

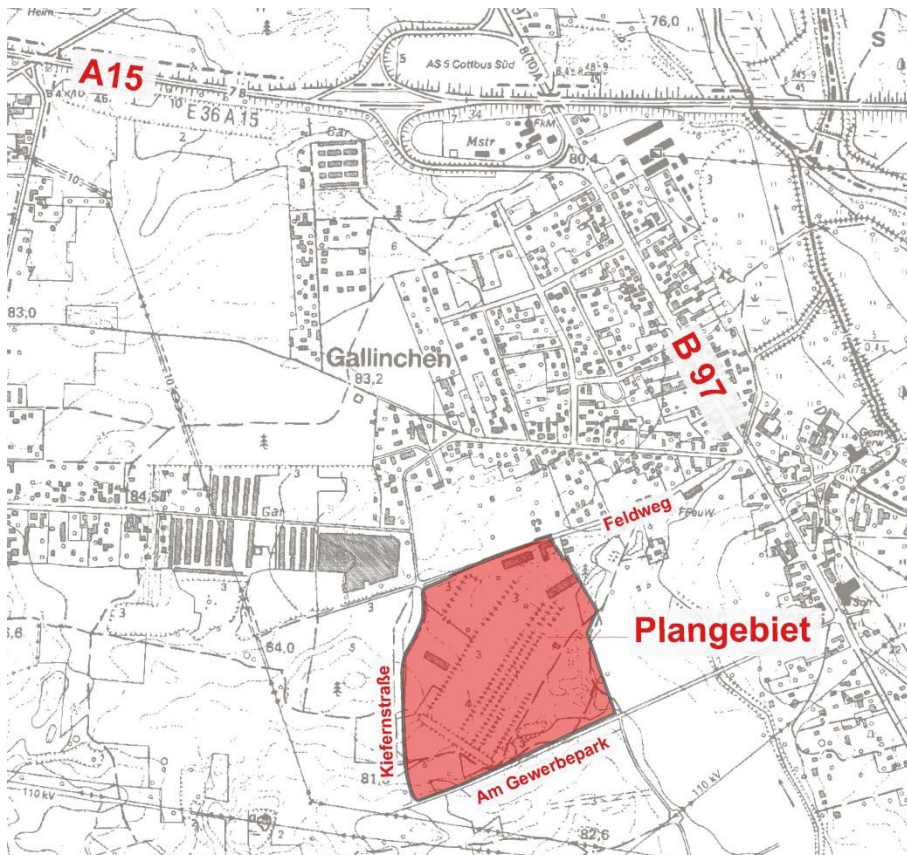
Stadt

Cottbus

Ortsteil

Gallinchen

Bebauungsplan „Waldparksiedlung“
Begründung gem. § 9 (8) BauGB



Satzungsentwurf Mai 2017

Inhalt

1 Planungsgegenstand	2
2 Rahmenbedingungen	3
2.1 Bindungen	3
2.2 Planungen	3
2.3 Ausgangssituation	4
3 Planungskonzept / Festsetzungen	5
3.1 Vorhaben	5
3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen	6
3.2.1 Geltungsbereich	6
3.2.2 Flächennutzung	7
3.2.3 Verkehrsflächen	7
3.2.4 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.5 Maß der Nutzung	11
3.2.6 Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.2.7 Weitere Planungsgegenstände	18
3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
3.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	25
4 Umweltbericht	29
4.1 Einleitung	29
4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	29
4.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele	29
4.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	30
4.2 Umweltwirkungen	31
4.2.1 Bestandsaufnahme	31
4.2.2 Prognose	35
4.2.3 Maßnahmen	37
4.2.4 Alternativen	39
4.3 Zusätzliche Angaben	39
4.3.1 Technische Verfahren	39
4.3.2 Überwachungsmaßnahmen	40
4.3.3 Zusammenfassung	41
5 Anhang	43
5.1 Verfahrensübersicht	43
5.2 Fundstellen / Rechtsgrundlagen	43
5.3 Flächen- und Überbauungsbilanz	44
5.4 Waldbilanz	45
5.5 Übersicht verfügbare Ersatzflächen	45

1 Planungsgegenstand

Die ehemals selbstständige Gemeinde Gallinchen hatte Ende der 90 er Jahre für ein ursprünglich militärisch genutztes Areal am Ortsrand einen Bebauungsplan aufgestellt. Das ehrgeizige Ziel bestand darin, gemeinsam mit einem privaten Partner ein so genanntes „Bürgerzentrum zu errichten, in dem öffentliche Einrichtungen für die Gemeinde konzentriert werden. Daneben sollten relativ viele Wohnungen errichtet werden.

*Aufgabe
Anlass
Ziel und Zweck*

Der Bebauungsplan wurde in 1998 rechtsverbindlich. Die Ziele konnten allerdings nicht umgesetzt werden.

Mittlerweile steht ein Vorhabenträger zur Verfügung, der den Standort, allerdings mit geänderten Zielen, entwickeln will.

Die Stadt Cottbus als Rechtsnachfolger möchte den Vorhabenträger unterstützen und den bestehenden Bebauungsplan ändern.

Das Vorhaben soll auf einem Gelände im Westen des Ortsteiles Gallinchen realisiert werden, welches (bis zur „Wende“) ehemals militärisch genutzt wurde. Mittlerweile hat sich Wald herausgebildet.

Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Gallinchen, Flur 1. Er umfasst eine Fläche von rund 12,92 ha.

Das Vorhaben als Ganzes kann unter den gegebenen Umständen nicht umgesetzt werden, weil der ursprüngliche B-Plan von einem verdichteten Wohngebiet und der Ansiedlung von einer Vielzahl von öffentlichen Einrichtungen ausgegangen war. Zudem hat sich die Nachfragesituation für individuellen Wohnungsbau in Cottbus seit dem Erlass des B-Planes deutlich geändert.

Die gemeinsamen Ziele von Vorhabenträger und Stadt lassen sich auf der Grundlage des ursprünglichen B-Planes nur in Ansätzen realisieren.

Diese Option wurde bereits genutzt. Es wurden in den Randbereichen einzelne Bauvorhaben genehmigt.

Um die geänderten Ziele für den Standort verwirklichen zu können, wird der Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich geändert.

Aufgabe

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

Erforderlichkeit

Im Aufstellungsbeschluss wurde die Planänderung u. a. wie folgt begründet.

Das Erfordernis zur Planänderung begründet sich insbesondere aus den beabsichtigten veränderten Nutzungsmaßen von ausschließlich ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern auf durchschnittlich ca. 1000 m² großen Parzellen, der bedarfsgerechten Gestaltung erforderlicher Erschließungsanlagen sowie der Erhaltung eines Waldsaumes im Südteil des Geltungsbereiches und dem damit einhergehenden Verzicht auf dort bisher ausgewiesene Bauflächen, insbesondere für den Gemeinbedarf.

Entstehen soll ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung mit maximal 70 Parzellen für Eigenheime, deren bauliche Gestaltung sich am Charakter umgebender Wohnbauflächen orientiert und diese fortführen soll.

Die vorgesehene Änderung des BBP steht im Einklang mit den aktuellen Stadtentwicklungszielen, insbesondere den im Konzept zielgruppenorientiertes Wohnen für den Standort aufgezeigten Änderungsanforderungen.

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gallinchen stellt den in Rede stehenden Bereich primär als Wohnbaufläche und partiell als Grünfläche dar und bedarf daher keiner Änderung.

Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ geändert. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2015 gefasst.

*Verfahren
Normalverfahren*

Der Änderungs-B-Plan ersetzt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Rechtsverbindlichkeit) den ursprünglichen (derzeit noch wirksamen) B-Plan.



Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigelegt.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Rechtsgrundlagen

Der Plan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt.

Plan- und Kartengrundlage

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung (PlanzV).

2 Rahmenbedingungen

2.1 Bindungen

Bei der Planung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Vorgaben zu beachten. Bindungen können nicht durch eine Abwägung überwunden werden.

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

Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten

Wasserrecht

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder weitere Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Denkmale

Der Planungsbereich befindet sich in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Übungsgelände mit Schießbahnen.

Kampfmittel

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befindet sich im Altlastenkataster eine Altlastenzeichnung mit der Reg.-Nr. 011952 0020.

Altlasten

Dabei handelt es sich um einen sanierten Altstandort (Tankstelle, Tanklager MfS, Bunkersystem). Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen keine Untersuchungs- bzw. Sanierungsunterlagen vor.

Weitere Altlasten und -verdachtsflächen, Deponien o. dgl. sind im Plangebiet nicht bekannt.

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). Die gesamte bisher nicht bebaute Fläche des Plangebietes ist als Wald einzustufen.

Wald

Das Plangebiet liegt nicht im Beeinflussungsbereich von bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen.

Bergrecht

2.2 Planungen

Der B-Plan-Entwurf ist lt. Schreiben vom 16.12.2016 an die Ziele der Landesplanung angepasst.

Landes- und Regionalplanung

Die Grundsätze der Landesplanung sind beachtet. Das betrifft auch den Grundsatz der Minimierung der Freirauminanspruchnahme (G5.1 LEP B-B). Das liegt auf der Hand.

Schon in der Zielstellung für die Planänderung ist das Minimieren der Freirauminanspruchnahme formuliert. Der Planentwurf selbst setzt dieses Ziel konsequent um.

Gegenüber der rechtsverbindlichen Ursprungsfassung wurde die Fläche des Baugebietes deutlich reduziert. Es wird, im Gegensatz zur Ursprungsfassung nunmehr Wald erhalten. Die zulässige Bebauungsdichte wurde ebenfalls reduziert.

Im Verhältnis zur ursprünglichen Planung ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme.

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

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Flächennutzungsplan

Hinsichtlich der Darstellung der Waldflächen erfolgt eine Anpassung im Rahmen des laufwendenden Änderungsverfahrens zum FNP.

Als Grundlage für die Neuaufstellung des B-Planes wurde ein Entwicklungskonzept erstellt und mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

sonstige Planungen

Vom Vorhabenträger wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches die verkehrliche und die stadtechnische Erschließung in den wesentlichen Elementen zum Inhalt hat. Das Konzept ist mit den zuständigen Stellen der Stadt Cottbus abgestimmt.

Dem ursprünglichen B-Plan lag ein umfangreicher Grünordnungsplan (GOP) zu Grunde, dessen Grundaussagen auch für die Planneuaufstellung herangezogen werden.

Umweltkonzepte

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

2.3 Ausgangssituation

Auf eine städtebauliche Bestandserfassung kann verzichtet werden.

Da es hier um die Änderung eines rechtsverbindlichen B-Planes geht, stellen die gegebenen rechtsverbindlichen Festsetzungen des wirksamen B-Planes die „Ausgangssituation“ für die neue Planung dar.

Nachfolgend werden die vorhandenen Randbedingungen nur kurz zusammengefasst, soweit sie relevant sind.

Auf die Inhalte des ursprünglichen B-Planes wird dann im Zusammenhang mit der Beschreibung der geänderten Festsetzungen eingegangen.

Das Baugebiet wird über die Straßen „Am Gewerbepark“, „Kiefernstraße“ und „Feldweg“ dreiseitig tangiert und ist über diesen Straßenzug mit der Bundesstraße B 97 verbunden.

Verkehr

Die anfangs offenen Fragen der Widmung der angrenzenden Straßen sind mittlerweile hinreichend geklärt.

Das Plangebiet ist als Ganzes stadtechnisch erschlossen. Es kann im Innern über die vorhandenen Leitungen in den direkt angrenzenden Straßen mit den notwendigen Medien ver- und entsorgt werden.

Stadttechnik

Löschwasser für den Grundschutz wird aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des B-Plan-Gebietes in Höhe von maximal 96 m³/h vorgehalten.

Löschwasser

Das Umfeld des Plangebietes wird im Süden und Westen durch Wald, im Norden durch Wohnnutzung und im Osten durch ein Einzelhandelszentrum geprägt. Im Nordwesten hat sich nahe am Plangebiet wieder ein Gewerbebetrieb angesiedelt.

Nutzung

Im Norden wurden in der jüngeren Vergangenheit Baugenehmigungen für Eigenheime erteilt. Die Projekte sind größtenteils bereits realisiert (siehe Vermessungsgrundlage).

Im Süden besteht ein mit Wald bedecktes Bunkerbauwerk, dessen Fußbodenebene etwa auf dem Niveau der angrenzenden Straße „Am Gewerbepark“ liegt. Das Objekt wird zurzeit nicht genutzt.

Einige Grundstücke im Plangebiet sind bereits baulich genutzt. Der Großteil des restlichen Plangebietes ist als Wald einzustufen. Ein Teil davon wird erhalten.

Wald

Von der Planänderung betroffen sind insgesamt 8,6 ha Wald im Sinne des § 2 des LWaldG. Davon wurden für die bereits realisierten Vorhaben Waldumwandlungsgenehmigungen in der Größenordnung von 0,9 ha erteilt, so dass insgesamt 7,7 ha Wald zusätzlich noch umgewidmet werden.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Dieser wiederum basiert auf den Grundaussagen des vorliegenden Grünordnungsplanes (GOP) zum ursprünglichen B-Plan, da die durch den „alten“ B-Plan gegebenen Rechte die Ausgangsbasis für die Umweltprüfung sind.

Umwelt

3 Planungskonzept / Festsetzungen

3.1 Vorhaben

Das Leitbild für den ursprünglichen B-Plan ging von einer zentralen Achse mit einer eher städtischen Bebauungsdichte aus.

Insgesamt sollte mit Ausnahme des Bunkers das gesamte Plangebiet baulich genutzt werden.

Es wurde eine hohe Bebauungsdichte angestrebt. Im Baugebiet waren bis zu 420 (!) Wohnungen vorgesehen.



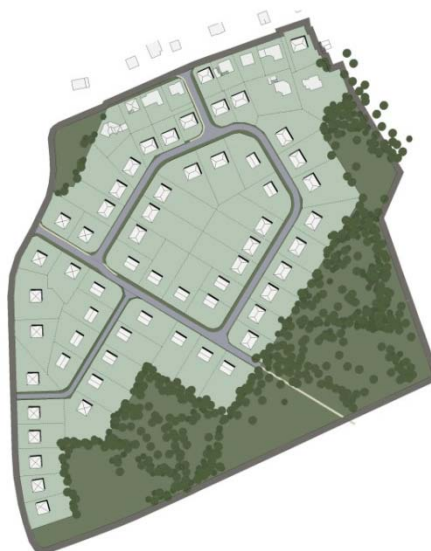
Leitbild ursprünglicher B-Plan

Zukünftig werden nur Teile des Geltungsbereiches baulich genutzt. Im Südosten bleibt ein Teil des Waldes bestehen.

Die Zahl der Wohnungen im Gebiet wird deutlich reduziert. Es werden ca. 70 Parzellen angestrebt.

Das Gebiet wird vorwiegend für eine Eigenheimbebauung entwickelt.

Öffentliche Einrichtungen sind (mit Ausnahme eines Spielplatzes) im Plangebiet nicht mehr vorgesehen. Aus der geplanten Größe des Plangebietes selbst ergibt sich kein entsprechender Bedarf.



aktuelles Leitbild

Der Walderhalt dient neben der visuellen Schutzfunktion gegenüber den angrenzenden Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel auch dem Immissionschutz. Es wird ein hinreichender Abstand zwischen den Wohn- und den Gewerbegrundstücken eingehalten.

Bei dem nordwestlich des Plangebietes lokalisierten Speditionsunternehmen handelt es sich um eine Gewerbenutzung, deren zulässiges Störpotential bereits unter Beachtung der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete eingeschränkt ist.

3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

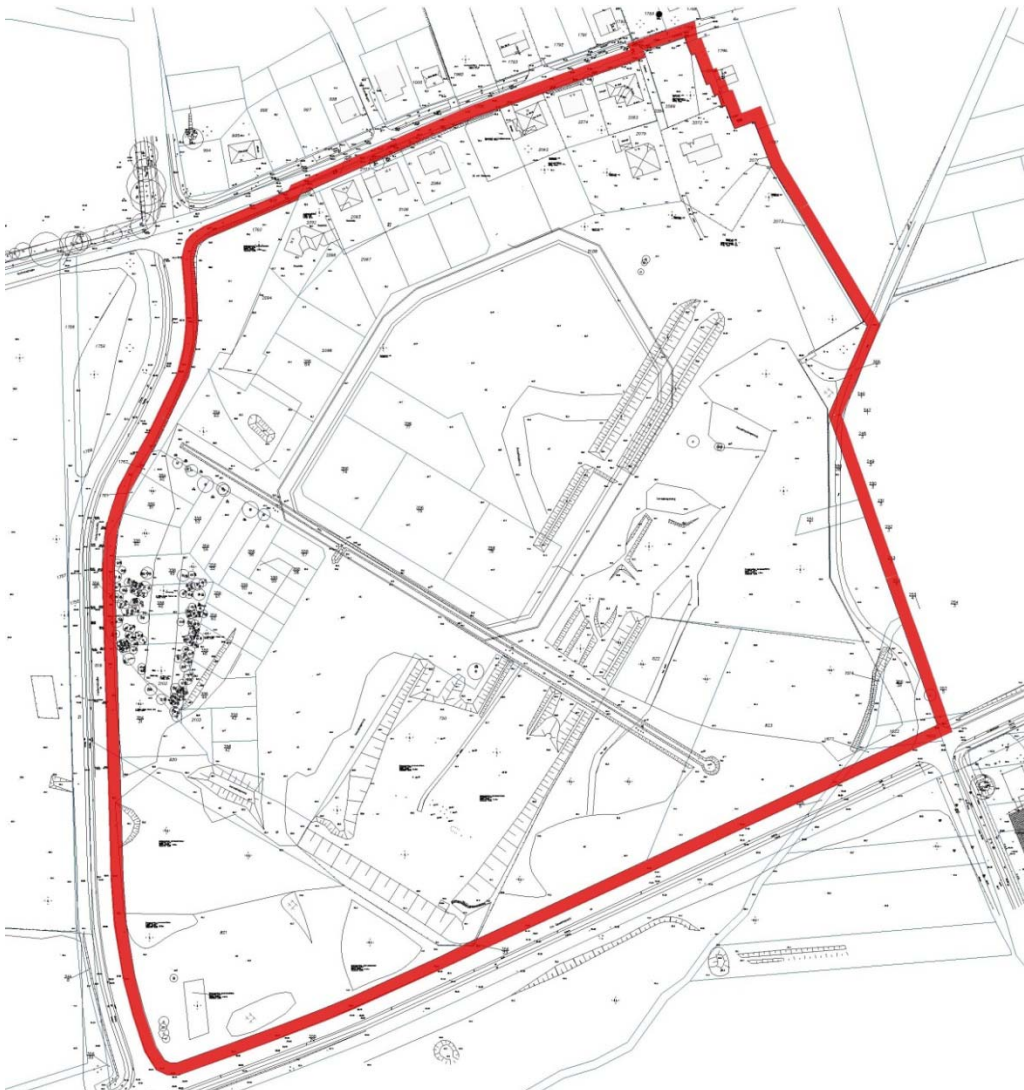
3.2.1 Geltungsbereich

Der ursprüngliche Geltungsbereich des wirksamen von der damaligen Gemeinde Gallinchen erlassenen Bebauungsplanes mit dem Titel „Bürgerzentrum“ (in der Fassung Februar 1998) wird weitgehend beibehalten. Lediglich an der Straße „Feldweg“ wurden geringe Veränderungen vorgenommen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Feldweg“)
- im Osten vom Grundstück der Spreezentrum Handels GmbH
- im Süden der Straße „Am Gewerbepark“ und
- im Westen von der „Kiefernstraße“

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den bestehenden Flurstücksgrenzen.



Geltungsbereich

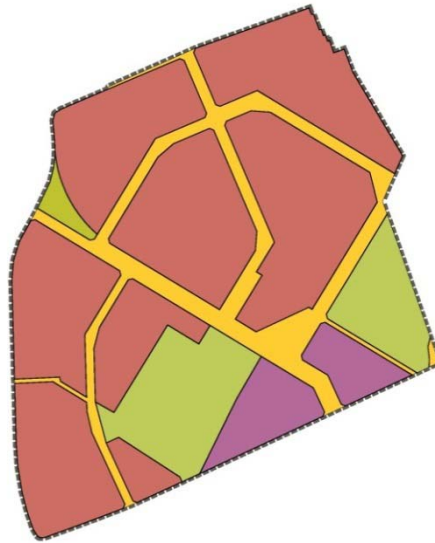
3.2.2 Flächennutzung

Die Verteilung der Flächennutzungen im B-Plan-Gebiet ging ursprünglich davon aus, dass der Großteil der Fläche baulich genutzt wird.

Der Bereich des Bunkers sowie eine Abstandsfläche zum Gewerbepark waren als Grünfläche vorgesehen.

Im Süden waren Flächen für den Gemeinbedarf eingeordnet (deshalb „Bürgerzentrum“).

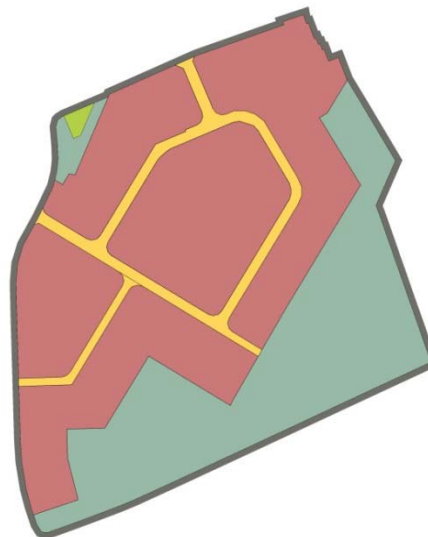
Wald wurde als solcher nicht ausgewiesen. Die Bunkerfläche war als Grünfläche nicht als Wald festgesetzt. Hier sollte allerdings der Baumbestand erhalten werden.



ursprüngliche Nutzungsverteilung

Im Rahmen der Planänderung werden die Flächen, die als Baugebiet entwickelt werden sollen, reduziert. Die Zahl der Wohnungen soll hinreichend klar begrenzt werden. Im Süden bleiben die vorhandenen Waldflächen als solche erhalten.

Auf das Festsetzen von Flächen für den Gemeinbedarf und auf Grünflächen wird verzichtet.



*Planänderung
Verteilung Flächennutzung*

3.2.3 Verkehrsflächen

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

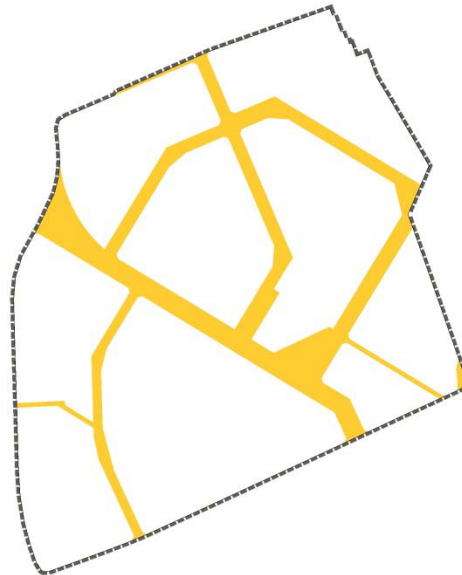
Das Baugebiet sollte ursprünglich durch einen inneren Ring erschlossen werden, der einige Anbindungen an die das Gebiet dreiseitig umschließenden vorhandenen Straßen und Wege haben sollte.

Das geplante Straßensystem stütze sich auf eine relativ breite Querachse zwischen der „Straße am Gewerbepark“ und der „Kiefernstraße“.

Das Verkehrssystem war relativ dicht geplant, da die Flächen intensiv genutzt und dicht überhaut werden sollten.

Realisiert wurden die geplanten Verkehrsanlagen nicht.

Alle Straßenräume waren als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen.



ursprüngliche Verkehrsflächen

Auf Grund der geänderten Aufgabenstellung wurde das Erschließungssystem für die Überarbeitung des B-Planes völlig neu konzipiert.

Grundlage für die Festsetzungen zur Erschließung ist ein von einem Fachbüro erarbeitetes und mit der Verwaltung abgestimmtes Erschließungskonzept.

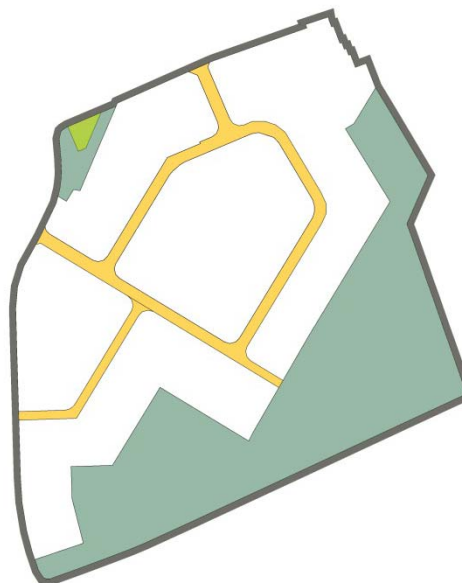
Auch zukünftig erfolgt die Erschließung zum größten Teil über öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Der innere Ring wird aus der ursprünglichen Konzeption im Grunde beibehalten. Seine Lage entspricht teilweise der ursprünglichen.

Es werden natürlich nur die nunmehr reduzierten Baugebietsflächen erschlossen.

Insgesamt werden die Dichte und der Flächenbedarf der Erschließungsflächen reduziert.

Im Straßenraum werden keine Stellplätze ausgewiesen. Die erforderlichen Parkplätze sind jeweils auf den Grundstücken nachzuweisen.



Erschließungskonzept

Im B-Plan werden die Verkehrsflächen von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildenden) **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt. Sie bilden die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Bauflächen und den öffentlichen (und analog den privaten) Straßengrundstücken.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird größtenteils über **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** gewährleistet. Nur einzelne Grundstücke werden über eine **private Straßenverkehrsfläche (PV)** erschlossen.

Die Breite des jeweiligen Straßenraumes wird auf der Grundlage der Fachplanung wie folgt zeichnerisch festgesetzt und ist im Plan entsprechend **vermasst**.

- Innerer Ring 9,5 m
- Anbindung an Feldweg 11,0 m
- Anbindung an Kiefernstraße 11,0 m
- Privatstraße 7,0 m

3.2.4 Art der baulichen Nutzung

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

Neben den Flächen für Gemeinbedarf waren im ursprünglichen B-Plan alle Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

*ursprüngliche
Regelungen*

Dabei wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Nutzungskatalog zu differenzieren.

Das Plangebiet war in Teilflächen gegliedert. Hinsichtlich der Art der Nutzung gab es aber nur eine geringe Differenzierung. Teilen des Plangebietes wurde auch eine zentrale Funktion für den Ort Gallinchen zugewiesen.

Aus der Sicht der Art der Nutzung werden bei der Überarbeitung keine grundsätzlichen Änderungen an der Zulässigkeit vorgenommen.

Alle „normalen“ Bauflächen im Plangebiet werden (wie ursprünglich) 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.

WA-Gebiet

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Diese Wohngebietskategorie kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und Daseinsvorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen.

Bei der Beurteilung von Baugesuchen ist der Begriff „Gebiet“ aber nicht allein auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Es sind z. B. bei der Entscheidung, ob ein Vorhaben „dem Gebiet dient“, auch die benachbarten Wohnquartiere einzubeziehen.

Es ist nachfolgend zu entscheiden, ob das WA-Gebiet oder Teile davon, wie auch im ursprünglichen B-Plan, zu differenzieren sind. Die rechtlichen Grundlagen dazu bietet § 1 BauNVO.

Differenzierung

Das Baugebiet soll, anders als ursprünglich, keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Im vorliegenden Fall ist in dieser Hinsicht eine unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets nicht erforderlich. Die Randbedingungen für alle Baufelder sind annähernd identisch.

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO ist unter Beachtung der örtlichen Situation, der sonstigen Randbedingungen des Standortes und der Planungsziele zu überprüfen.

Wohngebäude sind zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt. Da das Wohnen entsprechend der Zweckbestimmung das Gebiet prägt, sind Wohngebäude natürlich im gesamten WA-Gebiet allgemein zulässig.

Wohngebäude

Die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht großflächigen Läden sind nach § 4

der Versorgung des Gebietes dienende Läden

BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig.

Zielsetzung der Stadtentwicklung ist die nachhaltige Stärkung der oberzentralen Funktion von Cottbus durch eine vorrangig innerstädtische Entwicklung.

Die Stadt hat sich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept gegeben.

Außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen danach Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur mit einer Verkaufsfläche (VFL) bis zu 300 m² zugelassen werden.

Da das Plangebiet keine zentrale Funktion aufweist, betrifft diese begründete Einschränkung auch den Geltungsbereich.

Generell sollen Läden aber nicht ausgeschlossen werden, da in diese Kategorie z. B. auch „ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe“ u. ä. fallen. Solche Nutzungen, wie auch andere Laden-Arten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten bzw. mit einer kleinen Verkaufsfläche sollen zulässig sein.

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

der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften

Im Ortsteil haben sich in gut erreichbarer Entfernung bereits entsprechende Nutzungen angesiedelt. Ein zusätzlicher Bedarf wird hier nicht gesehen. Diese Nutzung wird deshalb nicht zugelassen.

Nicht störende Handwerksbetriebe sollen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden.

nicht störende Handwerksbetriebe

Anlagen für kirchliche Zwecke sind aus der Sicht des Ortsteils besser im Ortszentrum untergebracht. Sie haben eine gewisse zentrumsbildende Funktion und ihr Einzugsradius ist eher der Ortsteil. Ein genereller Ausschluss ist allerdings nicht erforderlich.

Anlagen für kirchliche Zwecke

Anlagen für kulturelle Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen und ihr Einzugsradius sind der Ortsteil bzw. das Umfeld.

Anlagen für kulturelle Zwecke

Derartige Nutzungen sollen im Gebiet wegen der abseitigen Lage nicht untergebracht werden.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke dienen unmittelbar der Wohnbevölkerung. Ihr Einzugsradius ist eher das Wohngebiet. Einschränkungen sind nicht erforderlich.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke können ihr Umfeld erheblich stören. Im Umfeld gibt es entsprechende Angebote. Sie werden im Wohngebiet nicht zugelassen.

Anlagen für sportliche Zwecke

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind wegen der abseitigen Lage des Plangebietes und wegen des Störpotenzials nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen im Gebiet nicht zugelassen werden. Es entstehen potenzielle Konflikte mit der Wohnnutzung (Immissionen, Verkehr). Gewerblich nutzbare Grundstücke sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, die meist einen nicht unerheblichen Verkehr verursachen, sind im Plangebiet keine geeignete Nutzung.

Anlagen für Verwaltungen

Für Gartenbaubetriebe können sich insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes Chancen eröffnen. Sie sind als Ausnahme zulässig.

Gartenbaubetriebe

Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil.

Tankstellen

Grundlage für die Anpassung des Nutzungskataloges ist § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verlaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

Festsetzung 1 WA

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

Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird trotz der Differenzierung der zulässigen Nutzungen bewahrt. Es entsteht weder ein Reines Wohngebiet (WR) noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

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

Nutzungstabelle WA-Gebiet

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA-Gebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis zu einer Verlaufsfläche von 300 m ²	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x		x		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x			x	
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				x
Anlagen für soziale Zwecke	x		x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x				x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			x
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			x
Anlagen für Verwaltungen		x			x
Gartenbaubetriebe		x		x	
Tankstellen		x			x

Der bestehende ehemalige Bunker bleibt Bestandteil des Waldes. Zurzeit ist eine Nachnutzung nicht vorgesehen. Der Erhalt des Waldes hat Priorität.

Eine Verwendung wird aber für die Zukunft nicht generell ausgeschlossen, sofern die Erschließung gesichert ist, keine Störungen zu erwarten sind und sonstige Belange (wie artenschutzrechtliche Fragen) dem nicht entgegenstehen.

3.2.5 Maß der Nutzung

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

Im „alten“ Bebauungsplan war das Maß der Nutzung durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

ursprüngliche Regelungen

Die Zahl der Vollgeschosse war aus gestalterischen Gründen mit Festsetzungen zur

maximalen Traufhöhe (TH) und zur maximalen Firsthöhe (FH) ergänzt. In der Folge konnte das letzte zulässige Obergeschoss allgemein nur als Dachgeschoss ausgebildet sein.

Planungsziel war es, ein relativ verdichtetes eher urbanes Wohngebiet zu schaffen.

Die GRZ für Wohngrundstücke orientierte sich weitgehend an der zulässigen Höchstgrenze von 0,4. In den Randbereichen war sie zur Einpassung in die Landschaft auf 0,3 reduziert. Für Nicht-Wohngrundstücke wurden Grundflächenzahlen über 0,4 zugelassen.

Die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wurden im Interesse der Umwelt auf 10% begrenzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse „bewegte“ sich, in Abhängigkeit von der Lage zur Landschaft, im ursprünglichen B-Plan zwischen zwei und vier Geschossen. Die größeren Höhen wurden der Mitte zugewiesen.

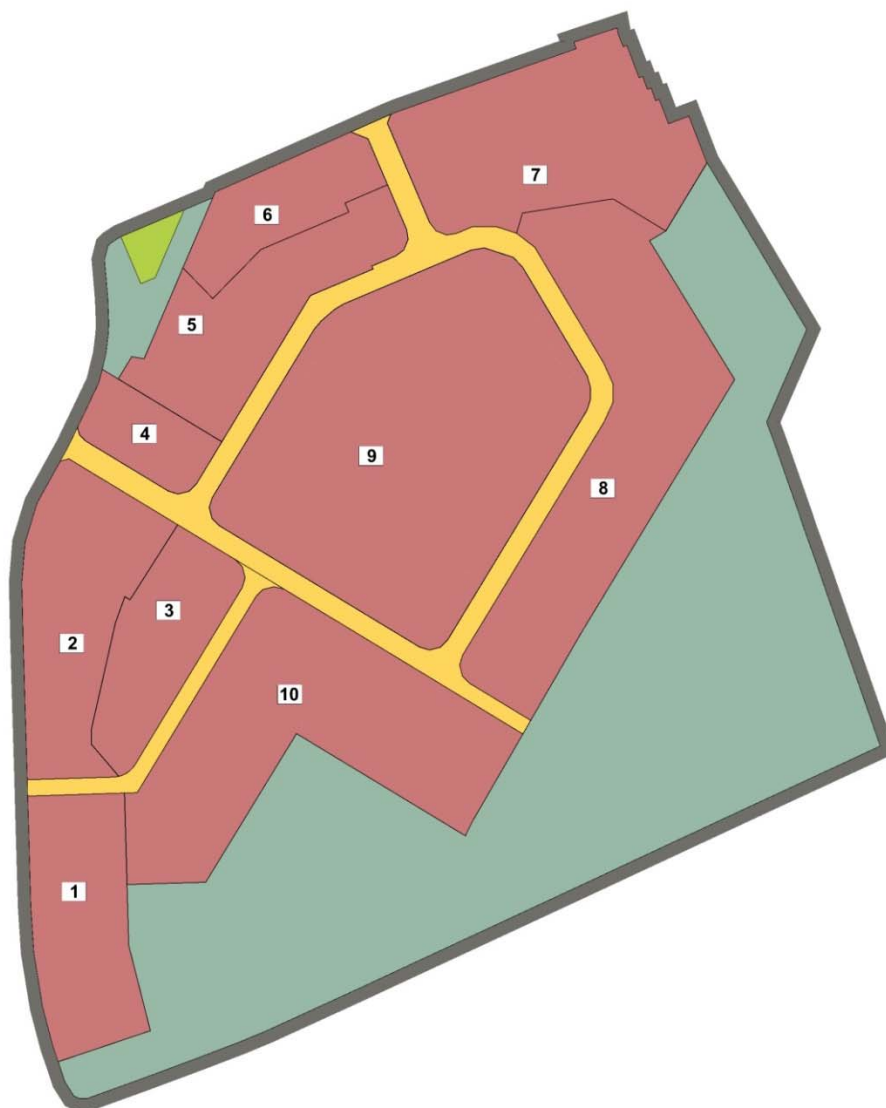
Es gab eine Ausnahmeregelung für das Abweichen von den vorgeschriebenen Höhen.

Das Plangebiet war in insgesamt 17 Teilflächen (Baufelder) gegliedert, in denen unterschiedliche Kombinationen der Festsetzungen, auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung, galten.

Das Plangebiet wird weiterhin in **Baufelder** mit unterschiedlichen Bestimmungen u. a. zum Maß der Nutzung geteilt. *Baufelder*

Teilweise sind die Baufelder durch die öffentlichen Straßen bzw. durch das **Planzeichen 15.14** der PlanzV („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt.

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



Der zulässige Überbauungsgrad wird in den WA-Gebieten weiterhin durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundflächen

Es ist unter Beachtung der geänderten Randbedingungen, insbesondere hinsichtlich des Bedarfs, nunmehr das Ziel der Planung, am Übergang zur Landschaft ein lockeres durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Das heißt, der Anteil nicht überbauter Fläche soll deutlich größer sein, als im ursprünglichen B-Plan.

Dem Änderungs-B-Plan liegt ein abgestimmtes Gestaltungskonzept zu Grunde. Inhalt sind u. a. auch ein Parzellierungsvorschlag und ein Konzept zur Verteilung unterschiedlicher Haustypen.

Dazu zählen der „Bungalowtyp“, die „Stadtvilla“ und das „klassische“ Eigenheim. Diese Haustypen beanspruchen allgemein unterschiedlich große Grundflächen.

Konkret geht der Änderungs-B-Plan davon aus, dass ein eingeschossiger „Bungalow“ eine Grundfläche (GR) von maximal 200 m² benötigt. Bei einer zweigeschossigen „Stadtvilla“ und bei einem zweigeschossigen „klassischen“ Eigenheim kann von einer Grundfläche (GR) von 150 m² ausgegangen werden.

Hinzu kämen die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche anzurechnenden GR für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO u. ä. Hierfür kann unabhängig vom Haustyp mit einer einheitlichen Größe von insgesamt 100 m² gerechnet werden.

Zu beachten ist, dass in § 19 Abs. 4 BauNVO für diese Anlagen auch gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten enthalten sind.

Diese würden bei einem Grundstück von 1.000 m² beim Beibehalten der Begrenzung

der Überschreitungsmöglichkeit von 10% (siehe oben) diese 100 m² weitgehend „auffangen“.

Die zulässige GRZ ist also in Abhängigkeit von den geplanten Grundstücksgrößen und Haustypen zu bestimmen.

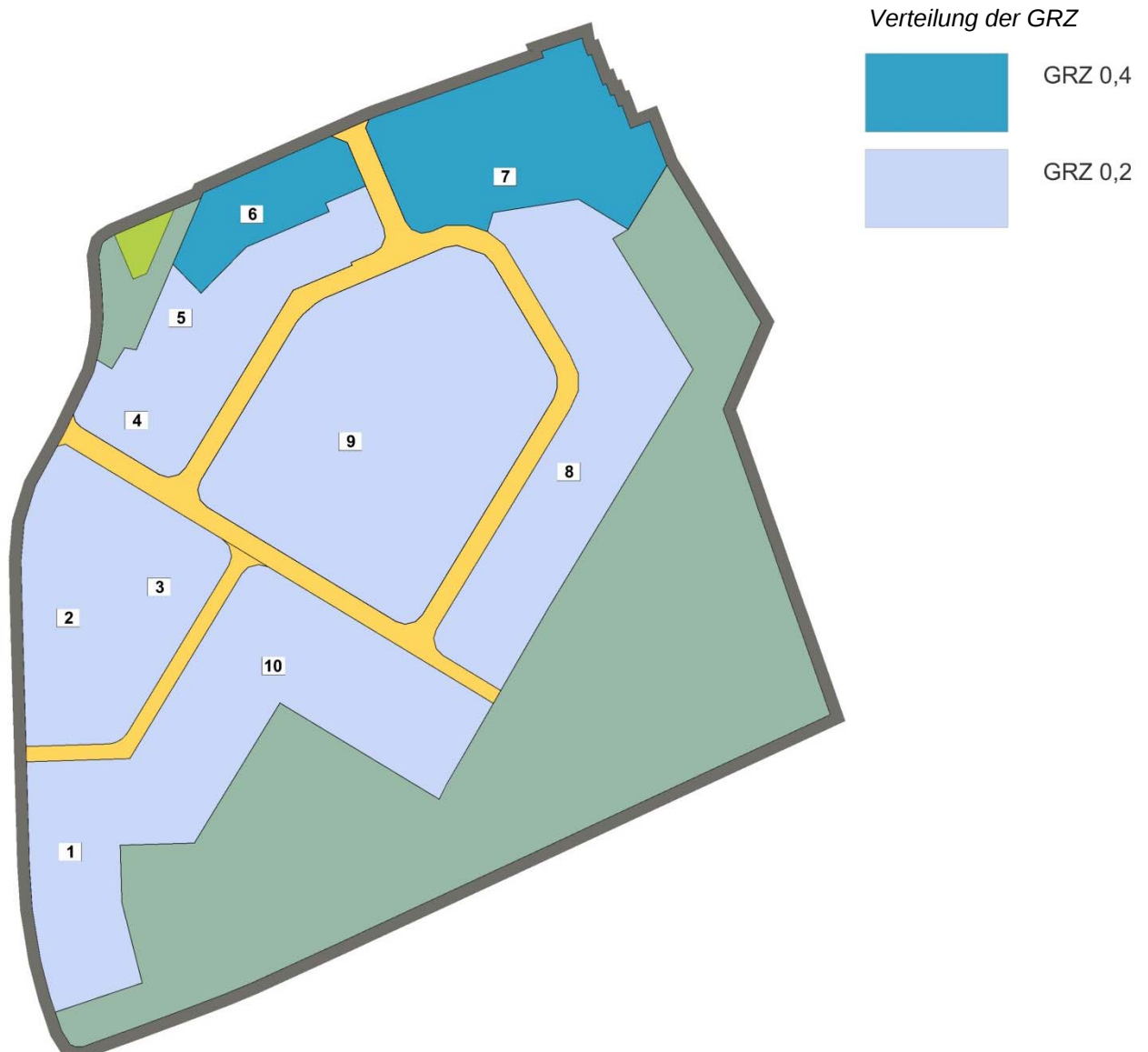
Tabelle

überbaubare Fläche in Abhängigkeit von der GRZ und der Größe des Baugrundstücks

GRZ	Größe des Baugrundstücks in (m ²)											
	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500
0,4	160	200	240	280	320	360	400	440	480	520	560	600
0,3	120	150	180	280	320	270	300	330	360	390	420	450
0,2	80	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300
0,1	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150

Es ist erkennbar, dass die bereits bebauten Wohngrundstücke mit einer GRZ von 0,4 auskommen.

Für alle anderen neu zu entwickelnden Wohngrundstücke ist eine GRZ von 0,2 ziel-führend.



Für die einzelnen Baufelder gelten, abgeleitet von den im Leitbild dargestellten Prämissen, folgende Maximalwerte, die in den Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt sind

Festsetzung

- Baufeld 1	GRZ 0,2
- Baufeld 2	GRZ 0,2
- Baufeld 3	GRZ 0,2
- Baufeld 4	GRZ 0,2
- Baufeld 5	GRZ 0,2
- Baufeld 6	GRZ 0,4
- Baufeld 7	GRZ 0,4
- Baufeld 8	GRZ 0,2
- Baufeld 9	GRZ 0,2
- Baufeld 10	GRZ 0,2

In einem B-Plan können die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geändert werden.

Die planende Gemeinde hat demnach ohne besondere Voraussetzungen das Recht, die vorgegebenen Grenzen zu reduzieren.

Die Ausnutzung der o. a. gesetzlichen Überschreitungsregeln würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass, insbesondere auf großen Grundstücken, durch Nebenanlagen u. ä. eine relativ große Fläche überbaut werden könnte.

Im Interesse des Ortsbildes und der Natur und insbesondere zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist es erforderlich, eine Kappungsgrenze für das Überschreiten der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen u. dgl. zu bestimmen.

Bei Wohngrundstücken mit einer Größe über 1.000 m² wird deshalb auf die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit verzichtet.

Da im Baugebiet auch andere Nutzungen, als das Wohnen zulässig sind, wird die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit für Nicht-Wohnnutzungen nicht eingeschränkt.

Im Plangebiet darf auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße unter 1.000 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,2 die zulässige GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden. Auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße über 1.000 m² darf die zulässige GRZ durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

**Festsetzung 2
GRZ**

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

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebietsarten. Die für die GRZ in WA-Gebieten geltende (0,4) wird eingehalten

*Einhalten Obergrenzen
GRZ*

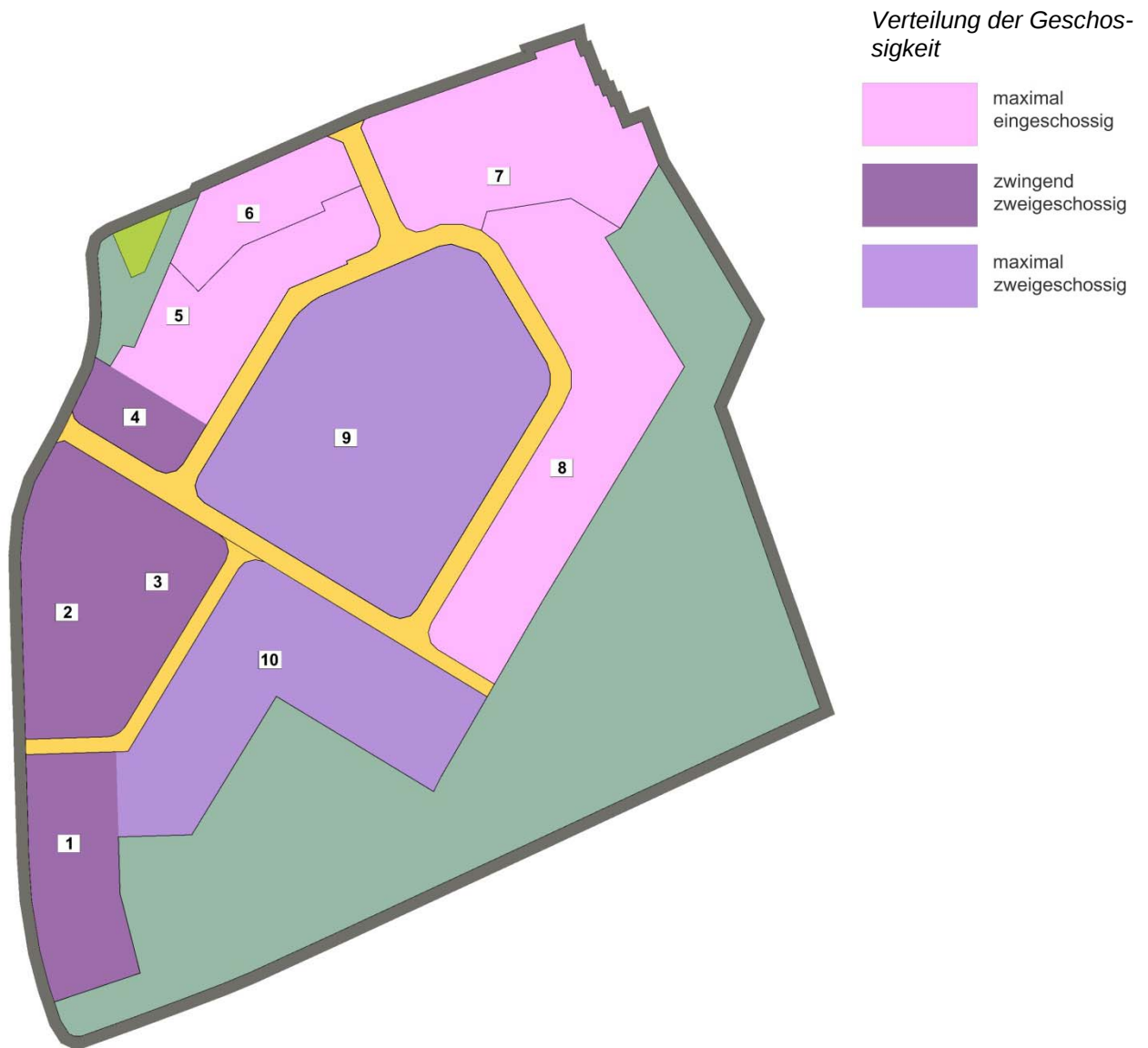
Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Höhe der baulichen Anlage

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

Da sich das Planungsziel gegenüber der ursprünglichen Bauleitplanung geändert hat, werden die Höhen reduziert.

Für die Flächen, auf den ausschließlich der Bungalow-Typ errichtet werden soll, ist ein Geschoss ausreichend. Für die anderen vorgesehenen Gebäudetypen sind maximal zwei Vollgeschosse erforderlich.



Für die einzelnen Baufelder gelten, abgeleitet von den im Leitbild dargestellten Prämissen, für die Hauptgebäude folgende Festsetzungen, die in den Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt sind

**Festsetzung
Geschossigkeit**

- Baufeld 1	Z = II zwingend
- Baufeld 2	Z = II zwingend
- Baufeld 3	Z = II
- Baufeld 4	Z = II zwingend
- Baufeld 5	Z = I maximal
- Baufeld 6	Z = I maximal
- Baufeld 7	Z = I maximal
- Baufeld 8	Z = I maximal
- Baufeld 9	Z = II maximal
- Baufeld 10	Z = II

Vielfach werden bei zweigeschossigen Bauten eingeschossige Anbauten (vom Wintergarten bis hin zur Garage) vorgesehen, die Teil des Hauptgebäudes sein können und damit bei einer zwingend festgesetzten Geschosshöhe unzulässig wären.

Um ungewollte Härten zu vermeiden, sind Erleichterungen erforderlich. § 16 Abs. 5 BauNVO ist Grundlage für unterschiedliche Festsetzungen auch für Teile von baulichen Anlagen.

§ 18 Abs. 2 BauNVO, der für die Fälle, in denen die Geschossigkeit zwingend festge-

setzt ist, geringfügige Abweichungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässt, ist hier nicht ausreichend.

In den Baufeldern 1, 2 und 4 darf die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes unterschritten werden.

**Festsetzung 3
Ausnahme
Geschossigkeit**

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Sie verweist in dieser Hinsicht allerdings auf die Vorgängerfassung.

In den als WA festgesetzten Baufeldern werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) in Wohngebieten von 1,2 nicht überschritten, da bei einer geringen GRZ nur ein- und zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind.

*Einhalten Obergrenzen
GFZ*

Aus gestalterischen Gründen werden im B-Plan weitere Regelungen zu den Höhen der Wohngebäude getroffen.

*Hinweis bauordnungs-
rechtliche Festsetzungen*

Einzelheiten sind wegen der stadtgestalterischen Zielstellung unter dem Punkt „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ dargelegt.

3.2.6 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 im B-Plan festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper zulässig ist.

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

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren für den Großteil der Quartiere so genannte „Baufenster“ durch eine vordere und eine rückwärtige Baugrenze bestimmt. Diese besaßen eine Tiefe von 15 m. Der Abstand zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie betrug nur 1,5 m.

ursprüngliche Regelungen

Ziel war es, eine straßenbegleitende Bebauung, die den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum lässt, zu erreichen. Es sollten auf diese Weise auch zusammenhängende rückwärtige Grünzonen geschaffen werden, auf denen der Baumbestand möglichst erhalten werden sollte.

In den zentralen Bereichen wurden zur Verwirklichung der damaligen Gestaltungsvorstellungen sogar Baulinien festgesetzt.

Im Plangebiet wurde mit Verweis auf die „Ortsüblichkeit“ nur eine offene Bauweise mit Giebel- oder Traufstellung der Gebäude zugelassen. Damit sollte u.a. auch gewährleistet werden, dass die Gebäudeausrichtung für eine eventuelle Solarnutzung optimiert werden kann.

In den Baufeldern des B-Planes werden weiterhin so genannte „Baufenster“ durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Diese erhalten bei einem entsprechenden Abstand von der Straßenbegrenzungslinie allgemein eine Tiefe von **20 m**, wodurch den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeeinordnung verbleibt. Gleichzeitig werden eine straßenbegleitende Bebauung und das Freihalten der rückwärtigen Gartenzonen gesichert.

Baugrenzen

Entlang der Kiefernstraße wird die Tiefe des Baufensters erhöht. Die Bebauung kann von der Straße weiter wegrücken. Auf Grund der sehr großen Grundstückstiefen im inneren Baufeld wird auch für dieses eine abweichende Baufenstertiefe gewählt.

In beiden Fällen beträgt die Tiefe der „Baufenster“ **25 m**.

Der Abstand der Baugrenzen zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien ist um den Straßenring innen mit **7,5 m** festgesetzt. Sonst beträgt er einheitlich **5 m**. Dieses Maß entspricht etwa der Länge eines Stellplatzes.

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

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

*Nebenanlagen
Nebengebäude
Garagen / Carports
Stellplätze / Zufahrten*

Im vorliegenden Fall sollen aus stadtgestalterischen Gründen die Bereiche zwischen der Straße und der vorderen Baugrenze (praktisch die Vorgärten) nicht mit Nebengebäuden, Garagen oder Carports überbaut werden.

Grundstückszufahrten und damit Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind hier zulässig.

Die Hauptgebäude sollen das Straßenbild dominieren und damit zu einem ruhigen Charakter beitragen. Die Grundstücke sind allgemein auch breit genug, um derartige Bauten in den Baufenstern einordnen zu können.

Konsequenterweise werden für Stellplätze, Garagen und Carports u. dgl. auch rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, so dass Störungen der Wohnruhe, die häufig von Fahrzeugen ausgehen, reduziert werden.

Normale Nebengebäude, die ja häufig die Gartennutzung bereichern, oder Nebenanlagen sind von der Einschränkung nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind in dieser Hinsicht die allgemein zulässigen (z) und unzulässigen (u) Anlagen dargestellt.

Kategorie	Grundstücksteil			
	Vorgarten	Baufenster	Nahbereich	Garten
Hauptgebäude	u	z	u	u
Stellplätze	z	z	z	u
Garagen / Carports	u	z	z	u
Nebengebäude	u	z	z	z
Nebenanlagen, die keine Gebäude sind	z	z	z	z

In der Tabelle oben umfasst der Begriff „Nahbereich“ den Bereich jenseits der (von der Straße aus gesehen) rückwärtigen Baugrenze, der 35 m bzw. 45 m von der Straße entfernt im Nahbereich des Hauptgebäudes liegt. Als „Garten“ werden die übrigen rückwärtigen Grundstücksteile gesehen. Der „Vorgarten“ ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.

Auf den Flächen der Baugrundstücke, die zwischen der jeweiligen Straßenfläche und der der Straße zugewandten Baugrenze liegen, sind Garagen und Carports sowie Nebengebäude unzulässig. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen mit ihren rückwärtigen Grenzen in den Baufeldern 1 bis 8 sowie 10 nur bis zu einem Abstand von 35 m von der Straßenfläche, von der das Grundstück erschlossen ist, errichtet werden. Im Baufeld 9 beträgt dieses Maß 45 m.

Festsetzung 4
Überbaubare Fläche Ne-
bengebäude
Garagen
Carports

Die Maße in der Festsetzung beziehen sich bei den Anliegern an öffentlichen Straßen jeweils auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. bei der privaten Straße auf die Grenze zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem Baugrundstück.

Rechtsgrundlage für die Einschränkungen zu Carports und Garagen ist § 12 Abs. 6 bzw. zu Nebenanlagen § 23 Abs. 5 BauNVO.

Rechtsgrundlage

3.2.7 Weitere Planungsgegenstände

Im Plangebiet sollen als Wohngebäude nur so genannte „Eigenheime“ errichtet werden. Es wird eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt. Baukörper mit Dimensionen, die über die typische dörfliche Bebauung deutlich hinausgehen sollen, anders



als ursprünglich vorgesehen, nicht möglich sein.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde mit Verweis auf die „Ortsüblichkeit“ offene Bauweise mit Giebel- oder Traufstellung der Gebäude zugelassen. Damit sollte u.a. auch gewährleistet werden, dass die Gebäudeausrichtung für eine eventuelle Solarnutzung optimiert werden können.

ursprüngliche Regelungen zur Bauweise

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3 m) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m 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. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihengrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser, deren äußere Kopfhäuser einen Grenzabstand einhalten müssen.

Diese Optionen, die die BauNVO bietet, sollen hier nicht ausgeschöpft werden. Die Planungsziele könnten unterlaufen werden, wenn, auch bei einem Verzicht von Doppelhäusern und Hausgruppen, nur eine offene Bauweise festgesetzt wäre.

Zur Schaffung von Kleinteiligkeit greift, die Kombination „offenen Bauweise“ und „nur Einzelhäuser zulässig“ wegen des Bezuges der Bauweise zur Grundstücksgrenze nur, wenn eine entsprechende Parzellierung verbindlich vorgeschrieben wird. Das kann der B-Plan nicht leisten.

Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken immer noch Mehrfamilienhäuser mit einer Länge von 50 m entstehen.

Mit der Kombination der Festsetzungen „offene Bauweise“, „ausschließlich Einzelhäuser zulässig“, „maximale Breite der Grundstücke“ und „Obergrenze für die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude“, können die Planungsziele allerdings durchgesetzt werden.

Die **offene Bauweise (o)** beschränkt auf **nur Einzelhäuser (E)** wird für **alle Baufelder** auf Grund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Bauweise

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 ist das Bestimmen einer Spanne für die Breite der Wohngrundstücke zielführend. Mit der Untergrenze kann einer Verdichtung entgegen gewirkt werden und mit der Obergrenze dem Errichten von zu großen Gebäuden.

Die **Mindestbreite** wird mit **20 m** festgesetzt und die **Maximalbreite mit 35 m**. Diese Maße entsprechen dem Parzellierungskonzept.

Die entsprechenden Festsetzungen werden **nur für die Baufelder 1, 3, 4, 8, 9, und 10** getroffen, die noch nicht für eine Neubebauung parzelliert sind. Die Einschränkungen gelten demnach **nicht für die Baufelder 2, 5, 6 und 7**. Hier sind schon Grundstücke gebildet worden, die im Einzelfall den Bestimmungen nicht entsprechen würden. „In der Sache“ sind die entsprechenden Planungsziele hier schon gesichert.

Die Breite der Grundstücke soll an der Straße ermittelt werden, von der das Grundstück erschlossen wird, um bei Eckgrundstücken ungewollte Härten zu vermeiden.

Die zulässige Breite des Baugrundstückes wird an der Straße ermittelt, von der das Grundstück erschlossen wird.

*Festsetzung 5
Breite der Baugrundstücke*

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen **Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo)** aufweisen.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Diese Festsetzung betrifft die **Baufelder 1 bis 10**. Die Festsetzung erfolgt in der

Nutzungsschablone.

Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden. Damit sind auch so genannte „Einliegerwohnungen“ möglich.

Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben. Diese wird auf Grund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Im Plangebiet wird aus eben diesen Gründen, wie im Ort üblich, nur Giebel- oder Traufstellung zugelassen. Damit ist gewährleistet, dass ästhetisch unbefriedigende nicht ortstypische „Schrägstellungen“ der Gebäude nicht möglich sind. Die Gebäudeausrichtung kann dennoch für eine Solarnutzung optimiert werden.

Die Hauptgebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.

**Festsetzung 6
Stellung der Gebäude**

Die nicht als Bauland oder Verkehrsfläche festgesetzten Flächen im Geltungsbereich werden als **Wald** festgesetzt. Eingeschlossen ist das Grundstück des ehemaligen Bunkers.

Wald

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie aus den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Grünordnung

Im ursprünglichen B-Plan war davon ausgegangen worden, dass (trotz der zulässigen relativ intensiven Nutzung) ein Teil des bestehenden Gehölzbestandes erhalten wird. Die nicht überbaubaren Flächen waren entsprechend mit Erhaltungsmaßnahmen belegt.

*ursprüngliche Regelungen
Vermeidungs- und Mindestregelungskonzept GOP*

Zusätzlich gab es umfangreiche Pflanzgebote für die nicht überbauten Flächen der Wohngrundstücke; bis hin zur Verpflichtung, unter bestimmten Umständen die Fassaden und Dächer zu begrünen.

In den teilweise sehr breiten Straßenräumen waren Pflanzgebote für insgesamt 108 Bäume festgesetzt.

Auch ging der GOP davon aus, dass die öffentlichen Grünflächen ökologisch hochwertig gestaltet werden.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Aufforstung außerhalb des Plangebietes (Größenordnung 6,58 ha) sollten schon im ursprünglichen B-Plan ökologisch höherwertige Waldflächen neu angelegt werden.

*ursprüngliche Regelungen
Ausgleichskonzept GOP*

In der Summe geht der ursprüngliche B-Plan von einem relativ geringen weiteren Ersatzbedarf (d. h. der Kompensation außerhalb des Plangebietes) aus.

Es sollte ein Flurgehölzriegel auf Ackerbrache in der Größenordnung von 0,63 ha realisiert werden.

Nach vorliegenden Kenntnissen wurden bisher weder die ursprünglich vorgesehenen Aufforstungen, noch die Flurgehölzriegel realisiert.

Darüber hinaus waren im ursprünglichen B-Plan Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen, zur Minimierung der Versiegelung und zur Niederschlagsentwässerung enthalten.

*ursprüngliche Regelungen
Bodenschutz
Niederschlagswasser*

Das ursprüngliche Konzept mit seinen grünordnerischen Festsetzungen war nur realistisch, weil im Grunde die damalige Gemeinde selbst die Umsetzung des B-Planes in die Hand nehmen wollte und den Zugriff auf die Baugrundstücke hatte.

Fazit

Das gegenüber dem ursprünglichen B-Plan geänderte Grünordnungskonzept sieht neben dem Erhalt eines Teils der Waldflächen auch eine deutliche Reduzierung der

Intensität der Flächennutzung auf den Baugrundstücken vor.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch keine Baumreihen o. dgl. mehr vorgesehen, da die Straßenräume auf das technisch notwendige Maß reduziert werden.

Der erforderliche Ausgleich wird vollständig außerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Weiterhin sollen die erforderlichen Aufforstungsflächen ökologisch hochwertig bepflanzt und entsprechend gehegt werden.

Einige Forderungen des ursprünglichen GOP sind weiterhin aktuell und erforderlich. Es gilt auch beim aktuellen B-Plan, nicht erforderliche Versiegelungen von Bodenflächen zu vermeiden. Die entsprechende Festsetzung zum Bodenschutz wird beibehalten.

Bodenschutz

Rechtsgrundlage für die Regelung ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO.

Hoffflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

***Festsetzung 7
Bodenschutz***

Wenn also z. B. wegen Bedenken für den Grundwasserschutz ein Stellplatz oder eine Garagenzufahrt o. dgl. nicht zwingend voll versiegelt werden muss, so sind gas- und wasserdurchlässige Befestigungen für die Ausführung zu wählen. Das Erfordernis für eine Vollversiegelung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Der Bauherr ist auf Grund der vorhandenen Vielfalt der am Markt angebotenen Möglichkeiten für die Umsetzung der Forderung in seiner Baufreiheit nicht übermäßig eingeschränkt.

Die Festsetzung dient vor allem dem Boden- sowie dem Naturschutz. Gleichzeitig werden das Ortsbild und die Lebensbedingungen der Einwohner positiv beeinflusst.

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu unterbinden und zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Niederschlagswasser

Der Anschluss der privaten und öffentlichen Flächen an eine zentrale Niederschlagsentwässerung ist nicht mehr vorgesehen.

Das führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen dafür sind in ausreichendem Maße vorhanden (geringe GRZ).

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

***Festsetzung 8
Niederschlagswasser***

Grundsätzlich soll das Wasser vor Ort versickert oder z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Eine zentrale Ableitung von Niederschlagswasser aus Baugebieten ist die vom Gesetzgeber nur in Einzelfällen akzeptierte Lösung.

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

*Hinweis
Sicherung Ausgleich extern*

Analog wird mit dem nach dem Landeswaldgesetz erforderlichen Ersatzaufforstungen verfahren. Auch hier sind vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB vorgesehen.

3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.

Ermächtigung

Die zulässigen Regelungsinhalte sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO (2016) vorgegeben.

Im ursprünglichen B-Plan waren bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Themenkreisen Werbeanlagen, Gebäude sowie Freiflächen und Einfriedungen enthalten.

ursprünglicher B-Plan

Hinsichtlich der Gebäude wurde klar auf die ländlich typische Bebauung mit symmetrischen relativ steil geneigten Dächern orientiert. Generell wurde auf die Verwendung traditioneller Materialien geachtet.

Unter anderem wurden Einfriedungen allgemein vorgeschrieben (ortstypisch).

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten.

Änderungs-B-Plan

Auch die Ausbildung der Dächer (die Dachform und -neigung) besitzt eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

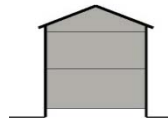
Die Stadt möchte im Wohngebiet die verschiedenen geplanten und aktuell nachgefragten Haustypen in Gruppen zusammenfassen, um ein Ortsbild mit angemessener Qualität zu erreichen. Es soll nicht möglich sein, die verschiedenen Typen wahllos einzuordnen. Für einzelne Teilbereiche soll ein gewisse Homogenität im Erscheinungsbild gewährleistet werden.

Das Ziel besteht darin in Anlehnung an die Baukultur der Region ein konsistentes Gesamtbild zu erhalten.

Gegenwärtig nachgefragt sind folgende Eigenheim-Typen.

„Stadtvilla“

Merkmale: Eigenheim im „mediterranem Stil“, flach geneigtes Dach und zwei „Normalgeschosse“ (u. U. Anbauten eingeschossig)



„Stadtvilla“

„Bungalowtyp“

Merkmale: flach geneigtes Dach, eingeschossig



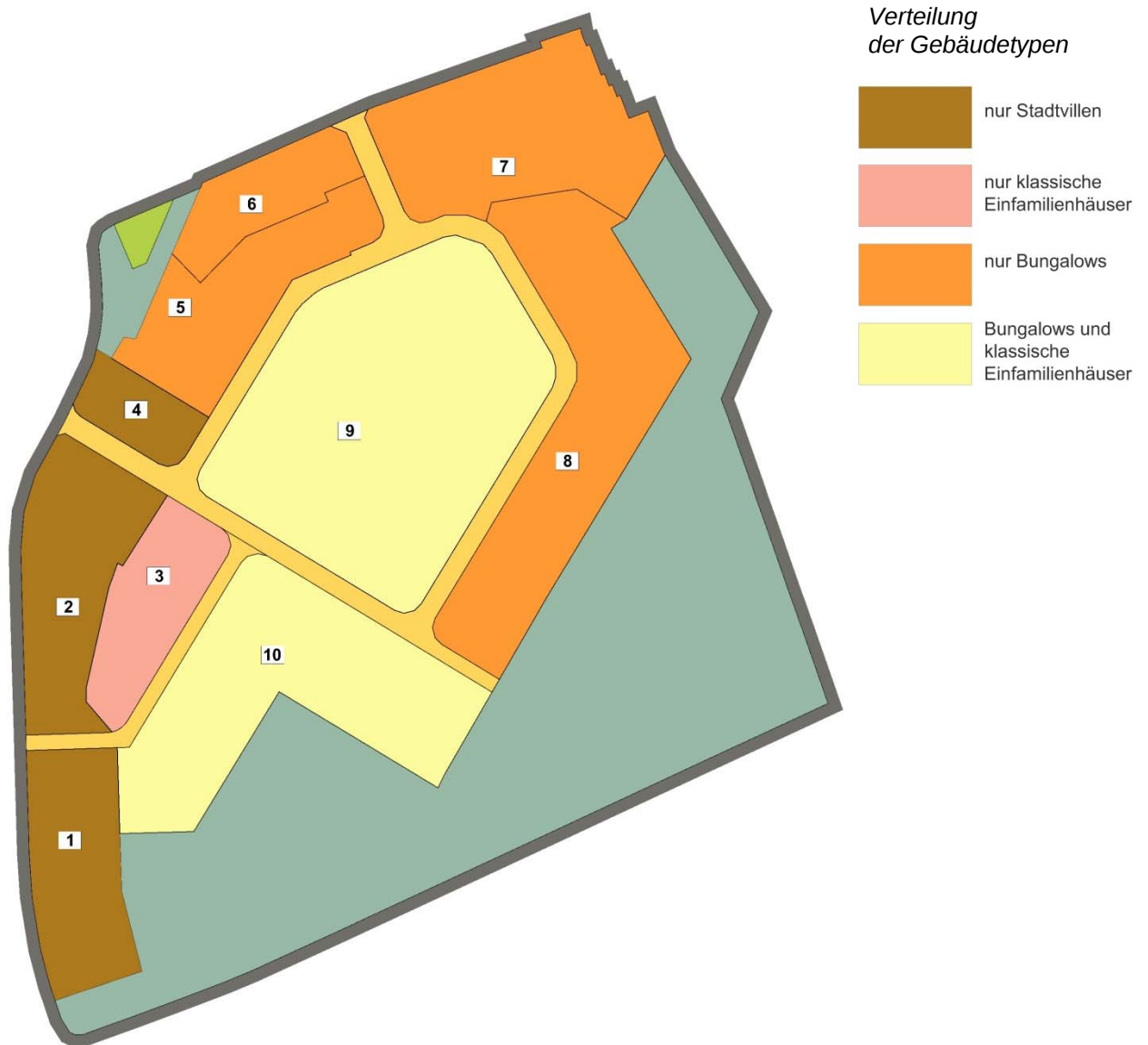
Bungalow

„klassisches“ Eigenheim

Merkmale: steil geneigtes und ausgebautes bzw. ausbaufähiges Dach, zweigeschossig



klassisches Eigenheim



Die Merkmale „Größe der Gebäudefläche“ und die „Höhenentwicklung“ sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche und der Geschossigkeit bereits grundsätzlich geregelt.

Mit diesen Bestimmungen alleine können die stadtgestalterischen Ziele nicht umgesetzt werden.

Darüber hinaus sind die Dachform und –neigung sowie die Höhe der Traufe (TH) für das Erscheinungsbild entscheidend.

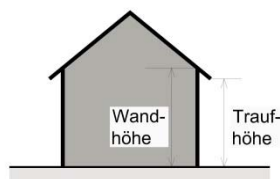
Dachgestaltung

Angestrebt werden auch in Zukunft nur für den ländlichen Raum typische geeignete Dächer mit außen liegender Entwässerung.

	Traufhöhe	Dachneigung	Dachform
- Baufeld 1		DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 2		DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 3	TH max 5,0 m	DN 40° - 50°	SD + WD
- Baufeld 4		DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 5	TH max 4,5 m	DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 6	TH max 4,5 m	DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 7	TH max 4,5 m	DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 8	TH max 4,5 m	DN 25° - 35°	SD + WD
- Baufeld 9	TH max 5,0 m		SD + WD

- **Baufeld 10** **TH max 5,0 m****SD + WD**

Der hier verwendete Begriff TH meint nicht die Wandhöhe (d. h. den Schnittpunkt Dachoberfläche mit Außenkante Wand) sondern die tatsächliche Höhe der Traufe.



Die verwendeten Abkürzungen sind in der Legende auf der Planzeichnung erklärt. **DN** bedeutet **Dachneigung** in Grad. **SD** bedeutet **Satteldach** und **WD Walmdach**, wobei in die Kategorie WD ein „Krüppelwalmdach“ oder ein „Zeltdach“ (mit einem punktförmigen First) eingeschlossen ist.

Die Dächer sollen symmetrisch sein. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.

Nicht zulässig sind damit Flach-, Mansard- oder Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) und andere für den ländlichen Raum „fremde Formen“.

Ein weiterer Regelungsbedarf wird hinsichtlich der Höhe des Erdgeschossfußbodens gesehen, da die Vollgeschossdefinition sehr weitreichend ist. Geschosse, die im Mittel bis zu 1,4 m nicht über das Gelände hinausragen, gelten nicht als Vollgeschosse. Dieser sich ohne Regelung ergebende große Spielraum würde die gestalterischen Ziele unterlaufen.

„Sockelhöhe“

Die Sockelhöhe der Gebäude, die mit der Höhe des Erdgeschossfußbodens korrespondiert, wird im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes begrenzt.

Für **alle Baufelder** wird die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens in der **Nutzungsschablone** mit 0,8 m begrenzt (**OK max EG = 0,8 m**).

Die Materialität der Oberflächen und insbesondere deren Farbgebung bestimmen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebäudes und damit auch das des öffentlichen Raumes.

Oberflächen

Extreme Farbgebungen der Wand- und Dachoberflächen sollen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild, bedingt durch die Randlage zur Landschaft vermieden werden.

Fassadenfarben

Als verträglich wird für Putzfassaden das typische Farbspektrum von Weiß über verschiedene Pastelltöne bis hin zu kräftigen aber gebrochenen Rot-, Gelb- bis zu Erdtönen gesehen.

Auch die reinen Materialfarben von Klinker oder Ziegel, Stein, Holz, ... sollen natürlich möglich sein.

Reine ungebrochene „knallige“ Farben sollen nicht eingesetzt werden. Ausgeschlossen werden für die Fassaden auch sehr dunkle Grün- oder Blau- bzw. Violetttöne. Die Farbgebung je Gebäude soll sich auf einen Farbton konzentrieren.

Hinsichtlich der Dachfarben wird auf die für die Region typischen Töne orientiert. Gelbe, grüne, blaue oder violette Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachfarben

Im Plangebiet sind nur Putzfassaden zulässig, die zu mindestens 80 % mit hell abgetönten Anstrichen oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun- oder Gelbtönen versehen sind. Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Dachsteinen einzudecken.

Festsetzung 9 Farben

Hochglänzende Materialien für die Dachdeckung sollten vermeiden werden, da solche im ländlichen Raum untypisch sind und blenden können.

Auf eine entsprechende Festsetzung wird allerdings verzichtet, weil auch Solaranlagen auf einem Dach, die ja gewollt sind, diese Auswirkungen ebenfalls haben können.

Die Bürger werden durch die Festsetzung zur Gebäudegestaltung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung des Ortsbildes notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird zwar eingeschränkt, aber nicht auf Null reduziert.

Fazit

Einfriedungen sind wichtig, um den Straßenraum als solchen zu „formulieren“. Ohne

Einfriedung verliert eine Straße in den Fällen, in denen die Gebäudestellung oder eine Baumreihe oder Alle nicht dominieren, ihren Charakter. Im ländlichen Raum sind Einfriedungen typisch.

Die Wohngrundstücke sind, wegen der Gestaltung des Ortsbildes, zur Straße ortsüblich durch einen Zaun oder eine Hecke einzufrieden.

Für die Einfriedungen sind Höhen zwischen 0,9 m – 1,2 m vorgeschrieben. Geringere Höhen sind gestalterisch unwirksam; größere führen zu einer Isolierung des Straßenraumes von den Wohngrundstücken. Die soziale Kontrolle geht verloren.

Tore müssen nicht zwingend errichtet werden, wenn doch, dann so, dass ein Fahrzeug davor stehen kann und den Verkehr nicht behindert.

Die Baugrundstücke sind zu den öffentlichen und den privaten Verkehrsflächen hin mit einer Einfriedung zwischen 0,9 m – 1,2 m Höhe abzugrenzen. Die Einfriedung ist auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. auf der Grenze zwischen privater Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück zu errichten. Tore für die Grundstückszufahrt sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Festsetzung 10
Einfriedungen

Zur Ermittlung der zulässigen Höhen ist ein Höhenbezug erforderlich. Es wird die Mittellinie der jeweiligen Erschließungsstraße herangezogen. Bei Eckgrundstücken zählt die Straße, von der das Grundstück erschlossen wird.

Höhenbezug

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Festsetzung 11
Höhenbezug

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92

Höhenbezugssystem

Es besteht keine Werbesatzung für die gesamte Stadt. Deshalb sind aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Werbeanlagen erforderlich. Das Baugebiet soll ja ein eher zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen. Das Ziel würde durch aufdringliche Werbeanlagen unterlaufen werden.

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sollen im Wohngebiet mit Rücksicht auf die Wohnfunktion und das Orts- und Landschaftsbild unzulässig sein.

Dagegen muss es möglich sein, dass ansässige Gewerbetreibende, Freiberufler u. dgl. mit der notwendigen Zurückhaltung auf ihren Betrieb aufmerksam machen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fläche dieser Werbeanlagen darf insgesamt nicht mehr als 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Festsetzung 12
Werbeanlagen

3.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

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

Kennzeichnungen

Der Bereich, der durch den **ehemaligen Bunker** beansprucht wird, wird in der **Planzeichnung** gekennzeichnet.

Bunker

Die exakte Abgrenzung des unterirdischen Bauwerkes oder die Lage irgendwelcher damit im Zusammenhang stehender Anlagen (Kabel, ...) ist nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass auch Wohngrundstücke unterlagert sind.

Altlastenverdachtsflächen werden in einem B-Plan nicht als solche dargestellt. Der Verdacht ist immer hinreichend auszuräumen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung durch den Altlastenverdacht nicht in Frage gestellt ist.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

nachrichtliche Übernahmen

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Nachrichtlichen Übernahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

kommunale Satzungen

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

*Hinweise
Vermerke*

Für das Plangebiet besteht auf Grund der ehemaligen Nutzung Kampfmittelverdacht. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

*Hinweis
Kampfmittel*

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Realisierungsbeginn die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

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 dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde 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.

*Hinweis
Auffinden von Bodendenkmalen*

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind zwingend Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich.

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz ist bei der Realisierung zu beachten.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

*Hinweis
Artenschutz*

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. Verstöße gegen die Zugriffsverbote können insbesondere durch eine Bauzeitenregelung abgewendet werden.

*Bauzeitenregelung Ökologische
Baubetreuung
CEF-Maßnahmen*

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich. Maßnahmen können teilweise im Geltungsbereich realisiert werden.

Im Rahmen der Information der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Hinweise vorgebracht, die insbesondere die Vorhabenplanung und -realisierung betreffen.

Hinweise zur Realisierung

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind.

Erschließung

Für das Baubauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse die Zahl 3 überschreiten, so ist der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu erhöhen.

Löschwasserversorgung

Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150m betragen.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist.

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um ein Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürften keine besonderen Hindernisse, wie Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

Vorhandene Leitungen sind bei Bauarbeiten zu schützen. Entsprechende Sicherheitsstreifen sind zu beachten.

Leitungsbestand

Die genaue Lage und der Verlauf von vorhandenen Leitungen sind durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Bei Baumpflanzungen sind der geplante und der vorhandene Leitungsbestand zu beachten.

Da die Planungsunterlagen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens allgemein gehalten sind wird darauf hingewiesen, dass sich für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ein Genehmigungserfordernis ergeben kann. Dazu ist die untere Wasserbehörde zu konsultieren.

Versickerung

Sofern das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Grundstücke versickert werden soll ist zu beachten, dass bei der Auslegung und Errichtung der Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen u. ä.) die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten sind.

Dies gilt insbesondere für den Mindestabstand zum Grundwasser, d. h. zum maximalen Grundwasserstand. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

Der maßgebliche Grundwasserstand für die Auslegung von Versickerungsanlagen ist einer amtlichen Auskunft zu entnehmen. Der Tageswasserstand einer Baugrunderkundung ist i. d. R. nicht geeignet.

Die schadloose Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Kanalisation abzusichern [§ 56 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - vom 31.07.2009 (BGBl. I, Nr.51, S.2585) und § 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr.20)].

Abwasseranschluss

Hierzu ist ein Antrag zur Herstellung eines Grundstücksanschlusses für die Ableitung von Schmutzwasser bei der Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Kari-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus, einzureichen. Gemäß § 7 der Abwassersatzung der Stadt Cottbus in der jeweils gültigen Fassung (veröffentlicht im Amtsblatt und unter www.cottbus.de) besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Der Grundstücksanschluss hat gemäß der Abwassersatzung i.V.m. § 8 der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB-A) fachgerecht zu erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I 8.2585), §§ 8 - 10, 12, 48, 49 und dem Brandenburgischen Wassergesetz vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr.20), § 29, das Entnehmen, Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser erlaubnispflichtig ist.

Wasserhaltung

Im Plangebiet werden einige Baugrundstücke über eine private Verkehrsfläche erschlossen. Den Ver- und Entsorgungsbetrieben sowie den sonstigen Medienträgern sind die entsprechenden Rechte auf der privaten Verkehrsfläche einzuräumen.

Die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten im B-Plan ist nicht notwendig. Die notwendigen Rechte werden vertraglich und verbindlich durch Baulasten oder die Bestellung dinglicher Rechte gesichert werden.

Da der Investor, um die Versorgung und Entsorgung des Wohngebietes zu sichern, sowieso vertragliche Vereinbarungen mit den entsprechenden Stellen treffen muss, kann die Zugänglichkeit hierbei mit geregelt werden.

*Sicherung der Erschließung
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Der nachfolgende Umweltbericht fasst die Ergebnisse der für Bauleitplanverfahren obligatorischen Umweltprüfung zusammen.

Vorbemerkungen

Der ursprüngliche B-Plan enthält noch keinen Umweltbericht. Parallel wurde aber ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der relativ umfangreich die Umweltbelange abgearbeitet hatte.

Abweichend vom ursprünglichen B-Plan, der eine intensive bauliche Nutzung des Großteils des Plangebietes anstrebte, werden nunmehr die Kapazitäten reduziert und es wird nur noch ein Teil der verfügbaren Fläche als Bauland festgesetzt. Im Südosten bleiben Waldflächen als solche erhalten.

Vorhaben

Umweltrelevant sind folgende geänderte Festsetzungen.

Auf Grund der Reduzierung der Kapazitäten wird das Straßennetz reduziert. Die Flächengröße wird deutlich verringert.

Das gesamte Baugebiet wird als WA-Gebiet festgesetzt. Der Wald auf dem ehemaligen Bunker bleibt weiterhin erhalten. Störende Nutzungen werden im WA-Gebiet nicht zugelassen.

Die Wohngrundstücke erhalten von der störenden Nutzung im Osten (großflächiger Einzelhandel) einen größeren Abstand.

Die zulässige Überbauung (GRZ) wird deutlich reduziert. Die Wohngrundstücke werden größer und damit weniger intensiv genutzt. Die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) bleiben beschränkt.

Die Bauhöhen werden reduziert.

Die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen (zur Reduzierung der Versiegelung, zur Niederschlagsentwässerung, ...) werden übernommen.

4.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

Nachfolgend werden die projektspezifischen in Fachgesetzen vorgegebenen Umweltschutzziele vorgestellt.

Fachgesetze und Vorschriften

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. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

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

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) fordert den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor

schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) 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.

Ein besonderes Gewicht erhält der § 44 BNatSchG mit seinen artenschutzrechtlichen Verboten. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.

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

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) und darauf aufbauend das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) dient dem Ziel, "den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsbereich, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung ... sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten ... und ... nachhaltig zu sichern." Wald darf nur nach einer Gestattung (Waldumwandlungsgenehmigung) in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Es besteht eine Pflicht für den Verursacher zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktionen des Waldes. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind gem. § 8 LWaldG auszugleichen.

Fachpläne, die für den Standort zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Fachpläne

Der Geltungsbereich des B-Planes berührt weder Natura 2000- noch nationale Schutzgebiete.

Schutzobjekte

Im Geltungsbereich wurden im Rahmen der Biotopkartierung keine geschützten Biotope festgestellt.

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.

Berücksichtigung

4.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

Vorbemerkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Da der vorliegende B-Plan nur geändert wird, messen sich die Eingriffe in die Schutzgüter, die durch die Planänderung hervorgerufen werden, nicht ausschließlich am gegenwärtigen Ist-Zustand des Plangebietes, sondern auch an den durch den ursprünglichen B-Plan gegebenen Rechten.

Grünordnungsplan

Der GOP kann weiter als Basis für die entsprechenden Entscheidungen herangezogen werden.

gen werden. Es gibt zwei Ausnahmen. Die betreffen die Fragen der Waldeigenschaft und damit die Notwendigkeit für Ersatzaufforstungen sowie den Artenschutz, bei dem immer auf die aktuelle Situation anzustellen ist. Die entsprechend gewonnenen Kenntnisse zum aktuellen Zustand werden die Aussagen des GOP ergänzen.

Gemessen am B-Plan aus 1998 wird mit der Planänderung die Intensität der Flächennutzung deutlich reduziert. Folge ist natürlich eine Verringerung der erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter.

Aufgrund der Inanspruchnahme von Forstflächen besteht gemäß Waldgesetz die Verpflichtung, Flächen bereitzustellen, die durch eine Aufforstung den Waldverlust kompensieren. Zur Kompensation stehen insgesamt sechs Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung, die eine Flächengröße von insgesamt 8,2 ha umfassen. Die waldrechtliche Kompensation soll mit dem Ausgleich nach dem Naturschutzgesetz verbunden werden.

*Naturschutzfachliche
Bewertung der Wald-
ausgleichsflächen*

Entsprechend ist für die externen Flächen eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen.

Für die Kompensationsflächen liegt als Teil der Umweltprüfung eine „Naturschutzfachliche Bewertung der Waldausgleichsflächen“ vom April 2017 vor. Diese ergänzt die übrigen vorliegenden umweltrelevanten Informationen.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfes wurden von einigen Behörden Stellungnahmen eingeholt.

Stellungnahmen

Es ist demnach ein Artenschutzbeitrag erforderlich.

Artenschutzfachbeitrag

Ein Fachbeitrag für die Abarbeitung der Eingriffsregelung, der eine Bilanz unter Einbeziehung der externen Ersatzflächen beibringt, liegt ebenfalls vor.

Das Erfassen der gegenwärtigen Biotopstrukturen und sonstigen Umweltbedingungen sind Voraussetzung für das Erstellen des Artenschutzbeitrages.

Die entsprechenden Informationen werden natürlich bei der Aktualisierung der Eingriffsregelung beachtet.

4.2 Umweltwirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme

Der GOP enthält für die ursprüngliche Situation am Standort eine umfangreiche Bestandsermittlung. Alle wesentlichen Schutzgüter sind abgehandelt.

B-Plan-Gebiet

Nicht Gegenstand waren die Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt und Kultur- sowie sonstige Sachgüter.

Diese sind allerdings bei der Aufstellung des B-Planes beachtet worden und in der Begründung abgehandelt.

Abstrakt gesehen wird für das Änderungsverfahren und damit auch für die entsprechende Umweltprüfung die „bestehende Umweltsituation“ nicht nur vom tatsächlichen Bestand sondern auch von den gegebenen Möglichkeiten (und damit den Rechten) des B-Planes definiert.

Die Eckpunkte des „alten“ B-Planes hinsichtlich der bestehenden, die Umwelt betreffenden Rechte sind

- vollständige Umwandlung des Waldes
- intensive Überbauung des Großteils der Fläche
- teilweise Erhalt von Gehölzstrukturen

Für die externen Ausgleichsflächen, die erst mit der aktuellen Planung festgelegt wurden, liegt eine ergänzende Untersuchung vor. Nachfolgend werden das B-Plan-Gebiet und die Ausgleichsflächen außerhalb separat abgehandelt.

externe Flächen

4.2.1.1 B-Plan-Gebiet

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft (einschließlich Wirkungsgefüge) erfolgen die Eingriffsermittlung und das Bestimmen der notwendi-

gen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des Naturschutzrechts.

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.

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

Im GOP von 1997 waren für die Fläche folgende Biotope festgestellt worden

ursprüngliche Biotope

- anthropogen genutzte Sonderflächen (12140)
- militärische Sonderbauflächen (12153)
- Vorwälder (08280)
- Kiefernforsten (08480)
- aufgelassenes Grasland (05130)
- Graben, trocken(01136)

Die Biotopstruktur hat sich seither deutlich in Richtung Wald verändert.

Am Nordrand der Fläche sind bereits einige Einfamilienhäuser errichtet worden.

*aktuelle Biotopstruktur
Pflanzen*

Auf der übrigen Fläche stockt überwiegend ein Kiefern-Birken-Mischwald unterschiedlicher Altersklassen. Im Norden und Nordwesten ist dies überwiegend ein junger Aufwuchs von Kiefern und Birken, teilweise auch von Robinien. Kleinere Flächen sind mit einem jungen Kiefernstangenforst aufgeforstet. Im Süden und Osten dominiert ein älterer, lichter Kiefern-Birkenmischwald mit eingestreuten Eichen (*Quercus robur*) und Zitterpappeln (*Populus tremula*).

Am Südrand des Plangebietes finden sich kleinere unbewaldete Flächen, die aber von einer dichten Ruderalflora bewachsen sind. Hier dominieren Landreitgras, Goldraute und Staudenknöterich.

Am Südrand des Plangebiets existiert eine ehemalige Bunkeranlage. Die Eingänge der Bunkeranlage sind mit Betonplatten verschlossen.

Da im Vorhabengebiet weder Gewässer noch alte Gehölzbestände aus einheimischen Arten vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.

*Artenschutz
Relevanzprüfung*

- alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die im Rahmen der Umweltprüfung einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben

- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien.

In der ehemaligen Bunkeranlage im Plangebiet konnte ein kleines Winterquartier von Zwergfledermäusen nachgewiesen werden. Insgesamt ist die Bunkeranlage allerdings zu trocken und „zugig“ für die meisten überwinterten Fledermausarten. Einzig das Braune Langohr käme als potenzielle weitere überwinterte Art in Betracht.

Fledermäuse

In den jungen bis mittelalten Kiefern- und Birkenbeständen des Plangebietes fanden

sich keine Bäume mit Baumhöhlen, die als Fledermausquartiere für größere Arten geeignet sind. Das Vorkommen von Wochenstuben- oder Überwinterungsquartieren kann damit ausgeschlossen werden.

Dennoch ist es möglich, dass Einzeltiere von kleinen Fledermausarten wie der Zwergfledermaus Quartiermöglichkeiten (Zwischenquartiere, Tagesquartiere) in den Baumbeständen finden. Massenquartiere von Fledermäusen können aber definitiv ausgeschlossen werden.

Bei den im ASB (Tabelle 2 Seite 12) aufgeführten Brutvögeln handelt es sich durchweg um typische Arten der Kiefern-mischwälder und Kiefernforste.

Vogelarten

Es sind überwiegend Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Ausnahmen davon sind Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Grau- und Trauerschnäpper sowie der Star und die Spechtarten.

Die aufgeführten Arten sind in Brandenburg noch weit verbreitet und weisen überwiegend stabile Bestände auf. Arten der Roten Liste oder des Anhang I der VSchRL sind nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilienarten wie der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Zwar ist die Art auf entsprechend geeigneten Offenlandflächen im Stadtgebiet Cottbus nahezu flächendeckend verbreitet, aber die überwiegend stark bewaldeten Bereiche des Plangebietes bieten der Art keinen geeigneten Lebensraum. Sie benötigt insbesondere zur Fortpflanzung und Eientwicklung gut besonnte, sandige Offenlandbereiche, die auf der Plangebietsfläche so nicht existieren

Reptilien

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.

Boden

Oberflächennah stehen glazifluviale Sande an, die ihre Bildung den Gletschern und Schmelzwässern der Eiszeiten verdanken.

Die Böden besitzen für die Land- bzw. Forstwirtschaft durchschnittliche Bedeutung. Infolge der ursprünglichen militärischen Nutzung wurde in die natürlichen Strukturen erheblich eingegriffen.

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 Abflussregulierungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Wasser

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.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

Klima / Luft

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

Erhebliche Vorbelastungen der Luftqualität sind nicht erkennbar.

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

Landschaft

werden. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

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

Das Untersuchungsgebiet war, aus ursprünglich der Sicht der Zugänglichkeit der Landschaft, aufgrund seiner Nutzung eher eine Barriere als eine Verbindung. Die Erlebbarkeit der Fläche war stark eingeschränkt.

Das hat sich mit der Aufgabe der militärischen Nutzung und der Entwicklung von Wald auf der Fläche geändert. Das Plangebiet bildet nun den Übergang zwischen den älteren Siedlungsteilen von Gallinchen und der freien Landschaft.

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

*Mensch / Gesundheit
Bevölkerung insgesamt*

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

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Für die Bevölkerung von Gallinchen spielt die Fläche für die Naherholung eine gewisse Rolle, da sie nun zugänglich ist und schrittweise die Natur den Standort zurückerobert hat.

Verglichen mit einer eher naturnahen Landschaft sind die Beeinträchtigungen des Bereiches auf Grund der Vornutzung weiterhin ein Nachteil.

Vorbelastungen bestehen in Form von Lärmbeeinträchtigungen aus dem im Nordwesten gelegenen Gewerbegrundstück.

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

Kultur- und Sachgüter

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

Relevante Kultur- und Sachgüter sind am Standort nicht vorhanden.

4.2.1.2 Ausgleichsflächen extern

Nachfolgend werden die externen Flächen bewertet. Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die verfügbaren Flächen mit Angaben zum Standort und zur Flächengröße beigefügt.

Die Fläche an der Straße von Kahren nach Nutzberg wird aktuell als Intensivacker genutzt. Sie grenzt im Süden an einen naturfernen Graben, im Nordwesten an eine Baumreihe aus Erlen und Eichen und im Nordosten an ein naturnahes Feldgehölz. Aktuell besitzt die Fläche keinen hohen Wert im Hinblick auf die Biotopstruktur. Die angrenzenden Strukturen der Baumreihe und des Feldgehölzes sind allerdings hochwertig.

Fläche 1

*Gemarkung Kahren
Flur 4
Flurstück 178*

Die umgebende Landschaft im Raum der Projektfläche stellt eine relativ großflächige Agrarlandschaft mit einem mittleren Strukturreichtum dar. Es bestehen Gehölzreihen und einzelne kleinere Feldgehölze. Insgesamt wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes in dem Raum im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart als gering bis mittel bewertet.

Die schmale Fläche wird bereits von drei Seiten von Wald umgeben und wird aktuell als Intensivacker genutzt. Nach Osten hin öffnet sie sich zur offenen Agrarlandschaft. Aktuell besitzt die Fläche keinen hohen Wert im Hinblick auf die Biotopstruktur.

Fläche 2

*Gemarkung Sielow
Flur 5
Flurstück 171*

Die Projektfläche wird von Norden, Süden und Westen von einem zusammenhängenden relativ strukturarmen Kiefernforst umgeben. Nach Südosten hin schließt sich

eine ebenfalls strukturarme offene Agrarlandschaft an. Über der Fläche verläuft von West nach Ost eine 20 kV-Freileitung.

Insgesamt wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes in dem Raum im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart als gering bewertet.

Die Fläche am Dissener Weg von Döbbrick nach Dissen ist aktuell (April 2017) bereits aufgeforstet und mit einem Wildschutzzaun umgeben. Vorher wurde sie als Intensivacker genutzt. Sie grenzt im Osten an einen naturnahen Graben, der Wasser führt, an. Südlich schließt eine Ackerfläche und westlich eine Forstfläche an.

Die Aufforstungsfläche liegt in unmittelbarer Nähe zu einer Hofstelle (im Nordwesten). Die Ackerfläche besaß keinen hohen Wert im Hinblick auf die Biotopstruktur. Der angrenzende Graben ist allerdings hochwertig.

Die umgebende Landschaft im Raum der Projektfläche stellt eine relativ großflächige Agrarlandschaft mit einem mittleren Strukturreichtum dar. Es bestehen Gehölzreihen und Alleen entlang der Feldwege. Insgesamt wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes in dem Raum im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart als mittel bewertet.

Die Fläche südwestlich der Ortslage Döbbrick liegt in einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Baumreihen, kleinen Gehölzen und vielen Hofstellen. Sie ist im Westen und Nordosten umgeben von einer Baumreihe aus alten Eichen, Birken und Erlen. Vom Biotoptyp ist die Fläche als Grünland (Weide) oder Grünlandbrache anzusprechen, wobei eine Teilfläche im Nordwesten aktuell als Pferdeweide genutzt wird. Die Fläche besitzt aktuell einen mittleren Wert im Hinblick auf die Biotopstruktur.

Die angrenzenden Strukturen der Baumreihen sind als hochwertig einzustufen. Die südlich angrenzende Fläche ist bereits aufgeforstet worden und mit einem Wildschutzzaun umgattert.

Die Projektfläche liegt in einem Raum, der durch eine relativ kleinflächig gegliederte Agrarstruktur geprägt ist. Viele Feldwege sind mit gliedernden alten Baumreihen bestanden. Insgesamt wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes in dem Raum im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart als mittel bis hoch bewertet.

Die Fläche südlich der Ortslage Döbbrick an der Straße „Döbbrick Süd“ wird aktuell als Intensivweide genutzt. Nach Norden schließen sich weitere Intensivweiden und nach Süden Ackerflächen an. Entlang der Straße, am Westrand der Fläche, stockt eine Allee. Aktuell besitzt die Fläche keinen hohen Wert im Hinblick auf die Biotopstruktur.

Die Projektfläche wird von einer weitgehend offenen und strukturarmen Agrarlandschaft aus Äckern und Intensivweiden umgeben. Westlich und nördlich schließen die lockere dörfliche Bebauung der Ortslage Döbbrick an. Insgesamt wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes in dem Raum im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart als gering bis mittel bewertet.

Die Fläche westlich der Ortslage Sielow wird aktuell als Intensivacker genutzt. Außer am Nordrand grenzt sie überall an weitere Ackerflächen an. Nördlich der Ackerfläche schließt ein Kiefernforst an.

Aktuell besitzt die Fläche keinen hohen Wert im Hinblick auf die Biotopstruktur.

Die Projektfläche wird überwiegend von einer strukturarmen Agrarlandschaft (Intensivacker) umgeben. Nach Norden schließt sich ein strukturarmer Kiefernforst an. Östlich schließt sich der Dorfbereich von Sielow an. Insgesamt wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes in dem Raum im Hinblick auf Vielfalt und Eigenart als gering bewertet.

Fläche 3

Gemarkung Sielow
Flur 3
Flurstück 185

Fläche 4

Gemarkung Sielow
Flur 2
Flurstück 249

Fläche 5

Gemarkung Döbbrick
Flur 5
Flurstück 94/1

Fläche 6

Gemarkung Sielow
Flur 5
Flurstück 382

4.2.2 Prognose

4.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung

Bei Nicht-Durchführung der Planänderung würde sich der Wald weiter entwickeln. Allerdings hätte der Grundstückseigentümer jederzeit das Recht, den ursprünglichen B-Plan umzusetzen. Dafür wird zwar gegenwärtig kein Markt gesehen, grundsätzlich lässt sich das aber nicht ausschließen.

Für die externen Ausgleichsflächen, die erst mit der aktuellen Planung festgelegt

externe Flächen

wurden, liegt eine ergänzende Untersuchung vor.

Nachfolgend werden das B-Plan-Gebiet und die Ausgleichsflächen außerhalb separat abgehandelt.

4.2.2.2 Prognose bei Durchführung

Als Anlage ist für das B-Plangebiet eine Flächen- und Überbauungsbilanz beigefügt, die den ursprünglichen Bestand in 1997 (Quelle GOP), die Rechte des ursprünglichen B-Planes und das Ergebnis der Planänderung gegenüber stellt.

B-Plan-Gebiet

Für die Umweltfaktoren Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie deren Wirkungsgefüge ergeben sich gegenüber dem Ist-Zustand klare Verbesserungen.

Alle Schutzgüter profitieren von der Extensivierung der Nutzung und der Reduzierung der Baugebietsfläche.

Auch das Landschaftsbild wird durch die stärkere Durchgrünung, den höheren Waldanteil und das Reduzieren der möglichen Bauhöhen profitieren.

Für den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt ergeben sich Verbesserungen, die sich auf das Wohnumfeld auswirken. Potenzielle Störungen durch die umgebenden gewerblichen Nutzungen werden durch größere Abstände reduziert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter werden sich keine Änderungen ergeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf Grund der Änderungen des B-Planes, gemessen an den durch den ursprünglichen Plan gegebenen Rechten, für kein Schutzgut erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

Zu beachten ist aber, dass die Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der ursprüngliche B-Plan vorsieht, allesamt nicht umgesetzt wurden.

Aus dieser Tatsache ergibt sich weiterhin das Erfordernis für Maßnahmen.

Nachfolgend wird die geplante Entwicklung der externen Flächen beschrieben. Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die verfügbaren Flächen mit Angaben zum Standort und zur Flächengröße beigefügt.

externe Flächen

Die Ausgleichsfläche soll mit einem Laubwald aus Traubeneiche mit Beimischung von Hainbuche und Winterlinde aufgeforstet werden. Am Südostrand der Fläche wird ein Waldrand angelegt.

Fläche 1

*Gemarkung Kahren
Flur 4
Flurstück 178*

Im Hinblick auf den Biotopwert und das Landschaftsbild wird die geplante Aufforstung positiv bewertet.

Das entstehende naturnahe Feldgehölz besitzt einen höheren Wert als der bestehende Intensivacker. Das Landschaftsbild wird durch die Strukturanreicherung ebenfalls aufgewertet.

Die Ausgleichsfläche ist mit einem Laubwald aus Stieleiche, Ulme und Linde aufgeforstet werden, wobei am Ostrand noch Streifen von Rotbuchen und Erlen (zum Graben) vorgelagert sind. Am Nordrand der Fläche ist noch die Anlage eines Streuobstbestands aus Apfel, Birne, Süßkirsche und Pflaume geplant.

Fläche 2

*Gemarkung Sielow
Flur 5
Flurstück 171*

Im Hinblick auf den Biotopwert und das Landschaftsbild wird die geplante Aufforstung positiv bewertet.

Das entstehende naturnahe Gehölz und der Streuobstbestand besitzen einen höheren Wert als der vorher bestehende Intensivacker. Das Landschaftsbild wird durch die Strukturanreicherung ebenfalls aufgewertet.

Die Ausgleichsfläche soll überwiegend mit einem Laubwald aus Stieleiche aufgeforstet werden. Am Südrand der Fläche wird ein Streifen aus Winterlinde und Hainbuche angelegt.

Fläche 3

*Gemarkung Sielow
Flur 3
Flurstück 185*

Im Hinblick auf den Biotopwert wird die geplante Aufforstung positiv bewertet. Der entstehende Waldstreifen besitzt einen höheren Wert als der Intensivacker. Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch die Aufforstung weder beeinträchtigt noch aufgewertet. Zur Ergänzung und Entwicklung von Waldflächen eignet sich die Fläche

allerdings, weil sie weitgehend von Wald umgeben wird und eine geringe Ausdehnung hat.

Die Ausgleichsfläche soll überwiegend mit Stieleichen aufgeforstet werden. Am Nordwest- und Nordostrand der Fläche wird jeweils ein Streifen aus Winterlinde und Hainbuche angelegt, am Südrand (zur bestehenden Aufforstungsfläche) ein Streifen aus Birken.

Im Hinblick auf den Biotopwert wird die geplante Aufforstung nicht positiv bewertet. Das entstehende Gehölz besitzt keinen höheren Wert als das bestehende Grünland bzw. das Mosaik aus Grünlandbrache und Weide. Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch die Aufforstung nicht aufgewertet.

Durch die Aufforstung verlieren die derzeit landschaftsprägenden Baumreihen, die die Fläche umgeben an landschaftsästhetischem Wert und die gegliederte offene Agrarlandschaft einen Teil ihres typischen Charakters.

Auf der Ausgleichsfläche soll ein gemischtes Laubgehölz aufgeforstet werden, das überwiegend von Spitzahorn geprägt wird. Auf einem Teil der Fläche werden auch Ulmen gepflanzt. Am Nord- und Südrand der Fläche wird jeweils ein Streifen Birken angelegt. Am Westrand wird ein Streifen aus Winterlinden und Hainbuchen gepflanzt, am Ostrand ein Streifen Ebereschen. Unter der Freileitung, die die Fläche mittig überquert, soll ein Gebüsch aus Hundsrosen, Pfaffenhütchen, Hartriegel und Weißdorn entstehen.

Im Hinblick auf den Biotopwert wird die geplante Aufforstung positiv bewertet. Der entstehende Waldstreifen besitzt einen höheren Wert als die Intensivweide. Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch die Anlage des gemischten Laubgehölzes in der strukturarmen Landschaft aufgewertet.

Die Ausgleichsfläche soll auf der westlichen Teilfläche mit Traubeneichen und auf der östlichen Teilfläche mit Kiefern aufgeforstet werden. Am Südrand der Fläche wird bei der Teilfläche mit Traubeneichen ein Streifen aus Bergahorn und am Westrand aus Birken angelegt. Südlich zum Feldweg wird ein Waldmantel den Abschluss zum Weg bilden.

Im Hinblick auf den Biotopwert wird die geplante Aufforstung für die Teilfläche des Traubeneichenwaldes, im Gegensatz zum Kiefernforst, positiv bewertet. Der entstehende Laubwald besitzt, im Gegensatz zum entstehenden Kiefernforst, einen höheren Wert als der Intensivacker. Die Qualität des Landschaftsbildes wird durch Anlage des Laubgehölzes aufgewertet.

Fläche 4

*Gemarkung Sielow
Flur 2
Flurstück 249*

Fläche 5

*Gemarkung Döbbrick
Flur 5
Flurstück 94/1*

Fläche 6

*Gemarkung Sielow
Flur 5
Flurstück 382*

4.2.3 Maßnahmen

4.2.3.1 Minderung und Vermeidung

Der ursprüngliche GOP und damit der B-Plan gingen davon aus, dass durch Erhalt und Aufwertung des Gehölzbestandes ein wesentlicher Beitrag zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen geleistet werden kann.

Das war unter der Maßgabe folgerichtig, dass ja die Realisierung weitgehend unter der Regie der Gemeinde geplant war.

Grundlegend wird das Konzept beibehalten. Die deutliche Extensivierung der Nutzungsintensität trägt dazu bei.

Es bleibt mehr Wald erhalten, die Grundstücke sind wesentlich größer. Der Freiflächenanteil ist auf Grund der relativ geringen GRZ deutlich erhöht.

Allerdings verzichtet der B-Plan auf Erhaltungsfestsetzungen zum Gehölzbestand. Solche sind nach den heutigen Erfahrungen bei den privaten Flächen nicht oder nur schwer durchsetzbar.

4.2.3.2 Ausgleich

Der ursprüngliche GOP hatte folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen

- intern: Baumpflanzungen an den öffentlichen Straßen (insgesamt 108 Stk.)
- extern: Waldersatz in Form einer „Laubholz aufforstung“ (Fläche

6,59 ha)

- extern optional: Anlegen eines Flurgehölzriegels auf Ackerbrache (Fläche 0,46 ha)

Diese Maßnahmen sind nicht realisiert worden. Demzufolge sind die Defizite, die trotz der Veränderungen am Konzept bestehen bleiben, zu kompensieren.

Für die Planänderungen auszugleichen sind erhebliche Beeinträchtigungen, die folgende Schutzgüter betreffen.

- Boden
- Tiere / Pflanzen / Lebensraum

Daneben besteht das Erfordernis des Waldersatzes nach dem LWaldG.

Der Fokus der naturschutzfachlich erforderlichen Maßnahmen liegt ausschließlich auf Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Der Waldersatz wird ebenfalls weiterhin auf externen Flächen realisiert.

Die Maßnahmen zum Waldersatz und zum naturschutzfachlichen Ausgleich werden, wie schon im Ursprungs-B-Plan vorgesehen, kombiniert.

Bei einem Ersatz im Verhältnis 1 : 1 besteht rechnerisch zunächst ein Bedarf von 8,6 ha. Dieser ergibt sich aus der Gesamtfläche des Plangebietes minus Fläche Walderhalt.

Waldersatz

Beachtet man allerdings die Tatsache, dass für die vorab errichteten Gebäude bereits ein Waldersatz (Größenordnung 0,9 ha) erfolgt ist, so ist der Ersatzbedarf auf 7,7 ha zu reduzieren.

Insgesamt steht mit rund 8,2 ha eine etwas größere Fläche für die Aufforstung zur Verfügung, als bei einer Umwandlung im Verhältnis 1 : 1 erforderlich wäre (siehe auch Anhang „Übersicht verfügbare Ersatzflächen“ Tabelle 1).

Im vorliegenden Fall entstehen auf insgesamt sechs Standorten im Stadtgebiet im Wesentlichen Laub- oder Mischwälder.

*naturschutzfachlicher
Ausgleich extern*

Es werden ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen umgewidmet, die auf Grund der intensiven Vornutzung einen geringen (nur in einem Fall einen durchschnittlichen) ökologischen Wert aufweisen.

Auf den Flächen 1 bis 3 sowie auf der Fläche 5 erfolgt durch die Pflanzungen eine deutliche Aufwertung des ökologischen Wertes. Die Fläche 4 und teilweise die Fläche 6 können nicht zum Ausgleich nach dem Naturschutzgesetz beitragen.

Davon tragen 6,4 ha zu einer Aufwertung für die Schutzgüter bei.

Mit dem Waldersatz nach dem LWaldG ist auch der Eingriff in den Wald als Lebensraum abgegolten.

*Schutzgut
Lebensraum Wald*

Für die Beeinträchtigung von maximal 2,11 ha Bodenfläche durch Versieglung ergibt sich mit der Anlage von Wald auf ehemals intensiv genutzten und damit beeinträchtigten Böden in der entsprechenden Größenordnung also mit Sicherheit eine vollständige Kompensation.

Schutzgut Boden

Zu beachten ist dabei die Tatsache, dass die Bestandsfläche ebenfalls vorbelastet ist und damit einen geringeren Wert aufweist als „normale“ Böden.

Der Waldersatz i. V. m. dem naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens vertraglich abgesichert.

*Ausgleich vollständig
erreicht*

4.2.3.3 Artenschutz

Hinsichtlich des (für diesen B-Plan „neuen“ Themas) Artenschutz liegen mittlerweile abschließenden Untersuchungsergebnisse in Form eines „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages“ (Stand August 2016) vor.

Das Plangebiet kann als Lebensraum für baumbewohnende Fledermäuse auf die Dauer nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im ASB wird als Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen, Baumfällungen nur im Winter durchzuführen (Fällbeschränkung) und unmittelbar vorher zu prüfen, ob Fledermausquartiere in den Bäumen existieren.

Als CEF-Maßnahme können für die betroffenen Fortpflanzungsstätten Fledermauskästen als Ersatzquartire angeboten werden.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Vögel ist eine so genannte „Bauzeitenregelung“ geeignet. D. h. während der Brutperiode, die für die einzelnen Arten durchaus unterschiedlich ist, aber allgemein den Zeitraum Mitte März bis Ende Juli umfasst, sind Eingriffe in die Habitatstrukturen auszuschließen.

Vögel

Alternativ können Baumaßnahmen während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabensfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird.

Nach gegenwärtigem Planstand sind als zwingende Voraussetzung für die Planumsetzung keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig, da es zu keinen erheblichen Konflikten mit geschützten Arten oder dem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhequartieren kommen muss.

CEF-Maßnahmen

Sollte der Bunker in irgendeiner Weise nachgenutzt werden, so wären nach gegenwärtigem Kenntnisstand CEF-Maßnahmen erforderlich.

4.2.4 Alternativen

Alternativen bestehen darin, dass auch eine vollständige Nutzung des Geltungsgebietes als Baugebiet denkbar wäre.

Dafür sieht die Stadt aber keinen Bedarf. Die Umweltbilanz für alle Schutzgüter würde sich gegenüber der gewählten Alternative verschlechtern. Der Bedarf an Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes würde sich erhöhen, was u. U. zu Lasten von landwirtschaftlichen Nutzflächen ginge.

Nicht gelöst wären die Fragen der Benachbarung von Wohnen und gewerblicher Nutzung im Hinblick auf das Einzelhandelszentrum unmittelbar im Osten.

Störungen könnten nur mit baulichen Maßnahmen (Lärmschutzwand oder -wand) vermieden werden.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren

Der Grünordnungsplan (GOP) hat den Bestand und die Auswirkungen des ursprünglichen B-Planes anhand der „Ökologischen“ Werte der Ausgangsbiotope ermittelt und bewertet. Das ist zulässig. Indirekt wird dabei auch die Überbauung beachtet. Sie fließt in die Bewertung indirekt ein.

EA-Bilanz

Im GOP findet sich aber auch eine Flächen- und Versieglungsbilanz (Anlage 2).

Diese wird zur Ermittlung der Änderungen, die sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergeben herangezogen und mit den Zahlen des aktuellen Entwurfes ergänzt. Damit erhält das Schutzgut Boden das ihm gebührende Gewicht.

Bei einem Begehungstermin am Anfang April 2017 wurde auf allen vorgesehenen Aufforstungsflächen die aktuelle Biotopstruktur grob erfasst. Vor Ort erfolgte eine Einschätzung der naturschutzfachlichen Wertigkeit im Hinblick auf Vegetation, Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten sowie Landschaftsbild.

externe Flächen

Mit den bereits erstellten und mit der Forstbehörde abgestimmten Pflanzplänen für die Flächen wird auf der Grundlage der aktuellen Situation die Veränderung des naturschutzfachlichen Wertes der Flächen im Hinblick auf die betrachteten Schutzgüter eingeschätzt.

Bei einer positiven Beurteilung der Aufforstungsmaßnahmen kann die entsprechende Fläche als Ausgleichsmaßnahme gemäß BNatSchG anerkannt werden.

Die Untersuchung zum Artenschutz erfolgt in Schritten.

Artenschutz

- Potenzialeinschätzung über bzw. Erfassung zum Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach Anhang 1 der

Vogelschutzrichtlinie im Plangebiet, auf der Grundlage der vorkommenden Biotope. Bei einer reinen Potenzialeinschätzung wird auf die im jeweiligen Biotoptyp potenziell vorkommenden europäisch geschützten Arten zurückgegriffen.

- Nach Identifizierung der zu prüfenden, potenziell vorkommenden Arten, die für den besonderen Artenschutz relevant sind, wird für diese einzelfallbezogen ermittelt, welche Auswirkungen sich auf die Arten ergeben können und bei welchen Arten mit welchen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 (BNatSchG) zu rechnen ist („worst-case“ Prüfung).
- Für jede relevante potenziell vorkommende Art wird dann die Betroffenheit eines Verbotstatbestandes (das Zugriffs-/Tötungsverbot; das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung der Lebensstätten) geprüft.
- Falls ein Verbotstatbestand greift, wird geprüft, ob und mit welchen Maßnahmen eine Abwendung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich ist, oder ob eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 8 BNatSchG erteilt werden kann.

Der Artenschutzbeitrag zum B-Plan wird aus der Potenzialanalyse entwickelt, die auf einer Erfassung der Biotoptypen und Habitatstrukturen basiert.

Die Geländearbeit zur Erfassung der Tierartengruppen erfolgte an mehreren Begehungsterminen im Frühjahr und Frühsommer 2016.

In diesem Rahmen erfolgte auch eine Neu-Einschätzung der gesamten vorhandenen Lebensraumtypen und Habitatstrukturen. Außerdem wurden die Großgehölze auf vorhandene Baumhöhlen und Spalten untersucht.

Auf dieser Grundlage erfolgt die Potenzialabschätzung über das Vorkommen relevanter Arten (Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien). Zum Vorkommen von Fledermäusen (Winterquartieruntersuchung) in der ehemaligen Bunkeranlage liegt ein Kurzgutachten vor.

Weitere Einzelheiten sind im Punkt 1.3 des Artenschutzbeitrages dargelegt.

4.3.2 Überwachungsmaßnahmen

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

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, ...).

Herstellungskontrolle

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

Grundlage der Herstellungskontrolle soll, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein. Darin enthalten sind bei Bedarf u. a.:

- Forderung des Nachweises der Flächenverfügbarkeit (z. B. Sicherung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch, Flächenerwerb)
- Sicherung durch Bankbürgschaft
- eine Anzeigepflicht bzw. einer Vollzugsmeldung der Maßnahmen
- der Zeitpunkt für das Durchführen von Abnahmen und Funktionskontrollen
- evtl. erforderliche Pflege- oder Erhaltungsmaßnahmen
- die Möglichkeit von Nachbeauftragungen als Maßgabe

evtl. Sanktionen (z. B. Ersatzzahlung) bei Nichtvollzug.

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

Funktions- und Erfolgskontrolle

Funktions- und Zielerreichungskontrollen sind insbesondere in solchen Fällen vorzusehen, in denen es um die (u. U. als vorläufig bestimmte) Kompensation bei Vorhaben geht, die mit besonders komplexen, schwer prognostizierbaren Beeinträchtigungen verbunden sind.

Im vorliegenden Fall wäre die Wirksamkeit der Ersatzaufforstung zu prüfen.

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

Prognoseunsicherheiten

Als Ausnahme hiervon können die Belange des Artenschutzes gesehen werden, wenn zwischen der Planaufstellung und den entsprechenden Untersuchungen und der Vorhabenrealisierung längere Zeiträume entstehen sollten.

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien (z. B. Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen, wie Bodendenkmale, massive Nachbarnachschärfen, Hinweise der Fachbehörden, Ergebnisse der Landschaftsschauen, Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen oder andere Informationsquellen, ...) in angemessener Weise durch den Plangeber untersucht. Sofern notwendig, werden durch ihn (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

bisher nicht bekannte Wirkungen

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

4.3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Cottbus will in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Ortsteil Gallinchen (ursprünglich „Bürgerzentrum“) ändern. Ziel ist es die Festsetzungen den geänderten Anforderungen anzupassen.

Die aktuellen Zielstellungen gehen nicht mehr von einem relativ hoch verdichten Wohngebiet und der Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen aus.

Vielmehr soll ein locker bebautes durchgrüntes Eigenheimgebiet am Ortsrand entstehen. Ein Teil des Waldes soll nunmehr erhalten bleiben.

Der ursprüngliche Zustand ist im Grünordnungsplan, der die Umweltprüfung beim ursprünglichen B-Plan übernimmt, dargestellt.

Die Bestandssituation aus der Sicht der Umweltprüfung ist, da es sich um eine Planänderung handelt, nicht am tatsächlichen Bestand, sondern an den bisher durch den B-Plan gegebenen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung zu bestimmen.

Das betrifft allerdings nicht die Waldeigenschaft der Fläche. Ursprünglich war etwa die Hälfte als Wald einzustufen; heute das gesamte Plangebiet.

Auch die Fragen des Artenschutzes sind auf Grund der derzeitigen Lage zu lösen.

Mit Ausnahme des Erhalts eines Anteils an Gehölzen sollte der gesamte Standort umgestaltet und intensiv baulich genutzt werden.

Mit der Planänderung entstehen auf Grund der geänderten Zielstellung für alle Schutzgüter Verbesserungen.

Das ergibt sich daraus, dass ein Teil der Fläche gar nicht genutzt und dass die Intensität der Nutzung der Bauflächen deutlich reduziert wird.

Durch die größeren Bebauungsabstände zum Handelszentrum im Osten reduzieren sich auch die potenziellen Störungen für das Wohnen.

Da die im ursprünglichen B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt wurden, verbleiben trotz Extensivierung auszugleichende Beeinträchtigungen.

gungen von Natur und Landschaft, denn gemessen am Zustand in 1997 entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Lebensrau (hier Wald) und Boden.

Diese können dadurch abgetragen werden, dass im Rahmen der externen Ersatzaufforstungen auch eine höhere ökologische Wertigkeit des Ersatzwaldes erreicht wird.

Entsprechende externe und geeignete Flächen, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt sind, stehen zur Verfügung.

Insgesamt kann auf diese Weise eine vollständige Kompensation abgesichert werden.

Einer Realisierung des B-Planes stehen auch grundsätzlich keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

5 Anhang

5.1 Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 30.09.2015 den Aufstellungsbeschluss gefasst.	<i>Aufstellungsbeschluss</i>
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2015 erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung am 03.11.2015. Dies ist ortsüblich bekannt gemacht worden.	<i>Unterrichtung der Öffentlichkeit</i>
Mit Schreiben vom 07.07.2016 wurden betroffenen Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung Juni 2016 gebeten.	<i>Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden</i>
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2016 sowie die Begründung lagen vom 05.12.2016 bis zum 13.01.2017 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit</i>
Mit Schreiben vom 25.11.2016 wurden betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung September 2016 gebeten	<i>Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden</i>

5.2 Fundstellen / Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand 12. Mai 2017)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29) m.W.v. 20.09.2013
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 19 G v. 13.10.2016 I 2258 (Nr. 49)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Art. 12 G v. 24.5.2016 I 1217
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])

Hinweis:

Das B-Plan-Verfahren wird auf der Grundlage des § 233 BauGB nach den Rechtsvorschriften abgeschlossen, die vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle 2017 gültig waren.

5.3 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Bestand 1997				Planung 1997				
	absolut		Anteil am Geltungsbereich	überbaute Fläche	absolut		Anteil am Geltungsbereich	überbaute Fläche	Änderung überbaute Fläche gegenüber Bestand
	m²	ha	%	ha	m²	ha	%	ha	ha
Sondergebiet Militär	64.248	6,42	49,35%	1,32	0	0	0	0	
davon überbaute Flächen im Sondergebiet	13.168	1,32	10,15%	1,32	0	0	0	0	
davon sonstige unbefestigte Biotop im Sondergebiet	51.080	5,11	39,28%	0	0	0	0	0	
sonstige Baugebiete	0				92.670	9,27	71,25%	5,14	
davon WA	0				83.629	8,36	64,26%	4,71	
davon Gemeinbedarf	0				9.041	0,9	6,92%	0,43	
*Wald / Kiefernforst (als Biotop)	65.852	6,59	50,65%	0	0				
Verkehrsflächen	0				17.290	1,73	13,30%	1,30	
Öffentliche Grünflächen	0				20.140	2,01	15,45%	0	
Summe	130.100	13,01	100,00%	1,32	130.100	13,01	100,00%	6,44	5,12

Kategorie	Planung 1997					Planung 2016					
	absolut		Anteil am Geltungsbereich	überbaute Fläche	Änderung überbaute Fläche gegenüber Bestand	absolut		Anteil am Geltungsbereich	überbaute Fläche	Änderung überbaute Fläche gegenüber Bestand 1997	Änderung überbaute Fläche gegenüber Planung 1997
	m²	ha	%	ha	ha	m²	ha	%	ha	ha	ha
Sondergebiet Militär	0	0	0	0							
davon überbaute Flächen im Sondergebiet	0	0	0	0							
davon sonstige unbefestigte Biotop im Sondergebiet	0	0	0	0							
sonstige Baugebiete	92.670	9,27	71,25%	5,14		77.370	7,74	59,91%	1,55		
davon WA	83.629	8,36	64,26%	4,71		77.370	7,74	59,91%	1,55		
davon Gemeinbedarf	9.041	0,9	6,92%	0,43		0					
*Wald / Kiefernforst (als Biotop)	0					42.790	4,28	33,13%	0		
Verkehrsflächen	17.290	1,73	13,30%	1,30		8.650	0,87	6,73%	0,57		
Öffentliche Grünflächen	20.140	2,01	15,45%	0		450	0,05	0,39%	0		
Summe	130.100	13,01	100,00%	6,44	5,12	129.240	12,92	100,00%	2,11	0,79	-4,33

*waldrechtlich wird 2016 der gesamte Bereich als Wald gesehen

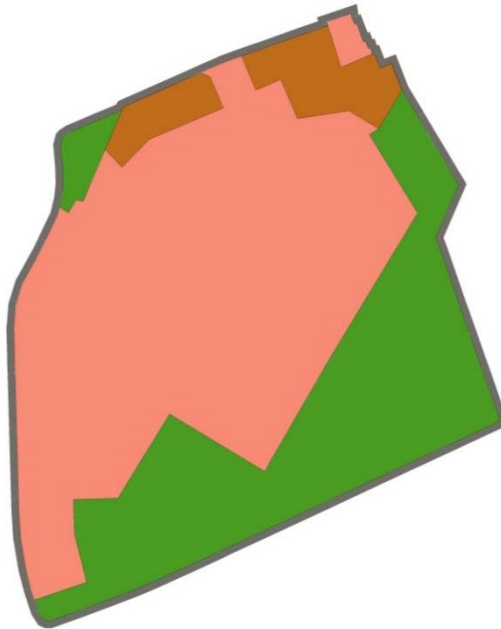
5.4 Waldbilanz

Kategorie	Bemerkung	Bestand	Planung	Summe
Bestand		12,9		
davon Erhalt	Nordwesten		0,2	
	Südosten		4,1	
	Summe			4,3
davon Inanspruchnahme				8,6
	davon bereits im Rahmen von Bauantragsverfahren ausgeglichen		0,9	
	noch nicht ausgeglichen (Ausgleichsbedarf)		7,7	
Summe		12,9		12,9

Flächenangaben in ha

Übersicht Waldbilanz

grün Walderhalt
 braun bereits ausgeglichen
 rot Ausgleichsbedarf



5.5 Übersicht verfügbare Ersatzflächen

If. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe ha	Status Abstimmung Forstbehörde	Ausgangssituation	Entwicklungsziel Waldart
1	Kahren	4	178	2,7970	Bescheid liegt vor	Acker	Laub-Nadel-Mischwald
2	Sielow	5	171	0,3940	Bescheid liegt vor	Acker	Laubwald
3	Sielow	3	185	0,7000	Bescheid liegt vor	Acker	Laubwald
4	Sielow	2	249	1,1440	Bescheid liegt vor	Acker	Laubmischwald
5	Döbbrick	5	94/1	1,0960	Bescheid liegt vor	Acker	Laubmischwald
6	Sielow	5	382	2,0690	Bescheid liegt vor	Acker	Laub-Nadel-Mischwald
Teilsumme				8,2000			