Böden sind durch hohe Durchlässigkeit und Durchlüftung mit geringer Fähigkeit zur Nährstoff- und Wasserspeicherung gekennzeichnet. Die Regulierungsfunktion ist als günstig einzuschätzen. Für die Grundwasserbildung weist der Bereich deshalb gute Voraussetzungen auf.

Die Bedeutung der Böden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist vor allem wegen der geringen Speicherkapazität und nicht zuletzt wegen der intensiven Vornutzung durch die Landwirtschaft relativ gering. Andererseits weisen die Böden keine besonderen Eigenschaften auf, die sie als Standort für Sonderbiotope geeignet machen. Nährstoffarme Sandböden sind in der Region häufig.

Aussagen zur Archivfunktion sind unter dem Punkt Kultur- und Sachgüter abgehandelt.

Das Plangebiet ist bisher nicht durch überbaute Flächen vorbelastet. Altlastenverdachtsflächen, Deponien o. dgl. sind im Plangebiet nicht bekannt. *Vorbelastungen*

Die Böden im Plangebiet sind wegen der niedrigen Speicherkapazität von geringem Wert als Lebensraum und damit auch für die landwirtschaftliche Produktion. Die Grundwasserschutzfunktion ist nicht sehr ausgeprägt. Dagegen fördern die durchlässigen Böden wesentlich die Grundwasserneubildung. Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht festzustellen. Sie sind aus der Gesamtsicht von mittlerem Wert für die Umwelt. *Bewertung Bestand*

Das Schutzgut Boden wird vor allem durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in der Größenordnung von maximal 4310m² (40%) betroffen (Einzelheiten siehe Tabelle Flächenbilanz in der Einleitung zum Umweltbericht). Alle Bodenfunktionen werden durch die Überbauung nachhaltig beeinträchtigt, insbesondere die Lebensraumfunktion geht dauerhaft verloren. *Wirkung*

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist gering, da das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert wird. Auf Oberflächengewässer hat die Planung keinen Einfluss.

Die Produktions- und Archivfunktion werden nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung sind vor allem in Bezug auf die Lebensraumfunktion erheblich, weil sie nachhaltig sind und ein relativ großer Teil des Plangebietes betroffen ist. Die Wirkungen auf die Regelungsfunktion sind dagegen geringer. Die verbleibenden offenen Flächen können diese Aufgabe weiterhin übernehmen. Die Eingriffe sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Wertvolle Böden sind nicht betroffen. Die negativen Wirkungen sind teilweise ausgleichbar. Die Bodenschutzklausel, die eine Vermeidung unnötiger Bodeninanspruchnahme verlangt, ist beachtet. *Bewertung Wirkung*

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die **Abflussregelungsfunktion**. *Vorbemerkungen*

tion und die **Lebensraumfunktion** der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die **Grundwasserdargebotsfunktion**, die **Grundwasserneubildungsfunktion**, die **Grundwasserschutzfunktion** zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bereich hat auch keinen direkten Einfluss auf nahe gelegene Gewässer. *Bestand*

Gemäß Landschaftsplan wird der Grundwasserstand des Hauptwasserleiters zwischen 72,00 und 75,00 m (NN) angegeben. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt demnach 9 bis 12m unter Gelände. Temporär bildet sich Schichtenwasser aus.

Auf Grund der Auswirkungen der andauernden Grundwasserentnahme des Wasserwerkes Sachsendorf im Zusammenhang mit den bergbaulichen Grundwasserabsenkungen wird die aktuelle Grundwasserfließrichtung von O/SO nach W/NW angegeben.

Die Grundwasserneubildung ist auf Grund der guten Durchlässigkeit der allgemein sandigen Böden relativ hoch. Das Niederschlagswasser versickert vollständig im Plangebiet.

Das Grundwasser im Plangebiet ist trotz der hohen Durchlässigkeit der Böden auf Grund der Mächtigkeit der Deckschichten und eingelagerter bindiger Bodenanteile vor eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind nicht vorhanden.

Für Oberflächengewässer besitzt das Plangebiet keine Bedeutung. Das Plangebiet weist schon durch seine Lage an der äußeren Grenze der Trinkwasserfassung für das Grundwasserdargebot einen hohen Wert auf. *Bewertung Bestand*

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen auf bisher unverbauten Flächen in der Größenordnung von maximal 4310m². Davon ist vor allem die Grundwasserneubildung betroffen. Dadurch, dass das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert wird, sind die negativen Wirkungen allerdings gering. *Wirkung*

Durch die Nutzung als Wohngebiet erhöht sich in geringem Maß die Gefahr der Einleitung von grundwassergefährdenden Stoffen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus der zusätzlichen Versiegelung. Sie sind trotz der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone unerheblich, weil das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird und damit weiterhin nahezu vollständig der Grundwasserneubildung zu Gute kommt. Durch die Wohnnutzung erhöht sich der Gefährdungsgrad des Grundwassers kaum. *Bewertung Wirkung*

2.1.5 Luft / Klima

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. *Vorbemerkungen*

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

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

In diesem Zusammenhang ist die **klimatestische Ausgleichsfunktion**, d. h. die **Wärme-regulationsfunktion** und die **Durchlüftungsfunktion** des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Offenfläche innerhalb der Baufläche verringert die Luftreinigungskraft der in den Siedlungsraum eingestreuten Wälder, welche auf Grund der Größe eine gewisse Bedeutung aufweisen. *Bestand*

Das Klima ist durch keine Besonderheiten gekennzeichnet. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. *Bestand*

Es dominieren südwestliche Winde mit einem Maximum der Windstärken im Monat Januar und dem Minimum im Monat Juni. Die westlichen Winde erreichen ihr Maximum im Monat Juni und das Minimum im Monat Januar. Das Häufigkeitsmaximum der Ostwinde liegt in den Wintermonaten Dezember und Januar sowie im Monat Mai während das Minimum im Monat Juli verzeichnet wird.

Die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes ist gegenüber Luftverunreinigungen empfindlich.

Klimatische Vorbelastungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wirkt nicht als Quelle von Luftverunreinigungen. Belastungen durch Verkehr spielen bisher keine Rolle. *Vorbelastungen*

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. Es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet maßgeblich zur Reduzierung beitragen. *Bewertung Bestand*

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

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden auf Grund der Größe der Planfläche und der geringen Bedeutung des Bereiches für Luft und Klima nicht zu erwarten sein. Im Verhältnis zum Bestand erhöht sich die Zahl der Wohnungen im Bereich kaum. Die Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind deshalb für die Schutzgüter unwesentlich. Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch den Zuschnitt der Planfläche unterstützt. *Bewertung Wirkung*

2.1.6 Landschaft

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

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen des Landschaftsplanes.

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

Das Plangebiet liegt inmitten der Siedlungsflächen von Gallinchen und grenzt nur an einer Seite an den Wald. Der isolierte Bereich wirkt kaum in die Landschaft. Das Gelände ist unbewegt und eben. Hinsichtlich der Vegetationsstrukturen oder sonstiger Aspekte weist es keine herausragenden Merkmale auf.

Das Landschaftsbild ist auf Grund der geringen Vielfalt und der fehlenden Natürlichkeit *Bewertung Bestand*

von geringem Wert. Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe sind nicht vorhanden.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Grundstücke wird das Landschaftsbild in seiner Eigenart kaum beeinträchtigt. Schon durch die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen ist die landschaftsästhetische Wirkung gering. Mit Ausnahme des Kiefern-Anfluges werden die die Siedlung in diesem Bereich prägenden Waldflächen nicht beseitigt.

Wirkung

Das Landschaftsbild wird durch die teilweise Bebauung der siedlungsnahen Fläche und die Veränderung der Biotopstruktur zwar nachhaltig aber nicht erheblich verändert. Es sind keine wertvollen sensiblen Landschaftsbestandteile betroffen. Die geringen Eingriffe sind nicht vermeidbar.

Bewertung Wirkung

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Vorbemerkungen

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.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale wurden bisher nicht gefunden. Deren Vorhandensein kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Bestand

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich keinen Wert.

Bewertung Bestand

Eingriffe werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

Wirkung

Dadurch, dass keine wertvollen Güter vorhanden sind, sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unerheblich. Die Beeinträchtigung von eventuell vorhandenen Bodendenkmälen ist durch die Anwendung der Landesgesetzgebung gesichert.

Bewertung Wirkung

2.1.8 Wechselwirkungen

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

Vorbemerkungen

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

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

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Deshalb sind im Plangebiet die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Bewertung Bestand

Die Umnutzung und die damit verbundene Versiegelung bzw. die Beseitigung der Vegetation haben negativen Einfluss auf Tiere und Pflanzen, den Boden, und die Grundwasserneubildung.

Wirkung

In der Gesamtheit sind, trotz Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter untereinander, durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Verlagerungs- bzw. Kumulationsef-

Bewertung Wirkungen

fekte oder Verstärkungen auf das Gesamtwirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten.

2.2 Prognose

In der Prognose werden auf der Grundlage von Nr. 2b der Anlage zum BauGB Aussagen zur **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung** betroffen.

Vorbemerkungen

2.2.1 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Planes wird sich der Bereich langsam in einen Kiefernwald umwandeln. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen würden sich die Bedingungen verändern. Die Brache würde verschwinden. Insbesondere für den Boden und das Grundwasser könnten die oben beschriebenen Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die übrigen Schutzgüter würden bei Verzicht keine nennenswerten Wirkungen entstehen. An der Harnischdorfer Straße könnten auch ohne Planung zwei Grundstücke bebaut werden.

Geht man davon aus, dass eine Nachfrage nach Bauland in Gallinchen besteht, müssten an anderer Stelle entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden. Die Flächen, die in Frage kommen (z. B. Baugebiet „Am Turm“ oder „Bürgerzentrum“), sind von ähnlicher Qualität und würden vergleichbare bzw. größere Eingriffe verursachen. Strukturell sind diese Bereiche weniger für eine Neubebauung geeignet.

2.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Auf Grund der langjährigen Nutzung als Intensivackerland und der ständigen Präsenz des Menschen besitzt der Standort eine geringe bis mäßige Umweltqualität. Dementsprechend wird kein hochwertiger Landschaftsraum, im Sinne des Naturschutzes, durch das Vorhaben beansprucht.

Mit der Durchführung der Planung würden mit großer Wahrscheinlichkeit ohne geeignete Gegenmaßnahmen die im Punkt 2.1 beschriebenen Umweltauswirkungen eintreten.

Durch die geplanten Nutzungen und insbesondere die damit verbundenen Versiegelungen werden vor allem die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Teilfunktionen des Bodens betroffen. Die Intensität der Auswirkungen ist wegen der relativ geringen Wertigkeit der Fläche für die Umwelt gering.

Im Zuge der Planumsetzung ist es möglich, die negativen Wirkungen auf die Umwelt durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern bzw. auszugleichen.

Tabelle

Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beschreibung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	
Tiere / Pflanzen	Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Lebensräumen und ihren Funktionen (Biotopfunktionen) auf der nicht als Wald zu bewertenden Fläche	
	Einschränkung der biologischen Vielfalt	
Boden	Verlust bzw. Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion durch Überbauung	
	übrige Bodenfunktionen	
Wasser	Verlust bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion	
Luft / Klima	Beeinträchtigungen Klima und Luft	

	sehr erheblich
	erheblich
	weniger erheblich
	unerheblich

Landschaft	Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion	
Kultur- / Sachgüter	Beeinträchtigung eines erhaltenswerten Bestandteils der Kulturlandschaft	
Wechselwirkungen	negative Verstärkungseffekte	

Bei der Durchführung der Planung werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden, in einigen Funktionen erheblich betroffen, wenn keine entsprechenden Maßnahmen getroffen werden.

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

allgemeine übergeordnete regionale und lokale Ziele

Die Entwicklung des Plangebietes entspricht zwar nicht der im Landschaftsplan und FNP vorgesehene Entwicklung in Richtung Wald, stellt aber die Grundsätze der geplanten Entwicklung von Natur und Landschaft in Gallinchen nicht in Frage. Die Darstellung als Wald war nur Folge der Tatsache, dass aus rechtlichen Gründen auf die Ausweisung als Baufläche verzichtet werden musste. Im Außenbereich ist in einem FNP nur die Ausweisung als Landwirtschaftsfläche oder als Wald möglich. Im vorliegenden Fall war nur Wald eine logische Lösung. Fachliche Gründe für die gewählte Lösung lagen nicht vor.

Im planungsrechtlichen Sinn ist der B-Plan aus dem FNP entwickelt. Die Grundzüge des Teil-FNP Gallinchen werden nicht berührt. Die betroffene Fläche ist im Verhältnis zur Gesamtgröße der Siedlungsfläche von Gallinchen auch nur von sehr geringer Bedeutung.

2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen

Nachfolgend werden die **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen** gem. Nr. 2c der Anlage zum BauGB schutzgutbezogen dargestellt.

Vorbemerkungen

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

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen aber nicht generell in Frage gestellt.

Eine Beeinträchtigung ist ausgeglichen, wenn und sobald nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes des Landschaftsbildes zurückbleiben und der funktionale Zusammenhang wiederhergestellt ist.

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

*Maßnahmen
Vermeidung
Minderung*

- Nutzung gut erschlossener Flächen mit Nahverkehrsanschluss,
- Nutzung belasteter und minderwertiger Flächen,
- Flächeninanspruchnahme und damit Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und weniger wertvolle Lebensräume nutzen,
- Erhalt der Waldsäume und von vorhandenen wertvollen Einzelbäumen,
- Schaffen von Flächen für den Aufenthalt im Straßenraum und die Erreichbarkeit der Waldflächen für Erholungs- und Freizeit Zwecke sichern,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

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

Die betroffenen Schutzgüter wurden oben ermittelt. Die, die nicht erheblich betroffen

sind, werden nachfolgend nicht weiter behandelt.

Auszugleichen ist der Totalverlust von Boden durch Überbauung in der Größenordnung von 4310m². Betroffen sind allerdings nur Teilfunktionen des Bodens. Weiterhin ist der Verlust des Lebensraumes Ackerbrache in Form von Staudenfluren auf einer Fläche von 7594m² auszugleichen. Dafür werden strukturreiche Gärten in der Größenordnung von 5910m² neu geschaffen.

Dazu sind im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Ausgleichsmaßnahmen

- naturnahe flächige Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken in angemessenem Umfang,
- Pflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Raum und auf einzelnen Grundstücken.

Durch die naturnahe abwechslungsreiche flächige Bepflanzung eines Teils der Grundstücke mit standortgerechten heimischen Gehölzen kann eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf den entsprechenden Flächen erreicht werden, wenn eine Pflege weitgehend unterbleibt (z. B. Laubbeseitigung). Gleichzeitig ergeben sich positive Wirkungen auf die Qualität des neu entstehenden Lebensraumes. Letzteres wird durch das Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Raum unterstützt. Insgesamt können 2675m² (Flächen mit Pflanzgebot) im Baugebiet entsprechend aufgewertet werden.

Mit dieser Maßnahme und mit der Pflanzung von mindestens sechs Bäumen im Straßenraum ist der Verlust von Lebensraum ausgeglichen.

Es bleibt ein Defizit für die Bodeninanspruchnahme.

Gegenüber der ursprünglichen Qualität gelingt durch die Pflanzungen nur langfristig eine Aufwertung in der Größenordnung von etwa einem Drittel der Pflanzfläche (2675m²), was einem Entsieglungspotenzial von ca. 890m² entspricht.

Um eine vollständige Kompensation zu erreichen, müssen trotzdem noch ca. 3400m² Boden entsiegelt werden (erste Option).

Es ist auch möglich diese Fläche in anderer Weise deutlich aufzuwerten. Das wäre (zweite Option) z. B. mit der Pflanzung von Feldgehölzen auf einer entsprechend großen bisher minderwertigen Fläche möglich. Im Plangebiet stehen dafür keine Flächen zur Verfügung. Die Maßnahme muss an anderer Stelle realisiert werden.

Entsprechend HVE kann (dritte Option) für die Versiegelung von Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung ein Ausgleich durch Baumpflanzungen in der Größenordnung von einem Baum je 50m² versiegelter Fläche erreicht werden. Das wären im vorliegenden Fall 68 Bäume. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet keine ausreichenden Flächen zur Verfügung.

Die Realisierung beider Optionen muss daher vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt werden. Zu prüfen ist dabei, ob die Anlage von Wald (z. B. naturnahem Mischwald) auf ca. 8000m² Intensivacker, die als Ausgleich für die Waldinanspruchnahme nach dem Waldgesetz notwendig ist, teilweise angerechnet werden kann.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende **anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes** werden nachfolgend untersucht. Grundlage ist Nr. 2d der Anlage zum BauGB. Berücksichtigt werden die Ziele und der Geltungsbereich des Bauleitplanes.

Die Standortwahl innerhalb des Ortsteils erfolgte auf Flächen, die die ehemalige Gemeinde schon immer als Baufläche vorgesehen hatte. Von den in Gallinchen noch zur Verfügung stehenden weist der Standort die besten Randbedingungen hinsichtlich Er-

schließung und Attraktivität auf.

Siehe auch Ausführungen Teil I Pkt. 1.2 und 3.1 sowie Teil II Pkt. 2.2.2.

Weitere Planungsalternativen sind innerhalb des Plangebietes zu suchen. Untersucht wurde, ob statt der Erschließung über einen Stichweg mit Wendeplatz, eine Anbindung an die Wege südlich des Geltungsbereiches sinnvoll wäre. In diesem Fall könnte der aufwendige Wendeplatz entfallen. Notwendig wäre aber die Inanspruchnahme von Wald mit wertvollem Baumbestand (Eichen). Die eingesparte Wegefläche wäre fast so groß wie die zusätzlich notwendigen. Hinzu kommt, dass die Wege außerhalb des Plangebietes zu schmal sind, um zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Die Lösung wurde deshalb verworfen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Aussagen zum Ist-Zustand der Umwelt wurden dem Landschaftsplan entnommen. Zusätzlich fanden eigene Recherchen und vorhandene Informationen der Fachbehörden Eingang in den Umweltbericht.

Die Aufnahme der Nutzungs- und Biotopstrukturen erfolgte durch mehrmalige Begehung des Plangebietes. Dabei wurde unter Beachtung der Tatsache, dass die vorhandenen Staudenfluren ohnehin nur noch eine sehr begrenzte Lebensdauer aufweisen werden, auf die detaillierte Erfassung einzelner Arten verzichtet.

Die Beurteilung des Bestandes erfolgte über Biotoptypen, gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg, in der aktuellen Fassung.

Eine gesonderte Einmessung einzelner Gehölze, über die durch den Vermesser dokumentierten Einzelbäume hinaus, wurde nicht vorgenommen. Der Gehölzbestand im Innern wurde als Wald eingestuft.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

In Nr. 3b der Anlage zum BauGB wird gefordert, die **geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung** des Bauleitplanes auf die Umwelt zu beschreiben.

Überwachungsmatrix

Gegenstand	Zeit	Verantwortlich	Art und Weise
Pflanzgebote öffentliche Flächen	ein Jahr nach Bauabnahme	Stadt Grünflächen- bzw. Tiefbauamt	Erschließungsvertrag
Pflanzgebote private Flächen	ein Jahr nach Bauabnahme	Stadt Baugenehmi- gungsbehörde	Begehung Dokumentation
Aufforstung	vor Baubeginn	Forstamt Zusammenarbeit Baugenehmi- gungsbehörde	Vertragskontrolle Begehung Dokumentation

Umweltwirkungen auf Grund von Prognoseunsicherheiten sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten und deshalb nicht zu kontrollieren.

Die Realisierung der Grünordnungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken durch die Bauherren wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens durchgesetzt (Auflagen) und ein Jahr nach der jeweiligen Genehmigung vor Ort kontrolliert.

Dabei werden Fristen für die zeitliche Realisierung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gesetzt. Hinsichtlich der Verantwortlichkeiten sind zu unterscheiden:

- Fristen für die Realisierung grünordnerischer Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum,
- Fristen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken und
- die Frist für die Realisierung der Erstaufforstung für den Ausgleich nach Lan-

deswaldgesetz (Übernahme aus der Waldumwandlungsgenehmigung der Forstbehörde).

Für die öffentlichen Flächen werden die Pflanzmaßnahmen im Erschließungsvertrag abgesichert. Innerhalb der Gewährleistungsfristen erfolgt eine jährliche Vollzugsprüfung durch das Grünflächenamt im Rahmen von Begehungen.

Die Aufforstungsmaßnahmen werden durch das Forstamt in Zusammenarbeit mit der Stadt (uNB) kontrolliert.

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien (z. B. massive Nachbarschaftsbeschwerden) im Rahmen der Möglichkeiten gutachterlich untersucht.

Die Fachbehörden geben laufend entsprechende Informationen an das zuständige Amt. Daneben werden alle anderen verfügbaren Informationsquellen genutzt. Generell besteht nach §4 Abs. 3 BauGB eine Informationspflicht der Umweltbehörden.

3.3 Zusammenfassung

Nachfolgend wird auf der Grundlage von Nr. 3c der Anlage zum BauGB eine **allgemein verständliche Zusammenfassung** der nach dieser Anlage erforderlichen Angaben gegeben.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine weitgehend brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Gallinchen einer Wohnnutzung zuzuführen. Auf der Fläche sollen, um die Eigentumsbildung zu fördern, selbst genutzte Eigenheime entstehen. Dabei wird unter Berücksichtigung des Umfeldes eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

Auf der fast 1,1 ha großen von drei Seiten durch Wohngebiete umschlossenen Ackerbrache wird die Staudenflur nach und nach durch Kiefernaufwuchs verdrängt. Der angrenzende Wald hat sich so mittlerweile auf $\frac{1}{3}$ der Fläche Wald ausgebreitet.

Bei Durchführung der Planung wird der Biotopbestand vollständig durch ein locker bebautes Wohngebiet, welches sich um einen grünen Platz entwickelt, mit relativ strukturreichen Gartenflächen ersetzt.

Der Versiegelungsgrad (Wohn- und Verkehrsfläche) wird 40% nicht überschreiten.

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

Folgende Minderungs-, Vermeidungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sind zum optimalen Schutz der Umwelt vorgesehen.

- Nutzung gut erschlossener Flächen mit Nahverkehrsanschluss,
- Nutzung belasteter und minderwertiger Flächen,
- Flächeninanspruchnahme und damit Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und weniger wertvolle Lebensräume nutzen,
- Erhalt der Waldsäume und von vorhandenen wertvollen Einzelbäumen,
- Schaffen von Flächen für den Aufenthalt im Straßenraum und die Erreichbarkeit der Waldflächen für Erholungs- und Freizeit Zwecke sichern,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.
- Als Ausgleich naturnahe flächige Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken in angemessenem Umfang sowie
- das Pflanzen von Bäumen im öffentlichen Raum und auf einzelnen Grundstücken.

Um das Ziel, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, erreichen zu können, werden

auf den Grundstücken Pflanzmaßnahmen gefordert. Die Nutzung der Wohngrundstücke darf dadurch nicht übermäßig behindert werden.

Im Plangebiet können deshalb die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch die vollständige Umnutzung und teilweise Überbauung (erhebliche Wirkungen für Tiere und Pflanzen sowie den Boden) nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind Maßnahmen außerhalb des Baugebietes erforderlich, die vertraglich geregelt werden. In Frage kommt erstens die Entsieglung von ca. 3400m², zweitens das Anpflanzen von Feldgehölzen auf ca. 3400m² oder (drittens) das Pflanzen von 68 Bäumen im Stadtgebiet.

Die Inanspruchnahme von Wald wird durch eine Neuaufforstung entsprechend Waldgesetz an anderer Stelle ausgeglichen (grundsätzliche Zustimmungen Forstamt und Eigentümer der Aufforstungsfläche liegen vor).

Standortalternativen im Ortsteil erfordern ähnliche oder größere Beeinträchtigungen der Umwelt. Grundsätzlich abweichende Lösungen der inneren Struktur des Baugebietes mit Vorteilen für die Schutzgüter sind nicht erkennbar.

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

Abwägungsprotokoll Behörden / TÖB / Nachbargemeinden

Landesumweltamt Stn. vom 30.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Gegen die dargestellten Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die weitere Bearbeitung werden aus Sicht der Fachreferate des Landesumweltamtes Brandenburg nachstehende Anregungen und Hinweise übergeben.
Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungsabsichten keine Bedenken. Die vorgenommenen Ausschlüsse zulässiger Nutzungen werden begrüßt. Eine Festsetzung des Gebietes als reine Wohnnutzung wäre an diesem Standort überlegenswert. Es bestehen für den Umweltbericht keine spezifischen Anforderungen.

Naturschutz

Dem Landesumweltamt als Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege obliegt die Unterstützung der obersten Naturschutzbehörde insbesondere bei ihren Aufgaben nach den Abschnitten 2 und 4 BbgNatSchG sowie die fachliche Beratung und Unterstützung der anderen Naturschutzbehörden nach §55 (1) BbgNatSchG. Bedenken zu den geplanten Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanentwurfes bestehen hinsichtlich der von LUA / RS 7 zu vertretenden Belange des besonderen Artenschutzes gemäß §55 (2) BbgNatSchG derzeit nicht. Ungeachtet dessen ist zu dem geplanten Vorhaben ein Eingriffs- Ausgleichsplan zu erstellen, der gemäß §7 (7) BbgNatSchG mit dem Landesumweltamt als Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege abzustimmen ist. Nach Bewertung des EAP/ GOP kann auf der Grundlage der festgelegten Kompensationsmaßnahmen beurteilt werden, ob die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und insbesondere des besonderen Artenschutzes ausreichend untersucht und durch geeignete Maßnahmen sicher gestellt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann durch RS 7 als TÖB erst nach Prüfung der vollständigen Unterlagen erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus ist in die Aufstellung des Eingriffs- Ausgleichsplanes einzubeziehen. Für erläuternde Hinweise steht Ihnen unsere Fachbehörde zur Verfügung (Tel.: 0355/4991-1347 – Frau Grabowski).

Stellungnahme

Ein Reines Wohngebiet (WR) stellt auch im Hinblick auf sein Umfeld hohe Anforderungen an die vorhandene Immissionssituation. Die im Umfeld vorhandenen Straßen bis hin zur Autobahn stellen in dieser Hinsicht eine Vorbelastung dar. Zu beachten ist auch, dass die angrenzenden gewachsenen Siedlungen eher ländlich geprägt sind und mit entsprechenden Belastungen zu rechnen ist.

Diese Tatsachen sprechen nicht für die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“. Konflikte wären vorprogrammiert. Ein WA-Gebiet passt sich am besten in das Umfeld ein.

Die Hinweise werden beachtet. Ein Eingriffs- Ausgleichsplan wird erstellt. Die UNB wurde beteiligt.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebietes Cottbus – Sachsendorf. Eine Bebauung in der Schutzzone III ist unter Beachtung der gesetzlichen Festlegungen einschließlich des Beschlusses zum Wasserschutzgebiet grundsätzlich zulässig. Im Umweltbericht ist nachzuweisen, dass durch die vorgesehenen Bebauungsmaßnahmen der Grundwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung ihrer Beurteilungsgrundlage ihre Gültigkeit.

Die Hinweise werden beachtet. Auf die Lage in der Schutzzone wurde hingewiesen.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege Stn. vom 2.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, keine grundsätzlichen Bedenken.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren. Bitte beachten: Mit diesem Schreiben wird nur zu Belangen des Bodendenkmalschutzes Stellung genommen. Zu Belangen der Baudenkmalpflege ist die Abt. Praktische Denkmalpflege unserer Dienststelle direkt zu beteiligen.

Stellungnahme

Die Hinweise sind bereits beachtet.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt.praktische Denkmalpflege Stn. vom 9.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen	Stellungnahme
Gegen die vorliegende Planung bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken. Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, gehen wir davon aus, dass Sie eine getrennte Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege unseres Hauses eingeholt haben.	Die Stellungnahme wurde eingeholt.

Zentraldienst der Polizei (ZDPol) Kampfmittelbeseitigung Stn. vom 9.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen	Stellungnahme
Ihren Antrag habe ich geprüft. Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o.g. Vorhabens <u>nicht</u> bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.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 gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.	Die Hinweise werden beachtet und in den B-Plan übernommen.

Polizeipräsidium Frankfurt/O. Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße Stn. vom 16.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen	Stellungnahme
Es befinden sich keine polizeieigenen Leitungen oder Kabel im Planterritorium. Durch die beabsichtigten Maßnahmen werden polizeiliche Liegenschaften nicht betroffen. Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwände	Der Hinweis wird beachtet.

Wasser- und Bodenverband Stn. vom 6.9.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen	Stellungnahme
Gegen o. g. Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Hinweise gemäß Punkt 4. dieser Stellungnahme zum Standort berücksichtigt werden. Die Stellungnahme ist zwei Jahre gültig. Bei Veränderungen der dieser Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird sie ungültig. Durch diese Stellungnahme zum Standort werden die aus anderen Rechtsgründen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilli-	Die Hinweise werden beachtet.

gungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Hinweise: Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes werden nicht berührt. Die Stellungnahme ersetzt nicht die erforderliche Genehmigung bzw. Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Landentwicklung und Flurneuordnung Stn. vom 1.9.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LVLF) Luckau nimmt als Träger öffentlicher Belange für den Bereich Agrarstruktur zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Birkengrund“ wie folgt Stellung. Grundsätzlich hat das LVLF Luckau gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken. Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich das Plangebiet im rechtskräftigen Teil-FNP als Außenbereich dar. Notwendig ist die parallel laufende Änderung des FNP. Im Zuge der Gemeindegebietsreform, nach der Gallinchen ein Ortsteil des Oberzentrums Cottbus wurde, stehen gegen die Ausweisung als Bauland keine landesplanerischen Belange bezüglich der Einwohnerentwicklung mehr entgegen. Der Geltungsbereich ist dreiseitig bebaut, lediglich im Osten grenzt an das Plangebiet Wald an. Für die landwirtschaftliche Entwicklung der Region hat die zurzeit als Brache liegende Fläche eine untergeordnete Rolle. Bei der eventuellen Umsetzung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen. §§ 1 und 1 a BauGB sind umzusetzen. Mit der Naturressource Boden ist sparsam, auf das notwendige Maß beschränkt, umzugehen.

Lt. Umweltverträglichkeitsdarstellung können die durch die Versiegelung notwendig werdenden Kompensationsmaßnahmen nicht komplett im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Das hiesige Amt verweist darauf, dass die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Wald) nicht auf landwirtschaftlichen Flächen zu erfolgen haben. Wenn auch der Boden, auf dem die Anpflanzung beabsichtigt ist, eine geringe Wertigkeit besitzt, stellt der Entzug an landwirtschaftlicher Fläche doch einen Eingriff in die Existenzgrundlage der Landwirte dar. Sollte keine andere Fläche zur Bepflanzung von Mischwald zur Verfügung stehen, ist mit den rechtmäßigen Flächeneigentümern und auch Flächennutzern in Verhandlung zu treten. Vorrang hat hier das Anbieten von Tauschflächen. Wenn keine geeigneten Flächen zum Tausch zur Verfügung stehen, sind Entschädigungen zu zahlen.

Gegen die rechtsverbindlichen Festsetzungen (Pkt. 4), Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Maß der Nutzung und Folgepunkte bis hin zu den Grünordnerischen Festsetzungen äußert das hiesige Amt keine Bedenken. Landwirtschaftliche Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Anträge zur Neuordnung landwirtschaftlichen Eigentums nach dem Landwirtschaftsanpassungs-

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Maßnahmen sollen auf einem Teilstück des Flurstücks 109/1 der Flur 71 der Gemarkung Saspow durchgeführt werden. Eine grundsätzliche Zustimmung der Stadtverwaltung als Eigentümer liegt mit Schreiben vom 11.05.2006 vor.

Die Hinweise werden beachtet.

bzw. Flurbereinigungsgesetzes liegen im hiesigen Amt zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Plangebiet nicht vor. Bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise und Forderungen stimmt das LVLF Luckau dem o. g. Bebauungsplan zu.

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald

keine Äußerung

Zustimmung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Stn. vom 19.9.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Stellungnahme

Auf Ihre Anfrage vom 23.08.2005 teilen wir Ihnen gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 06. April 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 42) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

Die Hinweise werden beachtet.

Planungsabsicht

Entsprechend den eingereichten Unterlagen umfasst das angezeigte Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Harnischdorfer Straße/Gaglower Straße eine Größe von ca. 1,1 ha. Der Planbereich stellt sich gegenwärtig als Brachfläche dar und wird zum größten Teil von Wohnbebauung umschlossen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Erschließung von 11 Baugrundstücken geschaffen werden. Es ist die Errichtung von Eigenheimen vorgesehen.

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Rechtliche Grundlagen Für die angezeigte Planung in der Stadt Cottbus ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus:

- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz-BbgLPIG i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl. 12003, S. 9)
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro) vom 7. August 1997 (GVBl. I 1998 S.14) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. Januar 2004 (GVBl. I S.11)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung - vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474)
- Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald (A. Anz. 1997 S. 456)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEP GR) ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 20. Juli 2004 (GVBl. II S. 558)
- Entwurf des Regionalplanes der Region Lausitz-

Beurteilung/Wertung

Die Stadt Cottbus liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg (vgl. §§ 3 und 7 LEPro) und ist gemäß § 10 LEPro als Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranses eingestuft worden.

Die Stadt Cottbus sollte entsprechend ihrer zentralörtlichen Bedeutung (Oberzentrum) ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen zur Sicherung und Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktionen unter Beachtung der städtebaulichen Strukturen bereitzustellen.

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs der Region Lausitz-Spreewald, dessen in Aufstellung befindlichen Ziele von der kommunalen Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen sind, ist der Planbereich Bestandteil der allgemeinen Siedlungsflächendarstellung.

Im rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan des Ortsteils Gallinchen ist der Planbereich als Waldfläche (Aufforstung) dargestellt worden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Zielstellungen für den Standortbereich ist im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus vorgesehen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen vom Grundsatz her der angezeigten Planungsabsicht nicht entgegen. Es ist jedoch kritisch zu hinterfragen, inwieweit die beabsichtigte Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Gallinchen mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses im angrenzenden Stadtteil Sachsendorf vereinbar ist. Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sollte im Rahmen der Stadtentwicklung generell die Zielstellung verfolgt werden, Angebote für den Wohnungsneubau auf den Hauptort/Kernstadt zu konzentrieren. Nur so kann in ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Oberzentrum Cottbus Rechnung getragen werden:

Voraussetzung zur Umsetzung der Planung ist, dass das Vorhaben mit den Belangen der Wasserwirtschaft (hier: Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Cottbus Sachsendorf) vereinbar ist.

Hinweise

Die Hinweise werden beachtet.

Die logische Abrundung der vorhandenen Siedlungsfläche steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Stadtumbaus. Im eher ländlich geprägten Raum sollen Angebote geschaffen werden, die so z. B. in Sachsendorf/Madlow nicht realisierbar sind. Es handelt sich um einen kleinen Standort für individuellen Wohnungsbau, der in ein Umfeld eingebettet ist, welches durch Eigenheimsiedlungen und Waldnähe geprägt ist. Das kann Sachsendorf den Bürgern, die ein derartiges Umfeld bevorzugen, nicht bieten.

Aus ökonomischer, sozialer und ökologischer Sicht steht die Abrundungsfläche anderen Angeboten in der Stadt nicht nach. Die Fläche ist gut erschlossen. Es werden aus der Sicht der Umwelt keine hochwertigen Grundstücke in Anspruch genommen und der ökologische Ausgleich ist leicht zu realisieren. Für die Bürger steht eine große Palette an Angeboten in ausreichender Entfernung zur Verfügung. Vergleicht man das Plangebiet mit anderen potenziellen Flächen in der Stadt, so ist das Wohngebiet Birkengrund für eine Abrundung durch Eigenheime prädestiniert.

Die Belange des Trinkwasserschutzes sind beachtet. Die zuständigen Behörden wurden beteiligt.

Die Hinweise werden beachtet.

Diese Mitteilung gilt gleichzeitig im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nochmals zu beteiligen, um eine Stellungnahme zur Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB abgeben zu können,

Darüber hinaus ist eine erneute Beteiligung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung durchzuführen, wenn sich nach der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung das Aufstellungsverfahren erheblich verzögert oder sich die Planungsinhalte wesentlich geändert haben. Diese Mitteilung gilt solange, wie die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Verbundnetz Gas AG Stn. vom 3.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen. Für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Neuaufforstung) reichen Sie uns bitte die entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme ein. Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen. Die GDMcom vertritt die Interessen der VNG gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Deutsche Telekom Stn. vom 19.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Von der Deutschen Telekom AG, T-Com bestehen zu dieser Maßnahme keine Einwände. In der Anlage

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen. Der übersandte Plan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir, sich in jedem Fall, unter Vorlage dieses Schreibens und des beigefügten Lageplanes, über die genaue Kabellage bei der Außenstelle unseres Resorts PTI 12 in 03050 Cottbus, Hänchener Str. 16, Tel.; (0355)627-8558 zu erkundigen. Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

SpreeGas GmbH Stn. vom 9.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Sie erhalten unter der Leitungsauskunfts- Reg.Nr. 00021429 Auskunft über die Versorgungsanlagen der SpreeGas (Gültigkeit 09.08.2005 bis 05.02.2006)

Im angegebenen Bereich sind folgende Anlagen der SpreeGas vorhanden:

- Hochdruckgasleitungen > 4 bar
- Mitteldruckgasleitungen
- Gashausanschlussleitungen
- stillgelegte Hochdruckgasleitung
- stillgelegte Mitteldruckgasleitung

Für Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasleitungen bis 4 bar gilt grundsätzlich: Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den von uns bestätigten Plänen die Zustimmung sowie konkrete Anweisungen zur Bauausführung einzuholen bei: Betriebsstelle Werben Burger Straße 20 03096 Werben. Für Hochdruckgasleitungen > 4 bar und -Anlagen gilt: Im Baubereich befindet sich nachfolgende Hochdruckgasleitung: FGL 3513 DN1Stahl 300 PN/bar 25

Für die vor dem 03.10.1990 errichteten und in Betrieb genommenen Hochdruckgasleitungen gilt entsprechend Einigungsvertrag Bestandsschutz. Damit gelten die Festlegungen gemäß TGL 190 - 354/01. Bei Arbeiten an Gasleitungen ist unbedingt das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 zu beachten. Hier sind die Pflichten des Bauunternehmens konkret dargestellt. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4,0 m (Leitung in der Mitte). Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Vor Baubeginn ist eine Einweisung vor Ort notwendig. Vor Baubeginn ist von Ihnen die genaue Lage der Gasleitung zu ermitteln (ggf. Suchschachtung). Im Bereich der erdverlegten Gasleitung ist Handschachtung erforderlich. Frei gelegte Leitungen sind vor jeglicher Beschädigung zu schützen und gegen Durchbiegen und Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Melden Sie bitte alle Beschädigungen an der Leitung, ihrer Umhüllung oder anderen Bauteilen vor dem Verfüllen dem u.g. Ansprechpartner. Freigelegte Rohrleitungen und Bauteile sind

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

allseitig in 30 cm steinfreien Sand einzubetten. Der genannte Ansprechpartner ist vor Beginn des Verfüllens zu informieren. Vor Verfüllen der Leitung ist durch u.g. Ansprechpartner eine Bauabnahme (ggf. Kreuzungsprotokoll) durchzuführen.

Der Sicherheitsabstand vom geplanten Wohn- und Industriegebäude zur vorhandenen Gasleitung sollte nicht unter 10 m betragen. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, ist SpreeGas unverzüglich zur Einleitung von Sicherungsmaßnahmen davon in Kenntnis zu setzen. Bei Straßenbauarbeiten ist eine Mindestüberdeckung von 1,2 m zur Gasleitung zu gewährleisten, dabei ist eine Sandüberdeckung von 0,3 m über den Gasrohrscheitel erforderlich. Straßenschächte (Straßenborde usw.) sind mindestens 1,5 m von der Leitung anzuordnen. Im Kreuzungsbereich zu anderen Versorgungsträgern (Elt-Kabel, Beleuchtung, Wasser, Post) beträgt der Mindestabstand 0,3 m, wobei die Gasleitung zu unterkreuzen ist. Der Mindestabstand bei Parallelverlegung beträgt 1,0 m. Der Abstand von Bäumen zur Gasleitung darf 2,5 m nicht unterschreiten. Grundsätzlich sind die Anforderungen der GW 125 einzuhalten. Kann der geforderte Sicherheitsabstand nicht eingehalten werden, sind mit der Betriebsstelle SpreeGas die erforderlichen Schutzmaßnahmen abzustimmen. Ein ständiger Zugang zu Hochdruckgasleitungen ist für Leitungsbegehungen und Reparaturmaßnahmen zu gewährleisten. Die Lage der vorhandenen Gasleitungen ist den beiliegenden Lageplänen zu entnehmen. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch unseren Vertragspartner vorzunehmen.

VNG- Verbundnetz Gas AG
Niederlassung Lauchhammer
Franz- Mehring- Straße 40
01979 Lauchhammer

Mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen 1 Blatt Bestandspläne. Die "Richtlinie zum Schutz von Versorgungsanlagen der SpreeGas GmbH" liegt Ihnen bereits vor. Wir weisen darauf hin, dass sich im Baubereich noch Gasleitungen anderer Versorgungsunternehmen befinden können. Die Leitungsauskunft wird erst Wirksam wenn der SreeGas GmbH die Empfangsbestätigung vorliegt.

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG Stn. vom 24.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte dem zusätzlich beigefügten Lageplanauszug aus unseren Bestandsunterlagen. Unsererseits bestehen derzeit keine unmittelbaren Planungsabsichten im Baubereich. Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung. Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Errichtung einer Trinkwasserleitung in der geplanten Erschließungsstraße, ausgehend von

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 AZ in der Harnischdorfer Straße, und die Herstellung jeweils einer Trinkwasserhausanschlussleitung pro wirtschaftlich selbständiger Einheit gesichert. Der Versorgungsdruck im Baubereich beträgt gegenwärtig minimal 2,7 bar und maximal 3,3 bar. Die Versorgungssituation wird sich künftig mit dem Anschluss des Versorgungsgebiets Groß Gaglow- Gallinchen- Frauendorf an die Hochdruckzone des Versorgungsgebiets Cottbus-Sachsendorf ändern. Der Versorgungsdruck wird dann zwischen 4,6 bar und 5,7 bar liegen. Durch die künftigen Bauherren ist daher innerhalb der Hausinstallation ein Druckminderer vorzusehen.

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Verlegung eines Freispiegelkanals in der geplanten Erschließungsstraße und Anordnung jeweils eines Anschlusskanals pro Grundstück gesichert werden. Der Freispiegelkanal ist mit einer Mindestüberdeckung von 1,10 m und einem Mindestgefälle von 1:DN zu verlegen. Ein Anschluss dieses Kanals in freiem Gefälle ist aufgrund der Überdeckung am Anbindepunkt Schacht 22 (Überdeckung hier 1,50 m) nicht möglich. Es ist daher ein Hebewerk zum Überheben des Schmutzwassers am Anbindepunkt in der Harnischdorfer Straße anzuordnen. Der Errichtung eines Pumpwerks mit langer Druckleitung stimmen wir nicht zu. Als Voraussetzung für die Auslösung der Planung und der späteren Errichtung der vorgenannten Ver- und Entsorgungsanlagen in der geplanten Erschließungsstraße sind uns für jedes Grundstück die entsprechenden Anträge zur Herstellung der Hausanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser zu übergeben. Bitte beachten Sie, dass für die Planung und Errichtung der Trink- und Abwasseranlagen ab Vorliegen der Anträge bis zur Ver- und Entsorgungswirksamkeit ein Zeitraum von mindestens ca. 6 Monaten einzuplanen ist, zumal die Erschließungsarbeiten nur bei entsprechender Witterung durchgeführt werden können. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in öffentlich gewidmete Straßen oder Wege zu verlegen. Aus den Unterlagen zum Bebauungsplan geht der künftige Charakter der Erschließungsstraße (öffentlich gewidmet oder privat) nicht hervor. Sollte die Erschließungsstraße eine Privatstraße werden, ist in Abhängigkeit der gültigen Rechtslage eventuell für die geplanten Entsorgungsanlagen die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG notwendig. Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilsanlagen Löschwasser für den Grundsatz in Höhe von 96,0 m³/h verfügbar.

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Landesbetrieb Straßenwesen Stn. vom 8.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Der o.g. Bebauungsplan berührt keine Straßen, die sich in der Baulast des Bundes oder des Landes Brandenburg befinden und vom Landesbetrieb Stra-

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet.

ßenwesen Brandenburg NL Cottbus verwaltet werden. Es sind in diesem Bereich auch keine Planungsmaßnahmen vorgesehen. Aus heutigem Kenntnisstand gibt es seitens des Landesbetriebes zum Vorhaben keine Einwände.

Landkreis Spree-Neiße Stn. vom 18.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b der Wasserfassung des Wasserwerkes Cottbus Sachsendorf. Die Festsetzung des Wasserschutzbereiches erfolgte mit entsprechender Verordnung des Ministers für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 08.03.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.9 vom 19.04.2004. Seite 266. Die Verbote und Nutzungseinschränkungen gemäß §4 o.g. Verordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet.

Landesamt für Bauen und Verkehr

keine Äußerung

Zustimmung

envia Mitteldeutsche Energie AG Stn. vom 23.8.2005

Einwendungen/Hinweise/Anregungen

Der vorhandene Leitungsbestand wurde in dem von Ihnen gekennzeichneten Bereich eingetragen bzw. als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt. Die Abstände zu den Kabeln sind nach DIN VDE 0100 und 0101 einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlage ist Handschachtung erforderlich.

Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der envia Netzservice GmbH, Standort Kolkwitz, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Standorte für entsprechend der Bedarfsentwicklung notwendige Trafostationen Und Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert wer-

Stellungnahme

Die Hinweise werden beachtet.

den. Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der envia Netzservice GmbH zur Stellungnahme einzureichen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der envia Mitteldeutsche Energie AG zu erteilen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich unter Angabe unseres Zeichens an folgende Anschrift: envia Netzservice GmbH, Netzregion Brandenburg, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz. Vor Baubeginn ist die Leitungsauskunft unter Vorlage dieses Schreibens und der von uns original farbig bestätigten Lagepläne bei der envia Netzservice GmbH, Servicecenter Cottbus, Tel.: U355-68-1363, Annahofer Graben 1-3, 03099 Kolkwitz, einzuholen.

Gemeinde Neuhausen Bauamt

keine Äußerung

Zustimmung

Abwägungsprotokoll Stadtämter

Umweltamt

Die im Umweltamt vertretenen Behörden und Sachgebiete nehmen zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

1. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §10 Abs. 2 BbgNatSchG dar.
2. Der B-Planentwurf erfüllt noch nicht die Anforderungen des Darlegungsgebotes des §18 BbgNatSchG in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB. Das betrifft sowohl die Darstellung des Eingriffs, wie auch die des Ausgleichs an anderer Stelle. Vor allem fehlt als Grundlage für die Ableitung jeglicher Art von Ersatzmaßnahmen eine genaue Bestandsaufnahme (vgl. auch die Stellungnahme der Fachbehörde beim Landesumweltamt). Dabei ist der gegliederte Aufbau des Gebietes zu berücksichtigen. Dies erfordert neben der Bestimmung und Ableitung des Eingriffsumfanges und der Festsetzung von Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen im B-Plangebiet ggf. auch die Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle.

Abwägung: *Der Eingriff ist schutzgutbezogen entsprechend den Erfordernissen des BauGB in angemessener Weise dargestellt. Das trifft auch auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu. Der Bestand ist schutzgutbezogen beschrieben.*

Lt. §2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde (hier die Stadt Cottbus) Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange fest. Das BauGB verlangt nicht alles, was möglich ist zu ermitteln, sondern was erforderlich ist.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird entsprechend dem Ergebnis der Beratung vom 01.03.06 präzisiert.

3. Der forstwirtschaftliche Ersatz für die Waldinanspruchnahme erfolgt dabei gemäß §12 Abs. 4 BbgNatSchG gesondert. Die Angaben zum flurstückskonkreten Ersatz und zu eventuellen Bürgschaften sind als Inhalte der Waldumwandlungsgenehmigung der zuständigen Forstbehörde den B-Planunterlagen beizufügen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der zur baulichen Inanspruchnahme vorgesehenen Waldfläche bereits um eine als Ausgleich an anderer Stelle angelegte Erstaufforstung handelt. Sofern die zuständige Forstbehörde hier einer Waldumwandlung zustimmt, bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde jedoch keine Einwände, wenn eine entsprechende Erstaufforstungsfläche unter Beachtung des räumlich funktionalen Zusammenhangs gefunden wird. Dort sollte dann aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch nur ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 angestrebt werden, da wir hier sonst einen Flächenverbrauch für Aufforstungen nach dem Schneeballprinzip vorliegen haben, der nicht vertretbar ist. Da die zur Umwandlung vorgesehene Waldfläche entsprechend dem bisherigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Gaglow als Fläche für Ersatzmaßnahmen (Aufforstung) vorgesehen war, muss die Waldumwandlung hier mit einer Fortschreibung des Flächennutzungsplanes einhergehen.

Abwägung: *Die Forstbehörde hat in Aussicht gestellt, dass sie der Waldumwandlung zustimmen wird. Die entsprechenden Unterlagen werden in die B-Plan-Unterlagen aufgenommen.*

Nicht zutreffend ist, dass es sich bei der zur baulichen Inanspruchnahme vorgesehenen Waldfläche bereits um eine als Ausgleich an anderer Stelle angelegte Erstaufforstung handelt. Vielmehr hat sich der Bestand auf Grund der Nutzungsauffassung durch Anflug entwickelt. Die Waldfläche ist auch nicht für ein anderes Vorhaben „verbilanziert“ worden. Die Darstellung im FNP als Aufforstungsfläche stellt ein Angebot ohne Bezug auf einen konkreten Eingriff dar.

Die Ergebnisse des B-Plan-Verfahrens werden bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

4. Für die innerhalb der Straßenverkehrsfläche vorgesehenen sechs Baumpflanzungen sind DIN - gerechte Baumscheiben festzulegen. Dabei sind die sich aus der Erschließung ergebenden Mindestabstände zu berücksichtigen.

Abwägung: Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

5. Zur Sicherung einer art- und gebietsgerechten Umsetzung der Eingriffsregelung sind entsprechende Artenlisten mit geeigneten Gehölzen beizufügen. Dies ist auch von Bedeutung im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung. Bei der relativ geringen Größe der Parzellen ist bei der Anpflanzung von größeren Gehölzen und Straßenbäumen eine Verschattung der jeweils angrenzenden Grundstücke nicht auszuschließen.

Abwägung: Die Hinweise sind teilweise bereits beachtet. Der B-Plan enthält eine Artenliste (hier als Pflanzliste bezeichnet). Diese wird geändert bzw. ergänzt und im B-Plan verbindlich gemacht. Im öffentlichen Raum muss sich die Stadt auch im Hinblick auf die Pflanzliste nicht unbedingt über den B-Plan binden.

6. Gemäß dem Inhalt des §18 BbgNatSchG Abs. 1 Satz 2 sind in Verbindung mit §1 Abs. 3 BauGB in die Grünordnerischen Festsetzungen Fristen für die zeitliche Realisierung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen aufzunehmen. Dabei sind hinsichtlich der Verantwortlichkeiten zu unterscheiden:

- Fristen für die Realisierung grünordnerischer Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum,
- Fristen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken und
- die Frist für die Realisierung der Erstaufforstung für den Ausgleich nach Landeswaldgesetz (Übernahme aus der Waldumwandlungsgenehmigung der Forstbehörde).

Abwägung: Derartige Regelungen können nicht als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden. Es sind nur Aussagen in der Begründung und die Umsetzung in Verträgen bzw. über Auflagen in der Genehmigungsphase möglich.

Hinweise:

7. Hinsichtlich der gemäß § 2 Abs. 4 vorzunehmenden Umweltprüfung erfüllt der Planentwurf noch nicht die Anforderungen (vgl. u.a. Nr. 2 und Nr. 3) des Einführungserlasses zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU - Richtlinien (EAG Bau - Einführungserlass). Das betrifft sowohl inhaltliche Defizite wie auch die Art und Weise der Aufbereitung der Planinhalte.

Die Hinweise werden beachtet.

8. Generell sollte im Sinne der Vorlage eines leicht verständlichen und überschaubaren Plans der Umweltbericht passfähig zur Erläuterung sein. Inhaltliche Dopplungen sind deshalb zu vermeiden.

Doppelungen lassen sich nicht gänzlich vermeiden, da der Umweltbericht gem. BauGB separat verständlich sein soll und die Begründung wiederum die Abwägungsüberlegungen herausstellen muss.

9. Der Bebauungsplanentwurf enthält in der Erläuterung einige Formulierungen, die wegen ihres absoluten Charakters zu inhaltlich falschen Aussagen bzw. zu falschen Bewertungen der Schutzgüter führen können.

10. Es wird vorgeschlagen, die unter 7 bis 9. gegebenen Hinweise im Gespräch mit dem Planverfasser zu klären.

Abwägung: Es wird eine Beratung mit der UNB anberaumt, die die offenen Fragen klärt. Diese hat Anfang März stattgefunden.

Untere Wasserbehörde

1. Schmutzwasserentsorgung

Die schadloße Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Kanalisation abzusichern (§ 18a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)- in der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. August 2002 (BGBl. I Nr. 59, S. 3245) und § 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Neufassung vom 08.12.2004 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil I, Nr. 5, S. 50)).

Nach § 71 Abs. 1 BbgWG bedürfen die Pläne zur Erstellung oder wesentlicher Veränderung sowie der Betrieb von Kanalisationsnetzen (hier innere Erschließung des WG „Birkengrund“) für die öffentliche Abwasserbeseitigung (Betriebsführung durch die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG) der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Dazu sind die Antragsunterlagen entsprechend Verwaltungsvorschrift über die Durchführung von Genehmigungen für Kanalisationsnetze (Runderlass des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 20.10.1995, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 82 vom 7.12.95) 3-fach einzureichen.

Die Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG zum Bauvorhaben bzw. die Erschließungsvereinbarung bitte ich den Antragsunterlagen beizufügen.

Abwägung: *Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.*

2. Niederschlagswasserbeseitigung:

Grundsätzlich ist gemäß BbgWG, § 54 Abs. 4 Satz 1 das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Es ist zu prüfen, mit welchen Versickerungsanlagen die Dachflächen, befestigte Hof- und Stellflächen schadloß auf dem Grundstück versickert werden können.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen ist die ATV 138 zugrunde zulegen.

Gemäß WHG §§ 2-7 und BbgWG § 28 bedarf die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Mit den Bauantragsunterlagen sind folgende Unterlagen und Angaben vorzulegen:

- Standort der Versickerungsflächen mit Lageplan/Flurkarte
- Standort der Versickerungsanlage
- Beschreibung der Versickerungsanlage/Angaben zur Bemessung nach ATV-A 138 bei einer anzusetzenden Regenspende bei 15 min Starkregen = 103,3 l/s x ha
- Versickerungsnachweis des Bodens.

Abwägung: *Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.*

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde / Altlasten

Dem Vorhaben wird zugestimmt. Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Abwägung: *Die Hinweise werden beachtet.*

Sachgebiet Landwirtschaft / Forsten

Für die als „Holzung“ ausgewiesenen und in Anspruch genommenen Flurstücke ist ein Antrag auf Nutzungsartenänderung beim Amt für Forstwirtschaft, Peitz zu stellen.

Laut Waldgesetz ist jede mit Forstpflanzen bestockte Fläche als Wald anzusehen, egal wie lange die letzte Nutzung zurückliegt.

Abwägung: *Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet. Die grundsätzliche Zustimmung der Forstbehörde liegt vor.*

Fachgebiet Immissionsschutz

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, wobei für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts für Verkehr 45 / für Gewerbe 40 dB(A) als Orientierungswerte gelten.

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es bestehen keine Bedenken.

Abwägung: *Die Hinweise sind beachtet.*

Abt. Straßenverwaltung

Seitens unseres Amtes ergeht zum vorliegenden Planungsstand folgende Stellungnahme.

Der geplante Wohnbaustandort mit max. 11 Wohngrundstücken könnte u. E. durchaus den Charakter einer Privatstraße analog der Wohngebiete Ziegelstraße in Klein Ströbitz erhalten. Durch die Ausbildung als Sackgasse besteht lediglich eine Erschließungsfunktion für die Anlieger, der Bedarf einer öffentlichen Straße lässt sich hieraus nicht ableiten. Gleiches gilt auch für den Rad-/Fußweg, der an einem Privatgrundstück endet.

Für den Fall der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet wird der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich. Da mittelfristig beim TSA dafür keine finanziellen Mittel eingestellt sind, ist die Möglichkeit der Errichtung der Erschließungsanlage durch einen privaten Investor zu prüfen.

Des Weiteren ist zu überprüfen, ob die ausgewiesene Breite der Mischverkehrsfläche von 6,50 m für die Aufnahme der Leitungen und Anlagen der öffentlichen Versorgungsunternehmen und der privaten Leitungseigentümer, der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen der Verkehrsfläche und der geplanten Baumpflanzungen ausreichend ist. Dies ist in der weiteren Planung durch entsprechende Unterlagen (Querschnitte, etc.) zu untersetzen.

Abwägung: *Die Hinweise werden beachtet. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob eine Festsetzung als private Straße erfolgt. Die Erschließung wird durch einen privaten Erschließungsträger nach Abschluss eines Erschließungsvertrages realisiert.*

Die Breite des Straßenraumes wurde durch ein Fachbüro (INGBA Cottbus) überprüft (Querprofil). Die Ver- und Entsorgung einschließlich Versickerung des Niederschlagswassers ist unter den konkreten Umständen mit dem gewählten Parametern (Straßenraumbreite min. 6,5m) möglich. Eine Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt hat stattgefunden. Im Ergebnis werden einige Bäume nicht mehr im Straßenraum untergebracht sondern im Vorgarten.

Bauverwaltung- und Wohnungsamt

Von Seiten des Amtes 60 gibt es zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Verwaltung nach § 4 Abs. 1 BauGB nur folgenden Hinweis:

Aus beitragsrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass der in Richtung Süden geplante Rad- und Fußweg keine beitragspflichtige Anlage darstellt. Ein losgelöster Geh- und Radweg ist keine Erschließungsanlage i. S. § 127 Abs. 2 BauGB. Die Kosten dieses Geh- und Radweges sind demzufolge nicht umlegbar.

Abwägung: *Die Erschließung wird durch einen privaten Erschließungsträger nach Abschluss eines Erschließungsvertrages realisiert.*

Feuerwehr

Aus der Sicht der Feuerwehr erfolgt die Zustimmung zum Vorhaben.

Zur Brandbekämpfung im anschließenden Waldgebiet ist es aus der Sicht der Feuerwehr erforderlich den geplanten Fußweg (Seite 9 vorletzter Absatz) in einer Breite von 3 Metern und in der Belastbarkeit für Löschfahrzeuge auszuführen. Eine Abpollerung ist möglich und sollte mit unserem Amt abgesprochen werden.

Abwägung: *Die Erschließung wird durch einen privaten Erschließungsträger nach Abschluss eines Erschließungsvertrages realisiert.*

Vermessung- und Katasteramt

Der letzte Satz unter Punkt 4.1.- Geltungsbereich- muss neu gefasst werden:

„Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke (Stand 09/2005): Gemarkung Gallinchen, Flur 1, Flurstücke 1232, 435, 436/1, 436/2, 1234 und 1124.“

Abwägung: *Die Hinweise werden beachtet.*

Im Planungsgebiet befinden sich zurzeit nur Festpunkte, die ausschließlich für den Lageanschluss genutzt werden können (vgl. Anlage 1).

Da das Vermessungs- und Katasteramt Cottbus gerade der Anschluss der Gemeinde Gallinchen an das bereits vorhandene AP- Feld der Stadt Cottbus vollzieht, wird Ende des Jahres 2005 eine ausreichende Anzahl von Festpunkten zur Verfügung stehen, die als Lage- und Höhenanschluss benutzt werden können. (vgl. Anlage 2).

Es ist unbedingt auf die Erhaltung der vorhandenen und Neugeschaffenen AP zu achten. Notwendige Arbeiten an den Grundlagennetzen sind mit dem Vermessungs- und Katasteramt Cottbus abzustimmen. Bei Verlust oder Gefährdung von Festpunkten ist das Vermessungs- und Katasteramt umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

Anlagen

Auszug Festpunktübersicht (Stand 05.10.2005) Auszug Festpunktübersicht (Stand Ende 2005) Auszug aus der Liegenschaftskarte

Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Unter Beachtung der genannten Belange wird dem Vorhaben zugestimmt.

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus in der jeweils geltenden Fassung (derzeit Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 30.03.05 in der Fassung der 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 25.05.2005, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 7 am 30.04.05 und Nr. 9 am 28.05.05).

Danach hat jeder Anschlusspflichtige auf seinem Grundstück alle Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen. Zusätzlich ist auf der Grundlage der VerpackV ein verbrauchernahes Sammelsystem für Altpapier und Leichtverpackungen (blaue und gelbe Tonnen) auf den Grundstücken einzurichten.

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und einer Länge von 10 m. Die Befahrbarkeit öffentlicher Verkehrsflächen ist mit der Entsorgungstechnik, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten zu gewährleisten. Die im Vorentwurf (auf Seite 9) ausgewiesene Fahrbahnbreite von 4,75 m ist für diese Fahrzeuge ausreichend. Die Erschließung des Baugebietes ist über eine Stichstraße geplant. Um den Einsatz der Sammelfahrzeuge nicht zu gefährden ist die Unterbringung der vorgeschlagenen Wendeanlage im Straßenraum vorzusehen.

Die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen gemäß der Abfallentsorgungssatzung sind zu berücksichtigen. Zulässige Wendemöglichkeiten entsprechend den Vorschriften der EAE 85/95 sind einzuhalten. Der Radius für einen Wendekreis muss danach 10,0 m betragen.

Kann bei einem neuen Wohngebiet diese Mindestanforderung nicht erfüllt werden, sind die jeweiligen Behälterstände gemäß der Satzung am Tage der Entleerung neben dem Fahrbahnrand an einer öffentlichen Verkehrsanlage (Harnischdorfer Straße) bereitzustellen. Der Standort ist mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung abzustimmen. Diese Prämissen sind bitte den zukünftigen Grundstückseigentümern bekannt zu geben.

Im Zuge der weiteren Planungen ist die Cottbuser Stadtreinigung und Umweltdienste GmbH in das Planungsvorhaben mit einzubeziehen.

Abwägung: *Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.*

Grundlage der **Abwasserentsorgung** ist die Satzung über die Entwässerung der Grundstücke, den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung in der Gemeinde Gallinchen in der jeweils gültigen Fassung.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist über die Harnischdorfer Straße möglich.

Entsprechend der gültigen Abwassersatzung ist ein Zustimmungs- und Genehmigungsverfahren zur Herstellung der einzelnen Grundstücksanschlüsse durchzuführen.

Sofern die Stadt eine Erschließungsvereinbarung mit dem Investor schließt muss im Erschließungsvertrag geregelt werden, ob ggf. eine Ablösungsvereinbarung für die Kanalanschlussbeitragspflicht zwischen der Stadt Cottbus (hier zuständig Amt 70) und dem Investor geschlossen wird. Dazu ist der auch öffentliche oder private Charakter der Erschließungsstraße und der Schmutzwasseranlage zu klären.

Sofern Erschließungsanlagen innerhalb des Wohngebietes in Privateigentum verbleiben sollen, ist für die Leitungen der Abwasserentsorgung eine dingliche Sicherung grundbuchseitig vorzunehmen.

Öffentliche Abwasserbeseitigungsnetze und Anlagen enden nach der Abwassersatzung an der Grundstücksgrenze, identisch enden Grundstücksleitungen ebenso an der Grundstücksgrenze.

Die Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG ist als Träger öffentlicher Belange selbst einzubeziehen.

Auf die im Plangebiet zu berücksichtigende Wasserschutzzone III.B des Trinkwasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf und deren maßvoller Umgang wurde hingewiesen.

Öffentliche Wege, Straßen und Plätze müssen DIN- und VDE- gerecht beleuchtet werden. Belange der **Straßenbeleuchtung** sind mit dem Betreiber der elektrischen Anlagen, Elektroenergieversorgung EVC - Stadtbeleuchtung abzustimmen. Planungen sind vorlage- und genehmigungspflichtig.

Die **Straßenreinigung** regelt sich nach den Vorschriften der Satzung der Stadt Cottbus über die Straßenreinigung.

Abwägung: *Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.*

Grünflächenamt

Der Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern wird seitens des Grünflächenamtes zugestimmt. Die geplante Nutzung wird bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt. Die Herstellung öffentlicher Grünflächen ist auszuschließen, da das Grünflächenamt die Pflege und Unterhaltung weiterer Flächen aufgrund der Haushaltslage nicht absichern kann. Die ggf. gemeinschaftlich genutzten Grünflächen sind den Baugrundstücken zuzuordnen.

Die Erstaufforstungsfläche von Wald für die Waldumwandlung ist im B-Planverfahren zuzuordnen. In der Begründung und im Umweltbericht wird ein Ausgleichsdefizit festgestellt. Die beabsichtigten vertraglichen Vereinbarungen nach §11 BauGB (lt. Umweltbericht Anlage von Mischwald auf Intensivacker) sind mit dem B-Plan als Ausgleich an anderer Stelle festzusetzen. Falls keine Flächen bereitgestellt werden können ist der Ausgleich anderweitig zu erbringen.

Die Erhaltung von Einzelbäumen differiert zwischen B-Plan und Gestaltungsplan. Mit dem Sachgebiet Baumschutz des Grünflächenamtes ist abschließend zu klären, welche Bäume zur Erhaltung festgesetzt werden. Es wäre auch zu prüfen, ob einzelne Bäume des Kiefernanflugs auf den Baugrundstücken zu erhalten sind.

Die Pflanzliste ist in Abstimmung mit dem Grünflächenamt zu überarbeiten. Die vorgeschlagenen Gehölze sind teilweise nicht geeignet bzw. für Hausgärten nicht zu empfehlen.

Abwägung: *Die Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag geregelt. Darin werden die Einzelheiten der Gestaltung des Straßenraumes geregelt. Die Aufforstung wird im Rahmen des*

Waldgesetzes durchgeführt. Die Pflanzliste wird unter Einbeziehung des Grünflächenamtes überarbeitet. Die übrigen Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

Sachkundiger Bürger

Unter Punkt 1.1 der Begründung wird davon ausgegangen, dass der B-Plan auf der Grundlage des §8 Abs. 3 BauGB entwickelt wird. Wie ist den der Verfahrensstand der FNP Änderung? Kann man auf Grund dessen davon ausgehen das der B-Plan aus den künftigen Darstellungen entwickelt sein wird? Die bloße Absicht der Stadt reicht dazu sicher nicht aus.

Hierzu sollte auch mal geprüft werden, ob nicht bei der geringen Größe des Plangebietes davon ausgegangen werden kann, dass der Plan entwickelt ist und der FNP dann angepasst wird. » siehe auch § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

In der Begründung unter Punkt 4.7 sollte bei der Festsetzung der Straßenbäume noch darauf eingegangen werden warum hier ein bestimmter Stammumfang vorgegeben wird.

Abwägung: *Die Hinweise werden beachtet. Es wird geprüft, ob aus der Sicht der Gesamtstadt der B-Plan aus dem FNP entwickelt ist. Die Begründung wird hinsichtlich der Straßenbäume ergänzt.*

Anhang

Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Die Gemeindevertretung der ehemaligen Gemeinde Gallinchen hat am 09.10.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst.	<i>Aufstellungsbeschluss</i>
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Die Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung liegt vor.	<i>Beteiligung Raumordnung</i>
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.11.2004 in Form einer Anhörung im Bauamt der Stadt Cottbus durchgeführt.	<i>frühe Bürgerbeteiligung</i>
Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.08.2005 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom Juni 2005 gebeten.	<i>1. Beteiligung Behörden</i>

Pflanzliste

Sträucher

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

Bäume

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

Hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Konflikt (Schutzgüter)	Quantifi- zierung	Vermeidung Ausgleich Ersatz (Schutzgüter)	Quantifi- zierung	Bemerkung
Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen für die Errichtung des Wohngebietes Vor allem die Lebensraumfunktion wird durch die Überbauung erheblich beeinträchtigt.	maximal 4310m ²	Aufwertung Gartenfläche durch flächige naturnahe Bepflanzung und Pflanzung von Bäumen.	2675m ²	entspricht Entsiegelungspotenzial von 890m ²
		verbleibendes Defizit erste Option Entsiegelung außerhalb des Plangebietes	3400m ²	Ein vollständiger Ausgleich der Versiegelung ist grundsätzlich nur durch die Entsiegelung entsprechender Flächen möglich. Diese stehen im Gebiet nicht zur Verfügung Ausgleich außerhalb (Kostenansatz 10€ je m ² zu entsiegelnder Fläche).
		Anlegen von Feldgehölzen	3400m ²	Ausgleich außerhalb (Wertumfang wie oben)
		dritte Option Anpflanzen von Bäumen ansetzen ist ein Baum je 50m ² versiegelter Fläche	68 Bäume	Ausgleich außerhalb (Kostenansatz 190€ je Baum)
Beseitigung von Brachfläche und Umwandlung in Wohngebiet.	7594m ²	Anlage strukturreicher Gärten und öffentlicher Grünfläche	5040m ²	Auflage in Baugenehmigung
		Aufwertung Gartenfläche durch flächige naturnahe Bepflanzung und Pflanzung von Bäumen.	2675m ²	
Beseitigung von Wald und Umwandlung in Wohngebiet.	3256m ²	Neuaufforstung auf der doppelten Fläche.	8000m ²	Zustimmung liegt vor. Fläche ist vorhanden.