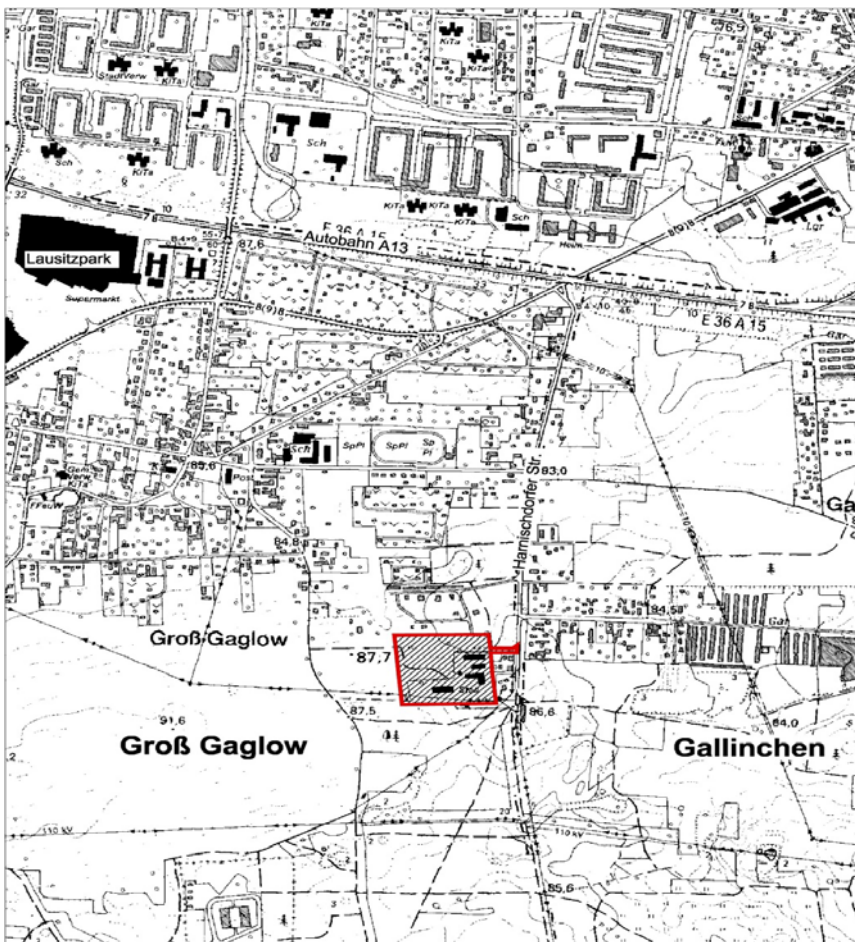


Stadt

Cottbus

Bebauungsplan

Wohngebiet „Waldblick“



Planphase / Fassung

Satzungsbeschluss November 2016

Impressum

Stadt / Gemeinde **Cottbus**
Projekt **Wohngebiet „Waldblick“**

Planstand **11.11.2016**

Planfassung **Satzungsbeschluss**

Plangeber **Stadt Cottbus**
vertreten durch
Fachbereich Stadtentwick-
lung SB 61.2
Karl Marx Straße 67
03044 Cottbus

Verfasser Bebauungsplan

 **Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18 / 19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Bearbeiter Bebauungsplan **Robert Wolff**

Grünordnerischer Fachbeitrag **Lutra, Jürgen Borries**
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz



Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand	3
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Bindungen	5
2.2 Planungen	6
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2.3.1 Erschließung	7
2.3.2 Nutzung	8
2.3.3 Umwelt	9
3 Planungskonzept / Festsetzungen	10
3.1 Vorhaben	10
3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
3.2.1 Geltungsbereich	13
3.2.2 Verkehrsflächen	13
3.2.3 Art der baulichen Nutzung	14
3.2.4 Maß der Nutzung	15
3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen	18
3.2.7 Weitere Planungsgegenstände	20
3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
3.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise	23
4 Umweltbericht	26
4.1 Einleitung	26
4.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	26
4.3 Übergeordnete Umweltschutzziele	28
4.3.1 Gesetze und Vorschriften	28
4.3.2 Schutzobjekte	31
4.3.3 Planungen	31
4.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	31
4.4.1 Vorbemerkungen	31
4.4.2 Verfügbare Arten umweltbezogene Informationen	31
4.5 Umweltwirkungen	32
4.5.1 Bestandsaufnahme Umweltzustand	32
4.5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung	37
4.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung	37
4.5.5 Artenschutzrechtliche Verträglichkeit	41
4.6 Technische Verfahren	43
4.7 Überwachungsmaßnahmen	44
4.8 Zusammenfassung	45
5 Anhang	47
5.1 Flächenbilanz	48
5.2 Waldumwandlung	50

1 Planungsgegenstand

Am südlichen Stadtrand von Cottbus im Ortsteil Groß Gaglow möchte ein Investor Teilflächen eines alten Gewerbestandortes (Schweine-/Rinderstall, Weidefläche/ Pferdekoppel) zu einem lockeren Wohngebiet entwickeln.

*Aufgabe
Anlass*

Ziel und Zweck

Im Plangebiet befindet sich ein städtisches Grundstück, welches im gleichen Atemzug mitentwickelt und in die Vermarktung gebracht werden könnte. Weiterhin soll ein Ringchluss der vorhandenen Trinkwasserversorgung zwischen der *Harnischdorfer Straße* und der *Groß Döberner Straße* planungsrechtlich gesichert werden.

Das Planungsanliegen des lokalen Investors findet die Unterstützung der Stadt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, kann dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden, es besteht kein Baurecht auf dem verfügbaren Gelände.

*bauplanungsrechtliche
Situation*

Um die Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird für das betroffene Gebiet ein Planverfahren eingeleitet. Es wird ein Bebauungsplan mit Umweltbericht aufgestellt.

Aufgabe

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

Im vorliegenden Fall decken sich die Interessen der Stadt mit denen des Vorhabenträgers.

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

*Erforderlichkeit
allgemein*

Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Stadt. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Stadt gibt, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.

Im vorliegenden Fall werden, um die o. a. Ziele erreichen zu können, Außenbereichsflächen beansprucht. Der Bereich erhält eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung. Es werden Waldflächen beansprucht.

Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

*Verfahren
Normalverfahren*

Das Vorhaben umfasst eine alte Gewerbefläche von ca. 3,35ha Größe am südlichen Ortsrand von Cottbus im Ortsteil von Groß Gaglow.

Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Groß Gaglow und umfasst die Flurstücke 781, 782 und 1252.



Darstellung Nr. 1: Geltungsbereich

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

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan 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.

Der B-Plan genügt somit den Anforderungen der PlanzV.

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt bindend.

Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

2.1 Bindungen

Nachfolgend werden die Randbedingungen, die für die Planung bindend und deshalb im Rahmen der Abwägung nicht oder kaum zu überwinden sind (Bindungen) zusammengefasst. Soweit Umweltbelange betroffen sind, sind die entsprechenden Einzelheiten im Umweltbericht zusammengestellt.

Die Lösung von sich ergebenden Konflikten ist, soweit erforderlich, im Punkt Auswirkungen / Konfliktbewältigung dargestellt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) unterliegen.

Gültige Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf in der Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ IIIB).

TWSZ (aus Stelln.)

Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

*Denkmale
Bodendenkmale*

Die Vorhabenfläche wird gegenwärtig noch im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt, steht aber der angestrebten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Altlastenverdachtsflächen

Der UABB liegt eine geotechnische Stellungnahme für das Bebauungsgebiet Harnischdorfer Straße / Döbberner Straße vom 16.11.2004 vom Ingenieurbüro für Geotechnik Prof. Dr. E. Weber GmbH vor. In Auswertung dieser teilt die UABB mit, dass der Bebauungsplan "Wohngebiet Waldblick" mit der Altlastenproblematik vereinbar ist. D.h., es besteht aus Sicht der UABB keine Kennzeichnungspflicht der Fläche nach § 9 (5) BauGB.

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Kampfmittel

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes „Forst“ mit der Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen nebst der Gewinnung anfallender Gase zu gewerblichen Zwecken. Der Rechteinhaber ist die CEP Central European Petroleum GmbH. Die Erlaubnis lief zum 13.03.2016 aus. Über den aktuellen Stand der Genehmigung liegt keine Kenntnis vor.

Bergrechte

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bun-

Wald

deswaldgesetz).

Im nördlichen Teilbereich befindet sich eine Fläche, die als Wald zu bewerten ist.

Südlich an das Plangebiet grenzen ebenfalls Waldflächen an.



Darstellung Nr. 2: Darstellung der als Wald bewerteten Fläche

2.2 Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

*Landes- und Regional-
planung*

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden die Regionalen Planungsstellen und der Landesplanung beteiligt. Folgende Hinweise wurden gegeben.

Ziel 2.7 LEP B-B: Festlegung der Stadt Cottbus als Oberzentrum, Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen;

Ziel 4.5 LEP B-B Abs. 1 Nr. 1: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne Beschränkungen zum Umfang möglich;

Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPla 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ausnahme nur für Gewerbe- und Industrieflächen;

Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden;

Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminan-

spruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Bewertung durch die Landesplanung

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

Im Flächennutzungsplan von Groß Gaglow ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Flächennutzungsplan

Die angestrebte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes steht dem FNP nicht grundsätzlich entgegen. Der Bebauungsplan konkretisiert die Nutzung für diesen Teilbereich und legt hier das Wohnen fest. Gesamtstädtisch betrachtet könnte, unter Einbeziehung des Umfeldes des Vorhabengebietes, weiterhin eine gemischte Baufläche entsprechend den Darstellungen des FNP's entwickelt werden.

Nördlich des Vorhabengebietes schließt ein anderer Bebauungsplan („Grötscher Siedlung“) an, der zu beachten ist. Der Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nach Süden ist ein Fußweg vorhanden, der in das Plangebiet mündet.

Daneben sind für den Standort folgende sonstige Planungen bzw. Gutachten zu beachten.

- Erschließungsplan der Fa. Ingenieurbüro Wolfgang Lehmann, Stand Okt. 2015 (Querprofile Erschließungsstraßen)
- Planungen der LWG zur Trinkwasserringschließung

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

Der Flächennutzungsplan enthält keine das Gebiet betreffenden umweltrelevanten Zielstellungen.

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

parallele Fachplanungen

Zur Beurteilung der Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten wird ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Dieser ist im Anhang beigelegt.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

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

Die für die Umwelt relevanten Aspekte sind im Umweltbericht ausführlich behandelt. Deshalb erfolgt hier nur eine Zusammenfassung dieser Aussagen.

2.3.1 Erschließung

Die Vorhabenfläche kann über ein Wegegrundstück mit der öffentlich gewidmeten *Har-* *Verkehr Umfeld*
nischdorfer Straße verbunden und so erschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nennenswerten Erschließungswege die weiter genutzt werden können.

In der Umgebung zum Plangebiet befinden sich zahlreiche Wohngrundstücke. Es wird angenommen, dass die notwendigen zentralen Ver- und Entsorgungsmedien in der Umgebung anliegen und genutzt werden können.

Umfeld

Das Plangebiet kann demnach stadttechnisch, unter Nutzung der vorhandenen Leitungen in der direkt angrenzenden *Harnischdorfer Straße* ver- und entsorgt werden.

Plangebiet

Im Geltungsbereich sind bereits Leitungen verschiedener Versorgungsträger vorhanden.

Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist möglich.

Telekom

Die Wertstoffe und der Müll können durch Privatfirmen im Auftrag der Stadt satzungsgemäß gesammelt und entsorgt werden.

Müll

Grundsätzlich kann die Löschwasserversorgung durch den Leitungsbestand der LWG gewährleistet werden. Die dafür notwendigen Erschließungsarbeiten (Verlegen der Leitungen und Hydranten) obliegt dem Vorhabenträger.

Löschwasser

Nach Aussagen der Feuerwehr ist ein für das Wohngebiet ein Grundschutz in Höhe von 48m³/h notwendig.

2.3.2 Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes wird bauliche durch Wohnbebauung geprägt. Es ist bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Umfeld

Art der Nutzung

Weiterhin grenzen Waldflächen und Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungskategorien vorhanden

*Baugebiet gegenwärtige
Art der Nutzung*

- Gewerbebrache, Reste Schweine-/Rinderstall, Weidefläche/ Pferdekoppel
- Waldflächen
- Flächen für die Landwirtschaft



Darstellung Nr. 3: Luftbild mit Darstellung der ehemaligen Nutzungen

In den zurückliegenden Jahren wurde das Areal von Zulieferern von in der Nähe befindlichen Autohäusern genutzt als LKW Wendepunkt genutzt.

*Sonstige
bauliche Nutzungen*

Im Norden und Osten befinden sich typische Eigenheimbebauungen vorhanden. Die

Umfeld

Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. In der Regel sind Nebengebäude in Form von Garagen oder Carports vorhanden. Die Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Maß der Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebauten wurden bereits durch den Vorhabenträger abgerissen. Der Bauschutt liegt noch auf der Vorhabenfläche.

*Baugebiet gegenwärtiges
Maß der Nutzung*

Bestehende andere nennenswerte baulichen Anlagen oder Flächenversiegelungen sind nicht mehr vorhanden.

2.3.3 Umwelt

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept, das dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. Dabei werden insbesondere die Abwägungsaspekte herausgearbeitet. *Vorbemerkungen*

Dieses Leitbild beschreibt vor allem den Zweck und die Eigenheit des Plangebietes. Es ist gemeinsam mit den Regelungen zum Umweltschutz Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

3.1 Vorhaben

Durch das Vorhaben werden keine Natur-, Landschaftsschutzgebiete bzw. Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes berührt. *Vorbemerkungen*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Cottbus-Sachsendorf“. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf steht der Planung nicht entgegen.

In einer geotechnischen Stellungnahme, Stand 2004 wurde eine Bodengrunduntersuchung nebst Gefahrenabschätzung aus Altlasten erarbeitet. Für die angestrebte Nutzung eines Wohngebietes bestehen hiernach keine Gefahrenpotenziale.

Die übrigen Standortbedingungen stehen einer Realisierung der Zielstellung nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der gegebenen Randbedingungen lassen sich für den Standort die Entwicklungsziele fortschreiben. *Leitbild*

- Entwicklung einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung
- Sicherstellung eines zweckmäßigen und angemessenen Erschließungssystems
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken
- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Sicherung der Erreichbarkeit der umliegenden Waldflächen und offenen Landschaft für die Bürger auch aus dem Umland
- Flächensicherung für die Trassenplanung Ringschluss Trinkwasserleitung zwischen *Harnischdorfer Straße* und *Groß Döberner Straße*
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft durch niedrige Bebauung
- Ausgleich der Waldinanspruchnahme im Plangebiet

Der Investor hat vor Planaufstellung einige Abstimmungen mit dem Ortsbeirat von Groß Gaglow und der Stadtverwaltung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gestaltungsplan übersetzt. *Vorhaben / Konzept*



Darstellung Nr. 4: Entwurfs- , Gestaltungskonzept

Der Investor plant hiernach eine typische Einfamilienhaussiedlung mit ca. 25 Wohnhäusern auf ortstypisch großen Grundstücken. Der Übergang zur Landschaft soll mit Bungalows bebaut werden, in den übrigen Bereichen sollen auch zweigeschossige Gebäude möglich sein. Damit orientiert sich die Bebauung am Umfeld und fügt sich ein.

Art und Maß der Nutzung

Überbaubare Grundstückflächen

Nebengebäude, Stellplätze, Garagen und Carport werden im normalen Umfang im Baugebiet zulässig sein, allerdings wird es zur Sicherung der Gestaltungsidee und zur Freihaltung von Bauflächen, Einschränkungen zu den Standorten geben. Innerhalb der Wohnsiedlung möchte die Stadt einige Bereiche frei von Bebauung halten, damit ein anspruchsvoll gestaltetes Wohngebiet mit einem großzügigen Charakter entstehen kann. Die Gestaltungsidee sieht auch vor, dass die Grundstücke eingefriedet werden müssen.

Um die angestrebte Bebauung mit Einfamilienhäusern und deren Nutzung zu sichern, werden Festsetzungen zur Höchstanzahl der Wohnungen je Wohnhaus sowie eine Mindestbreite der Grundstücke zur indirekten Sicherung der Anzahl der Einfamilienhäuser getroffen. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Stadt wird zusätzlich noch Differenzierungen zu den zulässigen Nutzungen vornehmen. Im Plangebiet sollen nur solche Nutzungen ermöglicht werden, für die das geplante Erschließungssystem ausreicht. Verkehrsintensive Nutzungen, die einen regen Ab- und Anreise und Besucherverkehr hervorrufen sollen nicht zulässig sein. Weiterhin wird die Stadt zentrenrelevante Nutzungen im Plangebiet ausschließen.

Erschlossen wird die Siedlung über ein Wegegrundstück von der *Harnischdorfer Straße*. Die Siedlung selbst wird über einen Ring verkehrlich erschlossen. Die notwendigen Straßenquerschnitte wurden durch einen Fachplaner vorab ermittelt. Der Straßenraum wird innerhalb der Siedlung mindestens ca. 8,75m betragen. Für den Erschließungstisch zur *Harnischdorfer Straße* sind 7,5m ausreichend. Innerhalb des Straßenraumes werden die notwendigen Entwässerungsmulden und Leitungen untergebracht. Die Straßenfahrbahn wird letztlich nur 4,75m betragen. Die Dimensionierung entspricht üblichen Anliegerwegen. Bei dieser Fahrbahnbreite können sich zwei Fahrzeuge in langsamer Fahrt ungehindert passieren. Sollte es zum Begegnungsfall LKW - PKW kommen, so könnten beispielsweise die notwendigen Grundstückszufahrten aus Ausweichmöglichkeit genutzt werden.

Erschließung

Um das Planungsziel der Erreichbarkeit der umliegenden Waldflächen und der freien Landschaft für die Bevölkerung zu sichern, werden Verkehrsflächen als Fußwege gesichert. Ein wichtiges Anliegen besteht in der Verbindung der nördlichen „Grötscher Sied-

lung“ mit dem neuen Wohngebiet. Der vorhandene, bereits an das neue Plangebiet anliegende Fußweg aus der „Grötscher Siedlung“ soll in gleicher Breite in das Wohngebiet weitergeführt werden.

Innerhalb der Verkehrsflächen und Fußwege können auch die Leitungen für den Trinkwasserringschluss gesichert werden.

Die Stadt als Planungsträger möchte die Erschließung in privater Hand belassen und deshalb nur private Verkehrsflächen ausweisen. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht geplant.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes versickert werden.

Umwelt /

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind Waldflächen vorhanden. Es war ursprünglich ein Anliegen der Stadt einen Großteil der wertvollen Gehölze und Bäume zu erhalten und vor willkürlichen Eingriffen zu schützen. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden ist das leider nicht möglich. Die Stadt möchte daher an gleicher Stelle neue Bäume im Rahmen von Ausgleichspflanzungen vorsehen.

Wald / Waldumwandlung

Als Waldausgleichsfläche werden Flächen am westlichen Plangebietsrand angeboten.

Die Realisierung und Umsetzung der Waldersatzpflanzung wird vertraglich zwischen Investor und der Stadt gesichert. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen oder Regelungen diesbezüglich vorgenommen.

Sicherung der Waldumwandlung

3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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

Vorbemerkung

Weiterhin können bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 i. V. m. der Bauordnung (§ 81 der BbgBO) Bestandteil eines B-Planes sein.

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

Den Festsetzungsmöglichkeiten eines B-Planes sind mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gesetzliche Grenzen gesetzt sind. Nicht alles, was „wünschenswert“ ist, kann festgesetzt werden.

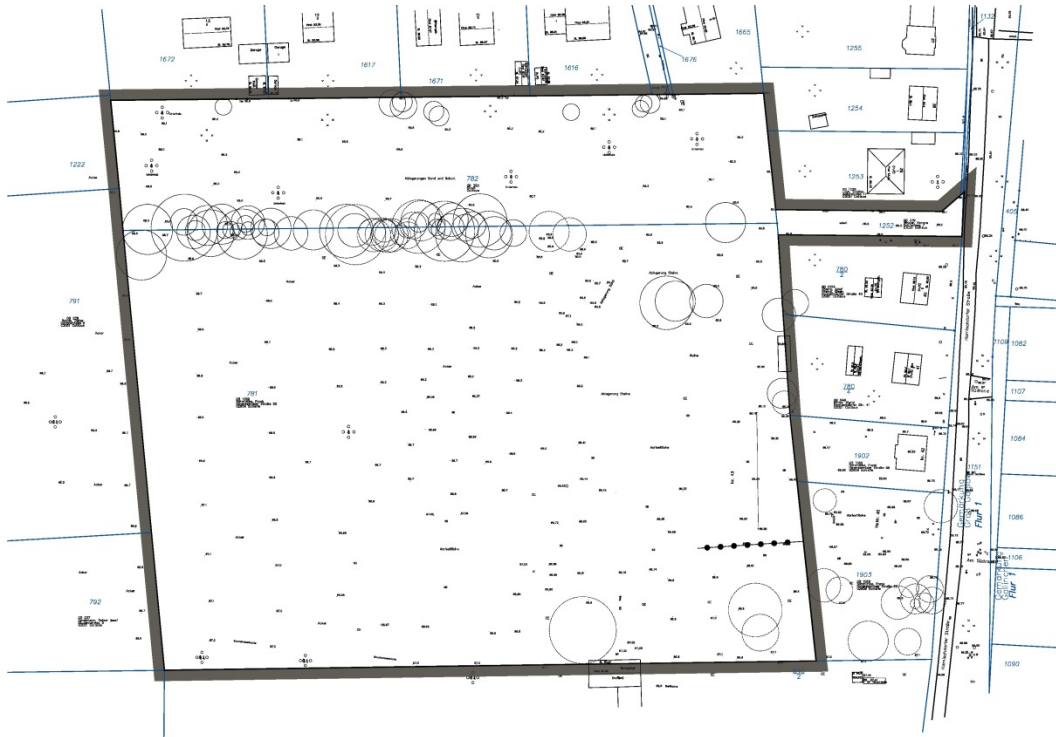
Für jede Festsetzung ist demnach die Erforderlichkeit und der Bodenbezug darzulegen und die Bestimmtheit zu prüfen.

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die zur Umsetzung des Leitbildes und der anderen Entwicklungsziele notwendig sind.

3.2.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 781, 782 und 1252 der Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1.



Plan
Geltungsbereich

Darstellung Nr. 5: Festsetzung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben können im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner kann der B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird über eine neu zu bildende **private Straßenverkehrsfläche (pV)** gewährleistet. Der Straßenraum richtet sich nach einer Fachplanung zur Bemessung der Straßenquerprofile.

Der Erschließungsring wird einen Straßenraum von 8,75m aufweisen. Für den Stich zur *Harnischdorfer Straße* ist eine Breite von 7,50m ausreichend.

Die Darstellung der privaten 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 Breite des Straßenraumes wird zeichnerisch festgesetzt und ist im Plan entsprechend **vermasst**.

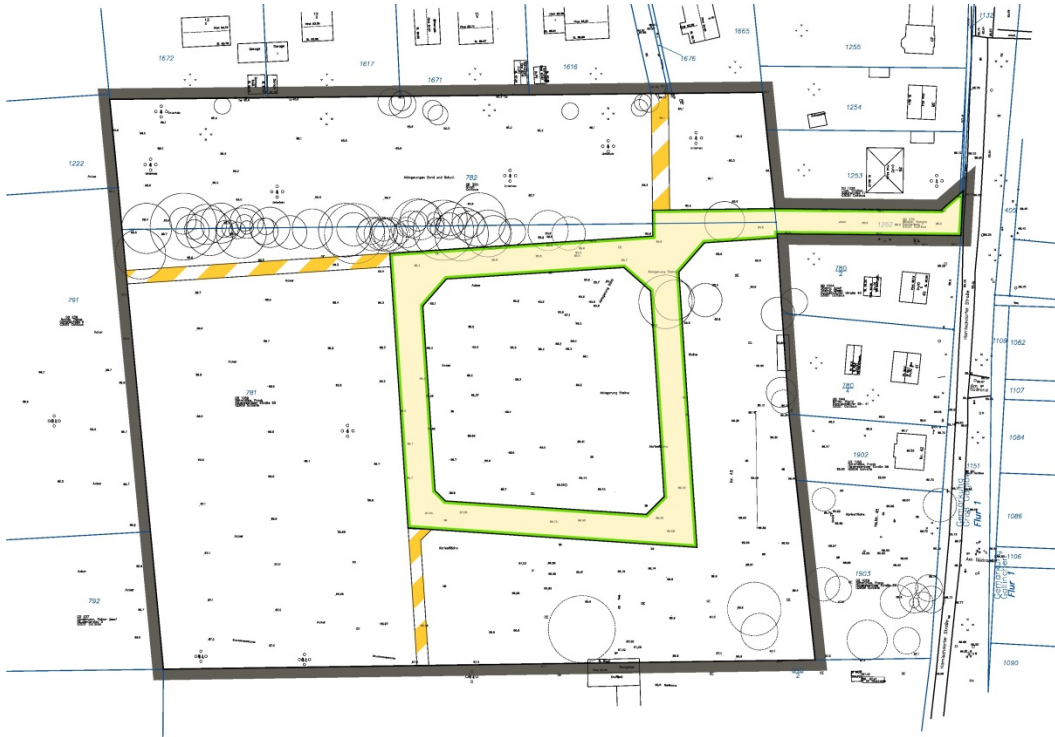
Weiterhin werden entsprechend dem Leitbild **private Verkehrsflächen (pV) besonderer Zweckbestimmung** hier **Fußweg** festgesetzt. Damit soll die Erreichbarkeit der freien Landschaft und der angrenzenden Waldflächen für die Bevölkerung gewährleistet werden. Weiterhin dienen diese Verkehrsflächen auch der ausnahmsweisen Erschließung.

ßung der „letzten“ Baugrundstücke in den jeweiligen Reihen.

Die lichten Raummaße für die Fußwege aus dem Plangebiet in die freie Landschaft betragen 3,5m bzw. 4,0m. Abweichend davon hat der Fußweg, der das Plangebiet mit dem nördlichen angrenzenden Wohngebiet verbindet, die Breite, wie sie nördlich bereits anliegt. Das sind ca. 6,2m.

Die Verkehrsflächen werden von den Baugrundstücken und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinien** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Straßenbegrenzungslinie



*Plan
Verkehrsfächen*

Darstellung Nr. 6: Festsetzung der Verkehrsflächen des Bebauungsplanes

3.2.3 Art der baulichen Nutzung

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

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

Allgemeines Wohngebiet

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigen- de Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen, sondern umfasst auch die angrenzende Wohnbebauung im Osten und Norden des Plangebietes.

Die **Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA)** erfolgt **zeichnerisch**

Die Gemeinde kann für Wohngebiete abweichend von §4 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Differenzierung

Die Stadt wird aufgrund der besonderen Standortbedingungen am Stadtrand innerhalb der Gebietskulisse eines Trinkwasserschutzgebietes und aufgrund der Leistungskapazi-

tät der geplanten Erschließung Modifizierungen vornehmen. Die Gründe sind im Leitbild dargelegt.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:

Festsetzungen

- **Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen unzulässig:

- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**
- **Anlagen für Verwaltungen,**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen.**

Nachfolgend sind die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen tabellarisch im Vergleich zu den Regelungen des §4 BauNVO zur besseren Verständlichkeit aufgeführt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X				X
Wohngebäude mit nicht mehr als 2 WE			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche	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

3.2.4 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.

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der § 16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung von Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach

§ 16 Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

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

Das Plangebiet wird in **Baufelder** mit unterschiedlichen Bestimmungen zum Maß der Nutzung unterteilt. Weiterhin sind teilweise unterschiedliche bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden. *Baufelder*

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. Sonst beziehen sich die textlichen Festsetzungen auf die jeweiligen Baufelder.

Der Überbauungsgrad wird im Plangebiet einheitlich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Die Grundflächenzahl (GRZ) dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Grundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen auf dem Grundstück zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Da der B-Plan keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. *Grundflächen*

Um die angestrebte kleinteilige Bebauung zu sichern, könnte die Stadt alternativ noch die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptgebäude bestimmen. Dafür sieht die Stadt aber zunächst keinen Bedarf, da dies durch andere Festsetzungen (nur 2 WE, Mindestbreite der zu bildenden Grundstücke...) gesichert werden kann.

Die im § 17 BauNVO für WA-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird eingehalten. *Höchstwerte § 17 BauNVO*

Ebenfalls werden die gem. §17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) eingehalten, da nur maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind (siehe unten).

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen*

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

eingerechnet.

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

Im B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO geändert werden.

Im konkreten Fall sieht die Stadt, aufgrund der Lage am Ortsrand im Übergang zur Landschaft, nicht das Erfordernis, die Ausnutzung der o. a. gesetzlichen Überschreitungsregeln zu zulassen. Das Planungsziel besteht in der Bildung ortstypischer Grundstücksgrößen.

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

Im Interesse des Ortsbildes aber auch zum Schutz des Bodens und der Natur, des Grundwassers ist es erforderlich, die Kappungsgrenze für das Überschreiten der zuläs-

sigen GRZ durch Nebenanlagen u. dgl. zu unterbinden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

**Festsetzung
GRZ
Überschreitungsmög-
lichkeit**

Die Höhe der baulichen Anlagen hat vor allem Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

*Höhe der baulichen
Anlage*

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für durch das Wohnen geprägte Baugebiete anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Anzahl der Geschosse

Entsprechend dem Leitbild möchte die Stadt die möglichen Gebäudetypen, welche der Vorhabenträger anbietet, ordnen. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit kann die Erreichung dieses städtebaulichen Ziels begünstigt aber nicht vollumfänglich gesichert werden. Daher sind noch weiterführende Festsetzungen notwendig (siehe 3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Für alle Baufelder, mit Ausnahme dem westlichen Baufeld, wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Für das westliche Baufeld wird eine eingeschossige Bebauung möglich gemacht. Hier soll durch eine niedrige Bebauung der Übergang zur Landschaft hergestellt werden.

3.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser 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. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen (zeichnerisch)** definiert. Die Baugrenzen haben eine Tiefe von **20,0m** und sind in der Planzeichnung **vermasst**.

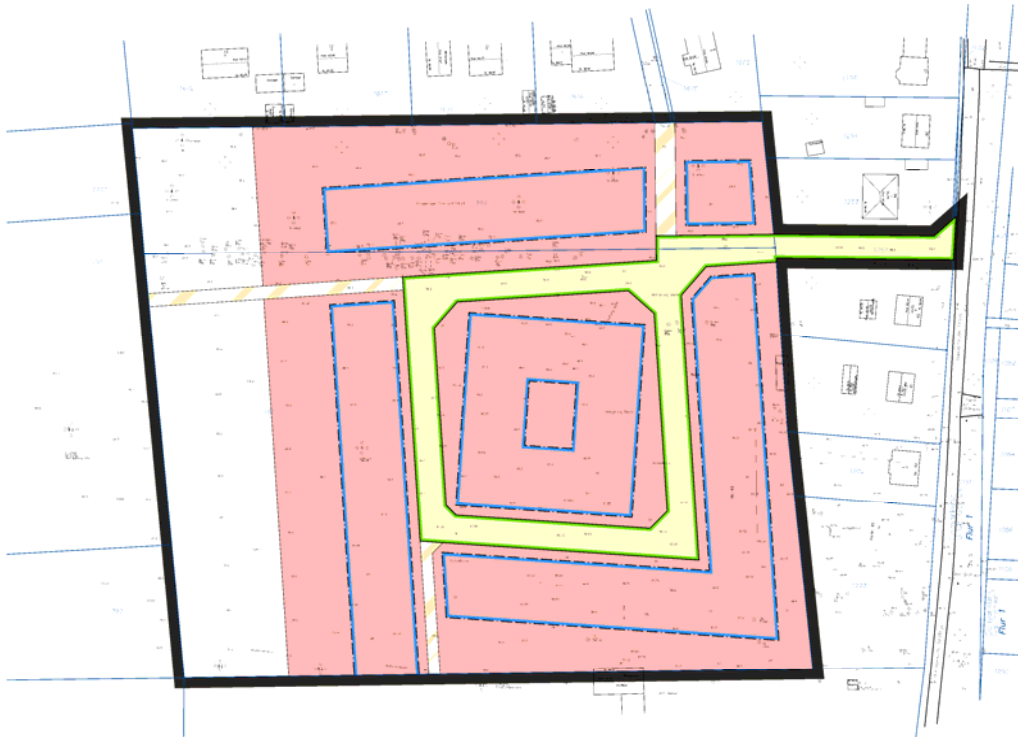
Um dem Vorhabenträger eine größere Flexibilität in der Parzellierung des Baufeldes zu geben, führt die Baugrenze des westlichen Baufeldes bis an die südliche Grundstücksgrenze heran. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise (Punkt 3.3.7) ist sichergestellt, dass die notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

Entsprechend dem Leitbild sollen Garagen, Carports und andere hochbauliche Nebengebäude nicht überall auf dem Grundstück errichtet werden können. Nach dem Leitbild sollen diese innerhalb der Baugrenzen errichtet und somit auf dem Grundstück konzentriert werden. Durch die großzügige Ausweisung der Baugrenzen werden die Grundstückseigentümer nicht wesentlich eingeschränkt. Wege, Terrassen, unüberdachte Stellplätze können im gesamten Baugebiet errichtet werden.

Unter der Berücksichtigung der festgesetzten Mindestbreite von Grundstücken von 20,0m (siehe Punkt 3.2.7) ergibt sich bei einer Bebauungstiefe von 20,0m eine bebaubare Grundstücksfläche von ca. 400m², die für das Hauptgebäude und die Nebengebäude zur Verfügung steht.

Überdachte Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Festsetzung
Nebenalgen,
Garagen, Carports**



Darstellung Nr. 7: Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes

3.2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung der Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Vorbemerkung

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden einige der in §9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

Aufgrund der Ergebnisse des Umweltberichts zur Bewertung der Eingriffe, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um die erheblich negativen Eingriffe in die Umwelt zu kompensieren.

Pflanzgebote

Im Umweltbericht wird vorgeschlagen, dass auf den Eingriffsgrundstücken je Wohnhaus ein standortgerechter Baum mit einer Mindestqualität zu pflanzen ist. Dem Vorschlag wird gefolgt. Zur Gartengestaltung pflanzt ohnehin jeder Grundstückseigentümer wahrscheinlich einen Baum, sodass es zu keinen weiteren Belastungen kommt. Weiterhin wird so das Planungskonzept weiter gestützt, eine Einfamilienhaussiedlung am Ortsrand Namens „Waldblick“.

Es besteht keine Notwendigkeit einen Standort für die zu pflanzenden Bäume festzusetzen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird das Anpflanzen von Straßenbäumen entlang der nördlich verlaufenden Straße vorgeschlagen. Die Ausgleichspflanzung ist insbesondere für den Verlust des an diesem Standort vorhandenen Altbaum- und Gehölzriegels vorgesehen.

Pflanzgebote Straßenbäume

Die Stadt wollte ursprünglich den vorhandenen wertvollen Vegetationsbestand erhalten. Es hat sich aber herausgestellt, dass die notwendigen Eingriffe, für die Herstellung von Grundstückszufahrten und für die Schaffung eines ausreichenden Luftraumprofils als zu gravierend für den Fortbestand der Vegetation zu bewerten sind.

Mit der Neuanpflanzung von Straßenbäumen möchte die Stadt unter anderem den visuellen Eindruck, den diese Baum- und Gehölzreihe erzeugt hat, wieder herstellen.

Gleichzeitig dient die Maßnahme dem Ausgleich.

Damit die Anpflanzung von Straßenbäumen von vorn herein erfolgreich ist, ist auf eine ausreichende Pflanzqualität zu achten. Nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden sind die Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

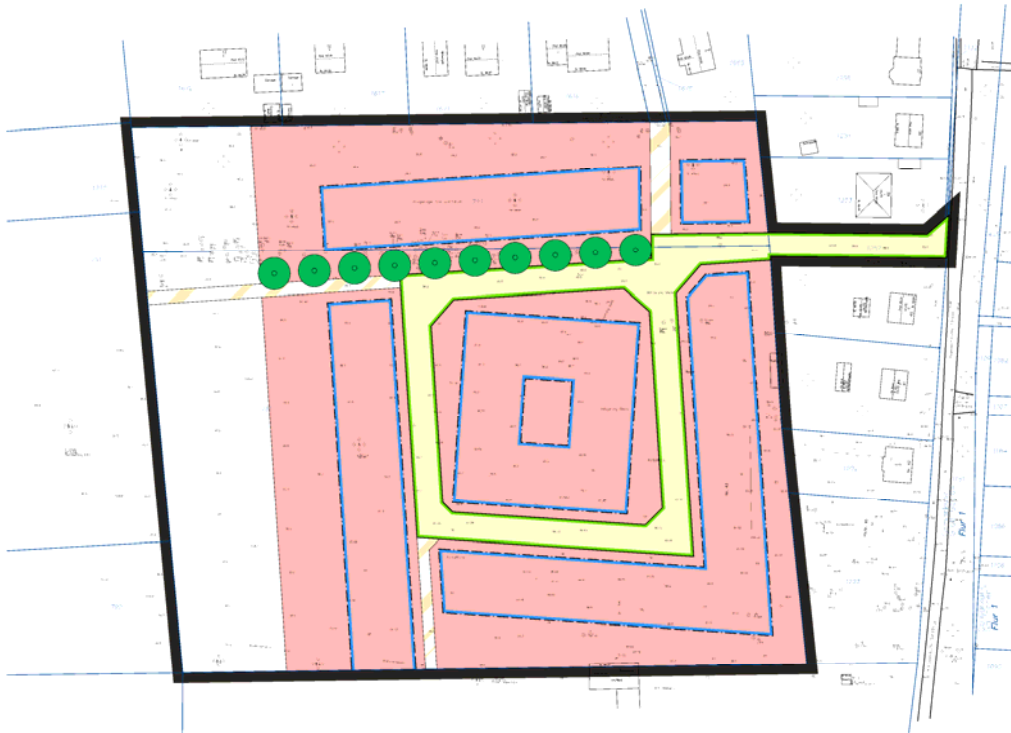
Festsetzung

An den gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung mittlere Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort darf um 2,5m (entlang des Straßenverlaufs) abgewichen werden. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 10,0m. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten I. Ordnung zu verwenden.

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Liste ist nicht abschließend und dient als Empfehlung. Um die Anwender nicht unnötig einzuschränken und um die Vielfalt der zum Einsatz gelangenden Gehölze nicht einzuschränken, wird die ausschließliche Anwendung der aufgeführten Pflanzen nicht vorgeschrieben. Es können auch andere einheimische standortgerechte Gehölze gewählt werden. Dazu ist eine Abstimmung mit den Fachbehörden notwendig.

Von Seiten der Fachbehörden wird als Straßenbaum die Art „Tilia cordata“ – Winterlinde favorisiert. Sie gilt als guter Straßenbaum im städtischen Umfeld (relativ anspruchslos an Standortbedingungen).

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



Darstellung Nr.8: Festsetzung von Straßenbäumen

3.2.7 Weitere Planungsgegenstände

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

Die Bauweise wird auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Nach dem Leitbild orientieren sich die neuen Bebauungsstrukturen, soweit wie möglich, an regionaltypischen Vorbildern. Das bedeutet, dass eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt wird, soweit der Zweck des betreffenden Baugebietes nicht in Frage gestellt wird. *Bauweise*

Es wird daher eine **offenen Bauweise (o)** festgesetzt. Bei dieser Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.

Durch die zusätzliche Festsetzung der Mindestbreite der neu zu bildenden Grundstücke in Verbindung mit Zulässigkeit der Maximalanzahl von 2 WE je Wohngebäude wird das Leitbild einer Einfamilienhaussiedlung umgesetzt.

Für die anderen zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gilt nur die Regel, dass die Gebäude nicht länger als 50m sein dürfen.

Im Plangebiet wird aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes und zur Umsetzung des Entwurfs eine Festsetzung zur Stellung der Gebäude aufgenommen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gebäude oder gebäudeähnliche bauliche Anlagen müssen parallel zu den Baugrenzen stehen. *Stellung der baulichen Anlagen*

Damit ist gewährleistet, dass ästhetisch unbefriedigende nicht ortstypische „Schrägstellungen“ der Gebäude nicht möglich sind. Gleichzeitig kann Eintönigkeit vermieden werden.

Der B-Plan enthält folgende textliche Festsetzung.

Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.

*Festsetzung
Stellung der Gebäude*

Die Mindestbreite der Baugrundstücke zur erschließenden privaten Verkehrsfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Damit soll einer zu großen Verdichtung entgegengewirkt werden. Als **Mindestbreite** werden **20,0m** festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bauweise können Gebäude mit Gebäudekanten von 14,0m geplant und errichtet werden. *Baugrundstücke
Mindestbreite*

Bei der Parzellierung der Grundstücke, unter Berücksichtigung der Mindestbreite, könnte ein kleineres Restgrundstück „übrig“ bleiben. Ist dieses Restgrundstück grundsätzlich dazu geeignet, mit einem Hauptgebäude bebaut zu werden, so könnte dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung dazu trifft letztlich aber die zuständige Behörde. *Parzellierung,
Restgrundstück*

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im Plangebiet sind ausschließlich private Verkehrsflächen festgesetzt, allerdings soll auch die Allgemeinheit die Wege und Straßen nutzen dürfen, deshalb wird für die privaten Verkehrsflächen und für die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Das entsprechende Nutzungsrecht muss noch durch Baulast, Vertrag oder die Bestel-

lung dinglicher Rechte begründet werden.

Die Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsbetrieben sowie Medienträgern ist nicht notwendig. Die festgesetzten Nutzungsrechte müssten noch durch Baulast 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.

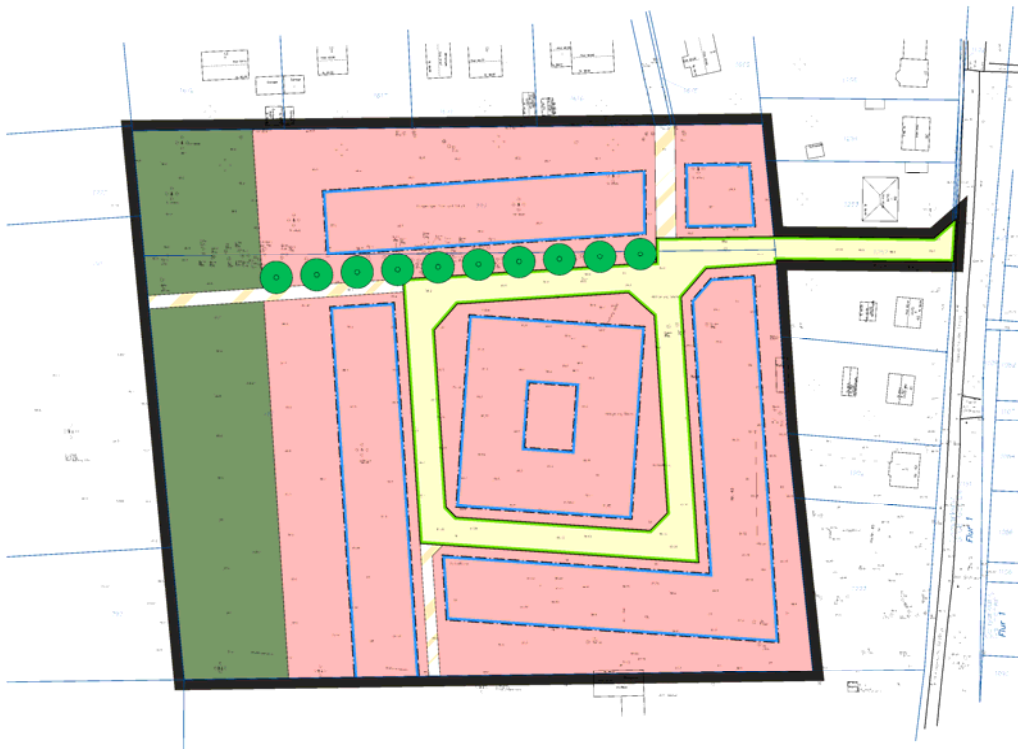
Für die privaten Verkehrsflächen und für die privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Festsetzung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB können im Bebauungsplan Waldflächen festgesetzt werden.

Wald

Durch die Planung werden Waldflächen beansprucht die innerhalb des Plangebietes kompensiert / ersetzt werden sollen. Die neue Waldfläche befindet sich am westlichen Plangebietsrand.



Darstellung Nr.9: Festsetzung von Waldflächen

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 der BbgBO erlassen.

Die Möglichkeit Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuzulassen folgt landesrechtlichen Regelungen (§67 BbgBO).

Die Stadt möchte die verschiedenen geplanten Haustypen im Wohngebiet ordnen, um ein Ortsbild mit angemessener Qualität zu erreichen.

Haustypen

Im Eigenheimsektor werden zurzeit folgende Gebäudetypen nachgefragt.

- Bungalowtyp mit flach geneigtem nicht ausgebautem Dach, eingeschossig
- Eigenheime mit steil geneigtem und ausgebautem Dach,

- und Eigenheime im „mediterranen Stil“ mit flach geneigtem Dach mit bis zu zwei „Normalgeschossen“ (Stadtvilla).

Die Gebäude unterscheiden sich also in den Traufhöhen (TH)- und Firsthöhen (FH) sowie in der Dachneigungen (DN) und Dachform (DF).

Dabei wird von folgenden Dimensionen ausgegangen.

Gebäudetyp	Geschossigkeit	TH	FH	DN	DF
A „Bungalow“	eingeschossig	3,3m – 4,5m	6,5m	22° bis 32°	ZD, WD
B „Klassisch“	zweigeschossig	3,3m - 4,5m	9,0m	32° bis 45°	SD, WD
C „Stadtvilla“	zweigeschossig	4,0m - 6,5m	9,0m	22° bis 45°	ZD, SD, WD

Die entsprechenden Festsetzungen werden in den Nutzungsschablonen den jeweiligen Baufeldern zugeordnet.

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Geschossigkeit wird jeweils die Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Dachneigung (DN) als Maximal- oder Minimalwert festgesetzt.

Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die tatsächliche Traufe (Dachrinne) befindet. *Definition*

Die Höhenbestimmungen reichen allein nicht, um die Gebäudetypen klar zu definieren. Um „Manipulationen“ mit Mansarddächern auszuschließen, werden in den Baufeldern nur die haustypspezifischen Dachformen zugelassen. *Dachformen*

Die Dachform ist für das Erscheinungsbild der Siedlung von großer Bedeutung. Deshalb wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer angestrebt. Das Leitbild orientiert sich an der der typischen Siedlungsbebauung der weiteren Umgebung.

Für das Baufeld (3), in welchen die Stadtvilla (SV) errichtet werden soll, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen. *Baufeld (3)*

TH	4,0m – 6,5m
FH	9,0m
DF	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
DN	22° - 45°

Für die Baufelder, in welchen Bungalows (B) errichtet werden soll, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen. *Baufeld (2)*

TH	3,30m – 4,5m
FH	6,5m
DF	Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
DN	22° - 32°

Für die Baufelder, in welchen das klassische Einfamilienhaus (EFH) und auch Stadtvillen (SV) errichtet werden sollen, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen. *Baufeld (1)*

TH	3,3m – 4,5m
FH	9,0m
DF	Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD)
DN	22° - 45°

Zu Ermittlung der zulässigen Höhe ist ein Höhenbezug erforderlich. Es wird die Mittellinie der neu zu bauenden Erschließungsstraße herangezogen. *Höhenbezug*

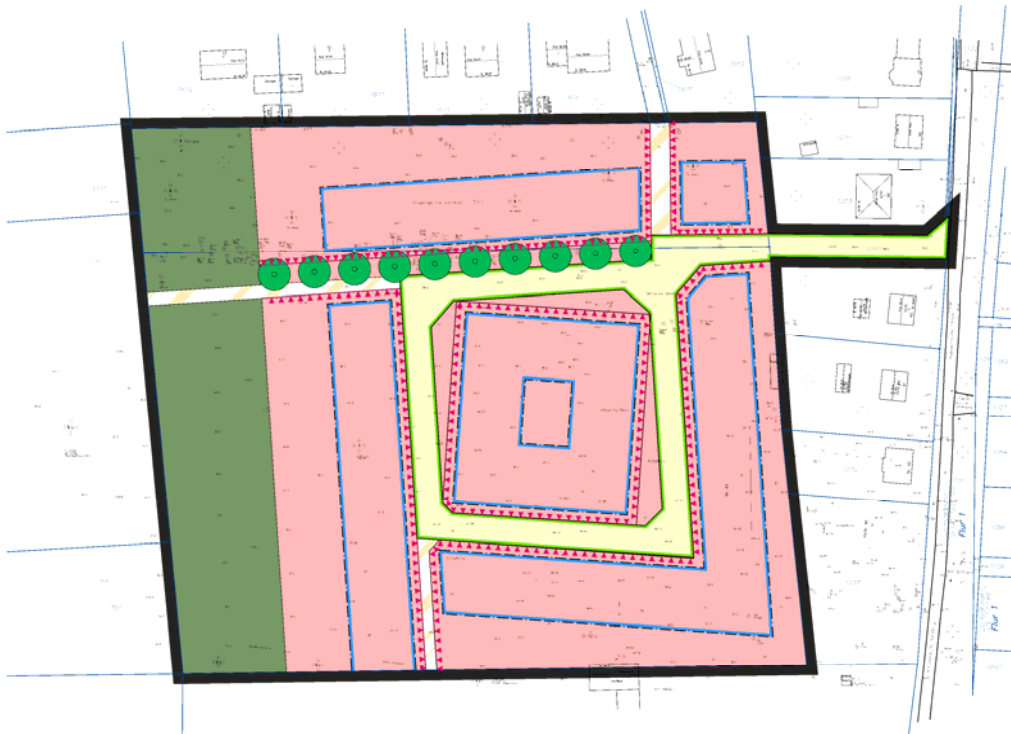
Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Gemessen wird von der Mitte der Außenwand senkrecht zur Mittelachse der Erschließungsstraße. *Festsetzung*

Die Wohngrundstücke sind, wegen der Gestaltung des Ortsbildes, zur Straße ortsüblich *Einfriedungen*

durch einen Zaun einzufrieden. Zäune sind äußerst wichtig, den Straßenraum als solchen zu formulieren. Ohne Zäune verliert die Straße ihren Charakter. Um die Entwurfs-idee umzusetzen, ist es notwendig, dass die Stellung der Einfriedung, die sich zu den Straßen orientiert, geregelt wird. Einfriedungen müssen in einem Abstand von 3,0m parallel zur Baugrenze gebaut werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche können direkt auf der Grundstücksgrenze eingefriedet werden. Mit der Forderung wird die Kontinuität in der Entwicklung des Ortsbildes gewahrt. Hierbei ist auf lokal typische einfache Konstruktionen und Materialien zurückzugreifen. Zusätzlich sind, obwohl nicht ortstypisch aus ökologischen Gründen Hecken zugelassen. Zulässig sind Höhen zwischen 0,9m – 1,2m.

Die Grundstücke sind mit einer Einfriedung zwischen 0,9m – 1,2m Höhe abzugrenzen. Bei denjenigen Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen sowie an private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baugrenzen in Richtung der Verkehrsflächen einzuordnen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Festsetzung



Darstellung Nr.10: Festsetzung von Einfriedungen

3.2.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

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
Übernahme*

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

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes „Forst“ mit der Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen nebst der Gewinnung anfallen-

Bergbau

der Gase zu gewerblichen Zwecken. Der Rechts-inhaber ist die CEP Central European Petroleum GmbH. Die Erlaubnis lief zum 13.03.2016 aus.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Sachsendorf.

Trinkwasserschutzbiet

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*

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG erteilten Erlaubnisfeldes „Forst“ mit der Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen nebst der Gewinnung anfallender Gase zu gewerblichen Zwecken. Der Rechts-inhaber ist die CEP Central European Petroleum GmbH. Die Erlaubnis läuft zum 13.03.2016 aus.

Satzungen

Gemäß §54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt schadlos zu versickern.

Niederschlagswasser

Die im Punkt 4.5.5.1 und 4.5.5.2 des Umweltberichts aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gelten nur, wenn solche Arten tatsächlich im Plangebiet vorhanden sind. Ob solche Arten vorhanden und betroffen sind, kann erst bei einer konkreten Baumaßnahme und der Kenntnis einer konkreten Baugenehmigung / Baubeginndatums bewertet werden.

*Naturschutz
Artenschutz*

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

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind zwingend Schutzmaßnahmen erforderlich. Denkbar sind eine Bauzeitenregelung, eine ökologische Baubetreuung während der Realisierung sowie eine zeitnahe Bestandserfassung von Arten vor Baubeginn. In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich. Diese können teilweise im Geltungsbereich realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

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

Artenschutz

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

Wald

Obstbäume

Kultur-Apple (Malus domestica),

Kultur-Birne (Pyrus communis),

Gewöhnliche Kultur-Pflaume (Prunus domestica),

Süßkirsche (Prunus avium-Kultivare)

Laubbäume

Feldahorn (Acer campestre)

Wild-Apple (Malus sylvestris agg.)

Pflanzliste

Wild-Birne (Pyrus pyraaster agg.)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)

Baumarten I. Ordnung

Winterlinde (Tilia cordata)
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Kampfmittel

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

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

Vorbemerkungen

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

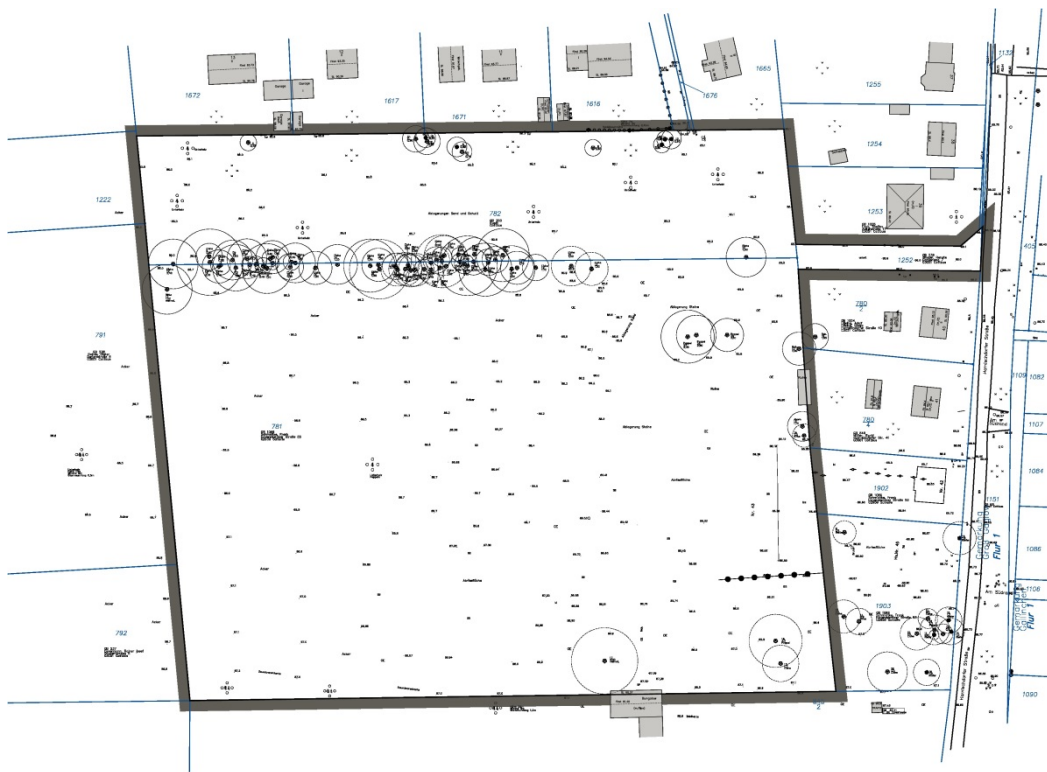
4.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

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

Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Groß Gaglow und umfasst die Flurstücke 781, 782 und 1252 der Flur 1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,35ha.



*Plan
Geltungsbereich*

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Lausitzer Becker und Heideland“ im Untergebiet der „Cottbusser Sandplatte“.

*naturräumliche Ein-
ordnung*

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Es finden sich feinsandige Mittelsande und Sand.

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen 86 m und 87 m. Das plangebiet ist relativ eben.

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch Wohn- und Gewerbenutzungen, durch Landwirtschaftsflächen und Wald.

Umgebungsbebauung

Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei den Baugebieten um ein allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet.

Umgebungsnutzung

Nutzung Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungskategorien vorhanden

- Gewerbebrache
- Waldflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Stadt verfolgt das Ziel, am südlichen Stadtrand von Cottbus im Ortsteil Groß Gaglow einen alten Gewerbestandort (Rinder- Schweinestall, Koppel) zu einem lockeren Wohngebiet zu entwickeln.

Ziel und Inhalt

Weiterhin soll ein Ringschluss der vorhandenen Trinkwasserversorgung zwischen der *Harnischdorfer Straße* und der *Groß Döberner Straße* planungsrechtlich gesichert werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Für das Vorhaben gelten folgende Prämissen

Vorhaben

Art, Ort und Umfang

- Entwicklung einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung
- Sicherstellung eines zweckmäßigen und angemessenen Erschließungssystems
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken
- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Sicherung der Erreichbarkeit der umliegenden Waldflächen und offenen Landschaft für die Bürger auch aus dem Umland
- Flächensicherung für die Trassenplanung Ringschluss Trinkwasserleitung zwischen *Harnischdorfer Straße* und *Groß Döberner Straße*
- Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft durch niedrige Bebauung
- Ausgleich der Waldinanspruchnahme im Plangebiet

Die Vorhabenfläche kann über ein Wegegrundstück mit der öffentlich gewidmeten *Harnischdorfer Straße* verbunden und so erschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes wird ein Erschließungsring (private Verkehrsfläche) geplant.

Erschließung

Durch das Vorhaben werden keine besonderen Emissionen ausgelöst oder Abfälle erzeugt. Das anfallende Abwasser wird zentral schadlos entsorgt. Nicht belastetes Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Der Bedarf an Grund und Boden wird durch die Angaben in der im Anhang beigefügten Tabelle aufgezeigt.

Bedarf an Grund und Boden

Im Bauleitplan werden folgende Umweltbelange betreffende Festsetzungen getroffen.

Festsetzungen B-Plan

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Modifizierungen in den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl von 0,4
- keine Zulässigkeit der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Konzentrierung der Nebengebäude, Garagen und Carport innerhalb der Bau-

grenzen, dadurch Freihaltung von Flächen

- Ersatzflächen für die in Anspruch genommenen Waldflächen

In der vorliegenden Planung werden Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung beansprucht, d.h. es betrifft Zustände der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung sind. In Brandenburg handelt es sich um weit verbreitete Biotope mit anthropogen deutlich geprägten Standortbedingungen. Das Artenspektrum setzt sich überwiegend aus häufig vorkommenden Arten zusammen, die weder gefährdet noch geschützt sind und meist für nährstoffreiche oder stark gestörte Standorte

Vorbewertung Vorhaben

Aus umweltfachlicher Sicht handelt es sich um ein einfaches Vorhaben.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft sind einfach zu erfassen.

Die Eingriffsfolgen können in der Regel anhand der für die Baugenehmigung oder sonstige Zulassung einzureichenden Unterlagen von der Naturschutzbehörde gut abgeschätzt werden;

Die Ermittlung und Prüfung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist durch Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

Die Kompensationsmaßnahmen können auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers umgesetzt werden.

4.3 Übergeordnete Umweltschutzziele

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

Vorbemerkungen

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

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

4.3.1 Gesetze und Vorschriften

In folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Fachgesetze allgemein

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähig-

keit 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 **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.

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt, die im vorliegenden Fall von Belang sind.

*Fachgesetze
schutzgutbezogen*

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Die Zuständigkeit für die einzelnen Arten in Bezug auf Entscheidungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Vollzug des § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist in der **Artenschutz-Zuständigkeitsverordnung** (ArtSchZV) geregelt. Die **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) sowie die **Vogelschutzrichtlinie** der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. Die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie wollen ein europäisches Biotopverbundsystem schaffen und zur Sicherung der Artenvielfalt beitragen. Dazu werden entsprechende Schutzgebiete ausgewiesen (Schutzgebietssystem Natura 2000). Zu beachten sind beim Vorhandensein von Tieren oder Pflanzen der **besonders geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** die **Zugriffsverbote** des §44 BNatSchG. Die europarechtlichen Regelungen werden über das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das BauGB umgesetzt.

Die **Verwaltungsvorschrift** des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg (MLUR) zum Vollzug der §§ 32 und 36 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege VV-Biotopschutz regelt den Vollzug bei Beeinträchtigungen geschützter Biotope.

Die Regelungen zum Umgang mit geschützten Biotopen regelt die **Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen** des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz Brandenburg.

Die **Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)** regeln die Anwendung der Eingriffsregelung in Brandenburg.

Das **Bundeswaldgesetz (BWaldG)** und darauf aufbauend das **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (BbGWaldG) 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 (Waldumwandlungsgeheimung) in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Es besteht eine Pflicht für den Verursacher zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktionen des Waldes.

Die **Baumschutzsatzung** der **Stadt Cottbus** dient dem Zweck, "den Bestand an Bäumen, Feldhecken und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln."

Schutzgut Boden

Das **Bundesbodenschutzgesetz** soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten gefördert.

Prüfwerte der **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung** können zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten herangezogen werden.

Der **Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten**, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU befasst sich mit der Berücksichtigung von Bodenbelastungen bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben nach den Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts und mit den Schnittstellen zwischen diesem Rechtsbereich und dem Bodenschutzrecht.

Schutzgut Wasser

Das **Wasserhaushaltsgesetz** regelt die Grundsätze zum Umgang mit dem Wasser. Darauf aufbauend wurden in den Ländern Landeswassergesetze erlassen, die das Bundesrecht untersetzen.

Brandenburgisches Wassergesetz und die auf dieser Basis erlassenen und **Verordnungen**, wie z. B. den Regelungen über Hochwasser- und Trinkwasserschutzgebiete, sollen das Grundwasser und die Oberflächengewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit nachhaltig sichern und vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen verhindern. Sie regeln auch den sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser und die Pflicht zur schadlosen Abwasserbeseitigung.

Schutzgut Landschaft

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

Landschaftsprogramm für das Land Brandenburg.

Landschaftsrahmenpläne

Die die Schutzgüter Mensch, Klima / Luft sowie Kultur- und Sachgüter betreffenden Fachgesetze sind im vorliegenden Fall nicht von Belang.

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. *Beachtung im B-Plan*

Der Zielerfüllungsgrad der Vorgaben spiegelt sich in der Bewertung der Auswirkungen wieder. Je höher die Intensität einer Beeinträchtigung eines bedeutungsvollen Schutzgutes ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt die Erheblichkeit einer Auswirkung in der Regel über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Dabei ist zu beachten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art für die einzelnen Schutzgüter darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

4.3.2 Schutzobjekte

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete

Folgende sonstige Schutzgebiete bzw. Faktoren sind für die Umwelt von Belang.

- Trinkwasserschutzgebiet
- Altlastenverdachtsflächen

Aussagen zu geschützten Biotopen und Arten sind in der Bestandsaufnahme zu finden.

Biotop- und Artenschutz

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen des Habitat- und Artenschutzes ist im Punkt 4.5.1 der Umweltprüfung dargestellt.

Vereinbarkeit

4.3.3 Planungen

Nachfolgend sind Hinweise zu umweltrelevanten Planaussagen der Landes- und Regionalplanung aufgeführt.

Umweltbezogene Fachplanungen

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 LEP B-B: Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freiraumnanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Der B-Plan wird von keinen die Umwelt betreffende bestehenden oder laufenden Fachplanungen betroffen.

Der Flächennutzungsplan enthält keine das Gebiet betreffenden umweltrelevanten Zielstellungen.

Sonstige das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nicht vorhanden. Zu beachten sind Planungen zur Trinkwasserleitungsplanung (Ringschluss zwischen *Groß Döberner Straße* und *Harnischdorfer Straße*).

4.4 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

4.4.1 Vorbemerkungen

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen. Gemäß §2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die planende Stadt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

4.4.2 Verfügbare Arten umweltbezogene Informationen

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt auf der Grundlage der bekannten Fakten und unter Beachtung der Erfordernisse der Planaufgabe und der voran gegangenen Planstufen folgendes Erfordernis.

Bei Eingriffen, die ausschließlich Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung betreffen, reicht i. d. R. eine Biotoptypenkartierung und -bewertung aus, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Eingriffsfolgen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

Auf Grund der bestehenden Nutzung und der Lage des Plangebietes ist keine spezielle Fachplanung erforderlich. Das Planungsbüro stellt auf der Grundlage der Erkenntnisse der Stadt und der zuständigen Behörden (Stellungnahmen) die notwendigen Informationen zum Bestand dar und bewertet die möglichen Auswirkungen der Planung.

Auf eine detaillierte Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt wird verzichtet. Es werden nur die vorherrschenden Biotoptypen ermittelt.

Der Vegetationsbestand der maßgeblich die Biotoptypen bestimmt, ist als Hilfsmittel gut geeignet, um den Umweltzustand zu beschreiben. Es sind Rückschlüsse auf Tierwelt möglich (Potenzialanalyse).

Im Vermessungsplan wurden einzelne Gehölze und Bäume eingemessen, um die Standorte lokalisieren zu können.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes prüft ein Fachbüro durch Vor-Ort-Begehungen, ob geschützte Arten vorhanden sein könnten (Artenschutzbeitrag).

Weitere umweltrelevante Informationen werden über die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung eingeholt (Schwerpunkt Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter).

Es liegt eine geotechnische Stellungnahme (Altlastenuntersuchung) von 2004 vor.

Der Untersuchungsraum der UP umfasst neben dem Geltungsbereich auch den Nahbereich des Plangebietes.

4.5 Umweltwirkungen

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

4.5.1 Bestandsaufnahme Umweltzustand

Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsinintensität und die Vorbelastung der Flächen im Verein mit der Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes.

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

Die Verfahren und Herangehensweise bei der Ermittlung und Bewertung des Bestandes ist im Punkt 4.4.2 dargelegt.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des Planvorhabens schutzgutbezogen untersucht.

4.5.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Wirkungsgefüge

Für diese Schutzgüter erfolgen die Eingriffsermittlung und das Bestimmen der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des Naturschutzrechts.

Die Vegetationsbestände im Plangebiet werden generell durch (Strukturen, Nutzung) charakterisiert. *Bestand*

Tiere und Pflanzen

Im Norden der Vorhabenfläche verläuft von West nach Ost ein ehemaliger Graben, der von großen Gehölzen und Sträuchern gesäumt wird. Dabei handelt es sich überwie-

gend um vitale Stieleichen (ca. 80 - 100 Jahre) und einzelne Birken, im Unterwuchs stocken Holunder (*Sambucus nigra*) und Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*). Nördlich der beschriebenen Baumreihe wird die Vorhabenfläche überwiegend von relativ dicht aufgewachsenen, jüngeren Gehölzen wie Zitterpappel, Birke und Robinie sowie Brombeere und Holunder dominiert. Diese Teilfläche ist als Wald einzustufen.

Die größte Fläche im Plangebiet wird von einer Ackerbrache eingenommen, die fast die gesamte Teilfläche südlich der Baumreihe einnimmt. Lediglich die Flächen im Südosten sind als ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebsstandort anzusprechen, auf denen derzeit hohe Schuttberge der rückgebauten Stallungen lagern. Im Bereich um die ehemaligen Stallungen stocken einzelne größere Bäume. Am Südostrand sind dies eine Roteiche und eine Hybridpappel sowie westlich davon ein mehrstämmiger nordamerikanischer Ahorn (*Silberahorn*; *Acer saccharinum*). Am Ostrand des Plangebietes stocken einige jüngere Robinien sowie westlich davon drei alte Hybridpappeln, die sich teilweise schon im Zerfallsstadium befinden und einige kleine Baumhöhlen und Risse aufweisen. Im Zentrum der Vorhabenfläche stockt ein kleiner Gehölzbestand aus Zitterpappeln (*Populus tremula*).

Baum- und Gehölzbestände besitzen neben der Lebensraumfunktion aus naturschutzfachlicher Sicht, besonders für Vögel und Insekten eine große Bedeutung.

Bei dem überwiegenden Flächenanteil handelt es sich um eine Gewerbebrache mit niedrigem Bewuchs mit Gräsern und Pionierpflanzen.

Augenscheinlich sind keine geschützte Biotope oder Tierarten vorhanden.

Im Artenschutzgutachten wurden Tierarten ermittelt, die bei den vorhandenen Lebensräumen theoretisch Vorkommen könnten. Nachfolgend ist eine Zusammenfassung gegeben. Detailaussagen zu den theoretisch vorkommenden Arten entnehmen Sie bitte dem Artenschutzbeitrag.

potenzielles Artenvorkommen

Das Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren einzelner baumbewohnender Fledermausarten ist im B-Plangebiet in Höhlen oder Spalten der vorhandenen Bäume potenziell möglich.

Fledermaus

Bei einer gezielten Nachsuche konnten keine größeren Höhlen im vorhandenen Baumbestand aufgefunden werden. In den älteren Eichen sowie in einzelnen abgestorbenen Birken und größeren alten Pappeln wurden aber kleinere Löcher sowie Risse und Spalten im Stamm gefunden. Diese können für einzelne Tiere als Zwischen- und Ruhequartiere dienen.

Die Zauneidechse könnte auf den Brachflächen, insbesondere im Umfeld der ehemaligen Stallungen und auf den Kontaktflächen zu den Gehölzbeständen im Norden der Vorhabenfläche leben. Ein Vorkommen einer größeren Population ist aber auszuschließen, da entsprechende Habitatbedingungen nicht vorhanden sind. Insbesondere fehlen offene, sandige Flächen, die zur Eiablage benötigt werden.

Zauneidechse

Brutvögel der offenen Brachflächen und Gehölzränder (Bachstelze, Baumpieper, Goldammer ...) sind „Kontaktarten“ in der Zone Offenland-Gehölze, die in Brandenburg noch weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Im Untersuchungsraum könnte sie die offenen Brachflächen sowie die Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sowie die Kontaktbereiche Ackerbrache- Gehölze besiedeln.

*Brutvögel
Brachflächen und Gehölzränder*

Die Brutvögel der Gehölze sind typische Brutvögel von Gehölzen in urban beeinflussten Räumen wie Gärten und dörflichen Grünflächen, die eine gute Durchgrünung mit kleinen Gehölzbeständen, Einzelbäumen und Brache-/Gartenstrukturen aufweisen. Es handelt sich überwiegend um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die Arten brüten potenziell in den Gehölzbeständen und Einzelbäumen des B-Plangebietes sowie an den direkt angrenzenden Waldrändern im Süden.

Brutvögel der Gehölze

Als so genannter Freibrüter baut der Bluthänfling seine Nester in Zweigen von Bäumen, Büschen oder Hecken. Die Brutstandorte werden einmalig genutzt. Die Art besiedelt offene bzw. halboffene Lebensräume wobei gut strukturierte Habitate wie Gärten, Parkanlagen, Einzelgehöfte, Feldgehölze und Hecken zur Brut bevorzugt werden. Wichtig

Bluthänfling

sind angrenzende Nahrungshabitate mit einer artenreichen, samentragenden Krautschicht wie Ruderal- oder Hochstaudenfluren. Die Art kann in den Gebüsch und niedrigen Gehölzbeständen des Plangebietes potenziell brüten.

Der Bluthänfling ist in Brandenburg als gefährdete Art eingestuft.

Der Haus- und Feldsperling nutzt verschiedenartigste Höhlen von Bäumen, Gebäuden, diversen technischen Anlagen und Großvogelhorste als Nistplatz. Der Haussperling ist dabei noch eher ein Kulturfollower und brütet auch innerhalb von Großstädten. Der Feldsperling benötigt dagegen zur Brutzeit einen höheren Anteil von Freiflächen. Bevorzugt werden locker bebaute Bereiche, die einen hohen Anteil an Grünflächen in Form von Parks, Gärten, Baumreihen und anderen Freiflächen besitzen. Bei dem Feldsperling sind besonders einzeln stehende Bauwerke wie Ställe, Einzelgehöfte und Scheunen in der offenen Agrarlandschaft als Brutplätze beliebt.

Feldsperling
Haussperling

Die beiden Arten können potenziell in Baumhöhlen der Gehölze im Plangebiet brüten.

In der Roten Liste wird die Art für ganz Deutschland als Art der Vorwarnstufe eingestuft. Die Heidelerche bewohnt trockene, überwiegend offene, gut durchsonnte Habitate mit spärlicher Bodenvegetation und vereinzelt stehenden Sitzwarten. Es handelt sich dabei u. a. um Kahlschläge, jüngere Aufforstungen, Truppenübungsplätze, Zwergstrauchheiden, Waldränder und lichte Kiefernforste. Daneben werden Trockenrasen, waldnahe Ackerbrachen und andere Ruderalstandorte mit geringer Bodenbedeckung (auch in Ortsnähe) besiedelt.

Heidelerche

Die Heidelerche könnte am Südrand des Plangebiets im Kontaktbereich Waldrand-Ackerbrache als Brutvogel vorkommen.

Die Art besiedelt bevorzugt abwechslungsreiche, reich strukturierte, offene bis halboffene Landschaften wie Feldfluren, Grünland, Brachen und Ruderalflächen mit ausreichenden Gebüsch und Hecken, Streuobstwiesen und verwilderte Gärten. Wesentlich ist, dass das Nistgebüsch mit entsprechenden Warten für die Ansitzjagd ausgestattet ist und ein angrenzender offener Bereich mit einer nicht zu hohen bzw. zu dichten Krautschicht den Nahrungserwerb ermöglicht. Der Raumbedarf zur Brutzeit beträgt 0,1 bis 3 ha.

Neuntöter

Im Untersuchungsraum könnte der Neuntöter die Gebüschstrukturen am Nordostrand der Vorhabensfläche besiedeln. Als wichtiges Habitatelement ist ein ausgedehnter Brombeerstrauch vorhanden.

Für das gesamte Gebiet ergeben sich Einschränkungen durch Nutzungsdruck durch Spaziergänger, Tierhalter und in der Vergangenheit auch durch LKW die das Areal als Wendeplatz nutzen

Vorbelastungen

Auf Grund des Vorhandenseins von wertvollen Baum und Gehölzbeständen aber unter Beachtung der Vorbelastungen durch Immissionen bzw. die Anwesenheit des Menschen, der Nutzungsintensität, Ersetzbarkeit sowie des geringen Potenzials besitzt der Bereich insgesamt einen mittleren Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Beachtet ist das potenzielle Vorkommen von geschützten Arten.

Bewertung Bestand

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.

Bestand
Boden

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

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

Die ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und der Bodenart ab. Im Plangebiet finden sich überwiegend Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen (Sandböden). Nach dem geotechnischen Gutachten von 2004 und den Aussagen aus dem Bodengrundgutachten 2016 haben die vorgefundenen bindigen und gemischtkörnigen Bodenschichten ein gutes Wasserbinde und Wasseraufnahmevermögen sodass zusätzlich Aufstauungen (Pfützenbildung) auftreten können.

Die Vorhabenfläche wird gegenwärtig noch im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt, steht aber der angestrebten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Das Plangebiet als ehemalige Gewerbefläche wurde unter anderem auch als Schweine-/Rinderstall, Weidefläche/ Pferdekoppel genutzt. Daraus resultieren Bodenverunreinigungen, die im Gutachten von 2004 belegt worden sind.

Vorbelastung / Altlasten

Die Böden im Plangebiet sind wegen der Naturferne und der Vorbelastungen von geringer Bedeutung. Die Lebensraum- und Regelungsfunktion sind vom geringen Wert. Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht erkennbar.

Bewertung Boden

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 Abflussregulationsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

*Bestand
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.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die vorhandenen Böden haben eine recht gute Wasserbinde und Wasseraufnahmeeigenschaft.

Bei der geotechnischen Untersuchung 2004 sowie bei einem Bodengrundgutachten 2016 wurden bei Bohrungen in Tiefen ab 1,6m Wasser angeschnitten, aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse ist aber davon auszugehen, dass es sich dabei um Schichtenwasser handelt. Diese Aussage wird durch die Bodengrunduntersuchungen für den Bau der Straße gestützt. Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 7,0m nicht angeschnitten.

Die im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht optimal. Die schwach schluffigen Sande sind nur eingeschränkt versickerungsfähig. Bei Starkregen kann es zu Pfützenbildung und Aufstauungen kommen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der bergbaulichen Wasserhaltungen (Tagebau Cottbus Nord I Jänschwalde).

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist das Plangebiet von mittlerer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Vorbelastungen bestehen durch die Bodenverunreinigungen der ehemaligen Nutzungen.

Bewertung Bestand

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

*Bestand
Luft / Klima*

In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregu-

lationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen. Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

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

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

Klimatische Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist es von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima. Zu beachten ist, dass der umliegende Bereich bereits durch städtische Siedlungsnutzungen und Verkehr geprägt ist.

Bewertung Bestand

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. Es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich beitragen. Die Erholungs- und Wohnnutzung im Plangebiet sind gegenüber Luftverunreinigungen empfindlich.

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

*Bestand
Landschaft*

Im vorliegenden Fall ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen, es wird ein Stadtrandgebiet als Außenbereichsfläche beansprucht. Ein Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetze ist nicht vorhanden, es kann lediglich von einem „Ortsbild“ gesprochen werden.

Eine markante Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da die neuen Entwicklungsmöglichkeiten fast ausschließlich in der „zweiten Reihe“ hinter der Bebauung der *Harnischdorfer Straße* möglich sind.

4.5.1.2 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

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

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

Die übrigen Belange, die den Menschen betreffen, sind im Teil I der Begründung abgehandelt.

Das Plangebiet wird bisher nicht zu Wohn- oder Erholungszwecken genutzt. Angrenzend hat sich allerdings bereits Wohnnutzung etabliert.

Bestand

Vorbelastungen könnten nur aus Folge der vorgefundenen Altlasten im Boden entstehen.

Das Plangebiet hat bisher keine Wohn- und Erholungsfunktionen. Unter Beachtung der Vorbelastungen, sowie der vorhandenen Naturausstattung und des Potenzials, besitzt der Bereich einen mittleren Wert für das Schutzgut Mensch.

Bewertung Bestand

4.5.1.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale oder Bodendenkmale vorhanden. Die ehemaligen baulichen Anlagen wurden bereits abgerissen und somit nicht mehr vorhanden. *Bestand*

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Kultur und Sachgüter ohne Wert. *Bewertung Bestand*

4.5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Planes wird an diesem Standort kein Wohngebiet entstehen. Die ersten Ansätze von Wald werden sich entwickeln. Über Verlauf der kommenden Jahre wird das gesamte Plangebiet mit Wald bestanden sein. Alternativ könnte sich auch die bestehende Nutzung als gelegentlicher Wendeplatz für LKW etablieren.

4.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

4.5.3.1 Übersicht über die umweltrelevanten B-Plan-Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält folgende umweltrelevante Festsetzungen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Modifizierungen in den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen
- Grundflächenzahl von 0,4
- keine Zulässigkeit der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Konzentrierung der Nebengebäude, Garagen und Carport innerhalb der Baugrenzen, dadurch Freihaltung von Flächen
- Ersatzflächen für die in Anspruch genommenen Waldflächen

4.5.3.2 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Wirkungsgefüge

Nach dem Naturschutzrecht, welches hier anzuwenden ist, gilt eine ordnungsgemäße land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung allgemein nicht als Eingriff. *Vorbemerkungen*

Die Inanspruchnahme der nördlichen Waldflächen stellt demnach kein Eingriff nach dem Naturschutzrecht dar. *Wald*

Die Realisierung und Umsetzung der Waldersatzpflanzung wird vertraglich zwischen Investor und der Stadt gesichert. Im Bebauungsplan werden daher keine weiteren Festsetzungen oder Regelungen diesbezüglich vorgenommen.

Mit der Planung wird die vorhandene Naturausstattung überprägt. Es entsteht eine kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Freiflächen, Bäumen und Nutzgärten mit wahrscheinlich auch standortfremden Pflanzenarten. Dieses Nutzungsmosaik ist geeignet, neuen Lebensraum für Tiere zu bilden. *Wirkung
Tiere und Pflanzen*

Durch die Nutzungsverteilung und das Bestimmen der Baugrenzen werden die sensiblen Planungsgebietsbereiche von der Hauptnutzung frei gehalten, die Bebauung wird in

den Baugrenzen konzentriert. Durch Regelung zum Maß der Versiegelung, werden die Eingriffe minimiert. Es verbleibt weiterhin ein relativ hoher Gartenanteil.

Die Betroffenheit von geschützten oder streng geschützten Tier und Pflanzenarten ist im Artenschutzbeitrag beschrieben.

Die Inanspruchnahme der Lebensräume ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, generell **nicht vermeidbar**. Das Gesamtökosystem wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Auswirkungen auf **Vielfalt** der Arten und Ökosysteme sind nicht erkennbar.

Bewertung Wirkung

Die Eingriffe sind unerheblich für das Schutzgut Tier und Pflanzen.

Das Schutzgut Boden ist im vorliegenden Fall vor allem durch die Versiegelung des Plangebietes betroffen. Die ehemals vorhandenen baulichen Anlagen wurden bereits abgerissen und die Bodenfunktion wurde weitestgehend wieder hergestellt (nach Beräumung der Schuttberge). Alle Bodenfunktionen werden durch eine Überbauung nachhaltig beeinträchtigt. Der Umfang der zulässigen zusätzlichen Überbauung ist allerdings auf Grund der Vorbelastungen relativ gering (Altlasten).

*Wirkung
Boden*

Aufgrund der Beschränkung der Versiegelung werden zusätzliche Eingriffe bereits vermieden (Eingriffe aufgrund von § 19 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig). Weiterhin wird die Bebauung innerhalb der Baugrenzen konzentriert.

Durch die Bauarbeiten erfolgt u. U. zusätzlich eine zeitlich begrenzte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Positiv ist zu werten, dass Flächen beansprucht werden, die gut erschlossen sind und bereits intensiv durch den Menschen genutzt werden.

Der Gefahrenverdacht aufgrund des Altlastenverdachts konnte nicht bestätigt werden. Das Baugelände ist (aus gutachterlicher Sicht, Stand 2004) für die künftige Wohnbebauung geeignet. Aus geotechnischer Sicht sind jedoch nach endgültiger Entscheidung über die Art und den Umfang der späteren Bebauung Nacherkundungen erforderlich. Die hier vorliegenden Erkundungstiefen (3,0 m) sind für die Erstellung eines Baugrundgutachtens nicht ausreichend. Es wird eine fachgerechte geotechnische Betreuung der Bauarbeiten empfohlen.

Die geplanten **Eingriffe** sind, obwohl eine Vielzahl von Vorbelastungen vorhanden sind, **erheblich**, da **Boden** dauerhaft seine Funktion aus Folge von Versiegelung verliert. Die Beeinträchtigungen sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Die negativen Wirkungen sind allerdings ausgleichbar. Positiv zu werten sind die bereits erfolgten Entsieglungsarbeiten /Abrissarbeiten im Plangebiet.

Bewertung Wirkung

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen neue zusätzliche Versiegelungen auch auf bisher unverbauten Flächen. Davon sind alle Funktionen des Grundwassers betroffen. Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist allerdings gering, wenn das Niederschlagswasser vor Ort verbleibt. Die im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser allerdings nicht optimal. Die schwach schluffigen Sande sind nur eingeschränkt versickerungsfähig. Bei Starkregen kann es zu Pfützenbildung und Aufstauungen kommen. Dieser Effekt kann sich durch die zusätzliche Versiegelung noch verstärken.

*Wirkungen
Wasser*

Berücksichtigt sind die Vorbelastungen aus den bisherigen Nutzungen.

Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung steht der Planung nicht entgegen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus der zusätzlichen Versiegelung. Sie sind unerheblich, wenn das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickert werden kann. Der Nachweis ist in der Realisierungsphase zu erbringen, dabei sind die besonderen Anforderungen und ggf. Genehmigungsvorbehalte aus der Lage im TWSG zu beachten.

Bewertung Wirkung

Klima / Luft,

Die Beeinträchtigungen des Klimas werden insgesamt von geringem Umfang sein. Die lokal begrenzte Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet wird nur in geringem Maße durch die Bebauung beeinträchtigt, so dass keine gravierenden großräumigen Änderungen zu erwarten sind.

*Wirkung
Klima / Luft*

Der Luftaustausch wird kaum behindert.

Auf Grund des geringen Zuwachses an versiegelter Fläche ist auch keine deutliche Erhöhung der Aufheizung zu erwarten.

Das Bestandsklima und die lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen werden kaum verändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erheblich sein.

Bewertung Wirkung

4.5.3.3 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Durch die Planung wird die vorhandene Nutzung durch die Wohnnutzung ersetzt. Für die umliegende Bevölkerung wird die Erreichbarkeit der freien Landschaft und der angrenzenden Waldgebiete verbessert.

Wirkung

Die Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind unerheblich. Die Lebensbedingungen verändern sich nicht.

Bewertung Wirkung

4.5.3.4 Kultur- und sonstige Sachgüter

Eingriffe werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

Wirkung

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

Bewertung Wirkung

4.5.3.5 Maßnahmen, Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen gem. Nr. 2c der Anlage zum BauGB schutzgutbezogen dargestellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung der potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten ist im Punkt 4.5.5 abgehandelt.

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor dem Ausgleich. Er verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

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

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

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

Vermeidungs- Minderungsmaßnahmen

- Konzentration der Bebauung innerhalb der Baugrenzen
- keine Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO
- Ausschluss von störenden Nutzungen

4.5.3.6 Maßnahmen zum Ausgleich

Das BauGB verlangt, nur die erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet

selbst und in dessen Umfeld zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Schutzgüter wurden oben ermittelt.

Die Schutzgüter, die nicht erheblich betroffen sind, werden nicht weiter behandelt.

Auszugleichen ist demnach der Verlust von Boden durch die zulässige zusätzliche Überbauung.

Bei der Beurteilung der Ausgleichsmaßnahme sind einige Umstände anzurechnen, die die Eingriffe abmindern.

So sind die vorhandenen Vorbelastungen sowie die bisher durchgeführten Abriss- und Entsiegelungsarbeiten mit anzurechnen.

Ein vollständiger Ausgleich für die Versiegelung von Boden kann prinzipiell nur durch Entsiegelung an anderer Stelle erreicht werden. Für entsprechende Rückbaumaßnahmen stehen im Plangebiet real keine Flächen mehr zur Verfügung. Der bereits erfolgte Abriss wird angerechnet.

Baumpflanzung auf dem Vorhabengrundstück

Die Entwicklung der Grundstücke wird sich u. U. in kleinen Schritten über Jahre hinziehen. Es sind unterschiedliche Eigentümer betroffen. Eine „zentrale“ Ausgleichsmaßnahme ist schwer umsetzbar.

Mit Blick darauf, dass wir uns im Siedlungsbereich befinden, kann im vorliegenden Fall der zu erbringende Ausgleich durch das Anpflanzen von Bäumen erreicht werden. Insbesondere einheimische standortgerechte Bäume und sonstige Gehölze wirken sich positiv auf die Bodenfunktion aus. Zu beachten ist allerdings, dass das Plangebiet bereits, nach Realisierung des Waldersatzes stark mit Bäumen bestanden ist.

Ein Teil der Ausgleichspflanzmaßnahme lässt sich auf die jeweiligen Eingriffsgrundstücke aufschlüsseln und kontrollieren. Die Grundstücke sind ausreichend groß, dass solche Maßnahmen mit einer „normalen“ Grundstücksnutzung zu Wohnzwecken nicht kollidieren. Durch die Festsetzung einer Mindestqualität wird der Erfolg des Ausgleichs sichergestellt.

Es wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme wird das Anpflanzen von Straßenbäumen der z.B. der Art „Tilia cordata“ – Winterlinde entlang der nördlich verlaufenden Straße, vorgeschlagen. Die Ausgleichspflanzung ist insbesondere für den Verlust des an diesem Standort vorhandenen Altbaum- und Gehölzriegels vorgesehen, obwohl die Flächen als Wald bewertet werden und mit der Waldumwandlung eigentlich der Ausgleich erbracht wurde.

Baumpflanzung Straßenbäume

Die Stadt wollte ursprünglich den vorhandenen wertvollen Vegetationsbestand erhalten. Es hat sich aber herausgestellt, dass die notwendigen Eingriffe, für die Herstellung von Grundstückszufahrten und für die Schaffung eines ausreichenden Luftraumprofils als zu gravierend für den Fortbestand der Vegetation zu bewerten sind.

Mit der Neuanpflanzung von Straßenbäumen möchte die Stadt unter anderem den visuellen Eindruck, den diese Baum- und Gehölzreihe erzeugt hat, wieder herstellen. Gleichzeitig dient die Maßnahme dem Ausgleich für die verbleibenden negativen Eingriffe in die Umwelt.

Damit die Anpflanzung von Straßenbäumen von vorn herein erfolgreich ist, ist auf eine ausreichende Pflanzqualität zu achten. Nach Rücksprache mit den zuständigen Fachbehörden sind die Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung, mittlere Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen.

An den gekennzeichneten Standorten sind Straßenbäume als Bäume 1. Ordnung mittlere Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1,0m Höhe zu pflanzen. Vom festgesetzten Standort darf um 2,5m (entlang des

Straßenverlaufs) abgewichen werden. Der Mindestabstand der Bäume untereinander beträgt mind. 10,0m. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. Es wird empfohlen, die in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten I. Ordnung zu verwenden.

Zusätzlich zu den positiven Wirkungen auf den Boden ergeben sich Verbesserungen für die Tierwelt, das Ortsbild und nicht zuletzt für den Menschen. Es wird innenstadtnah ein zusätzliches Angebot an Lebensraum insbesondere für Vögel geschaffen.

Baumpflanzungen können nur bei Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Kompensation herangezogen werden. Im Siedlungsraum können davon allerdings Abweichungen akzeptiert werden. Deshalb werden auch Wildobst- und andere (normale) Obstbäume als Hochstamm, vorgesehen.

Alle Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus (vom 21.11.2001 erschienen im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 1/2001) unterliegen, sind so lange zu erhalten und zu schützen, bis die Entnahme auf Baugenehmigungsebene bzw. auf Grund von Erschließungsarbeiten unumgänglich ist.

Baumschutzsatzung

Dafür muss ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung an den Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus gerichtet werden.

Als Vermeidung für das Schutzgut Boden gilt auch die Minimierung der Versiegelung (Terrassen, Wege, Stellplätze, Zufahrten) auf ein unbedingt notwendiges Maß sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem hohen Fugenanteil.

Folgende Maßnahmen können der Aufwertung der Lebensraumausstattung des Baugebietes dienen und als Ausgleich für den stattfindenden Eingriff durch weitere Bebauungen gewertet werden.

- Erhalt von vorhandenem Strauch- und Baumbestand soweit möglich,
- Begrünung von Fassaden und Mauern,
- Anlage eines Teiches,
- Anlegen von Lesestein und Totholzhaufen.

4.5.5 Artenschutzrechtliche Verträglichkeit

4.5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen.

Durch Baumfällungen kann es zu Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) und zur Zerstörung von Quartieren kommen. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Sollten Baumfällungen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubenzeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Gegebenfalls sind bei einem Vorkommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen.

Fledermäuse

Zur Abwendung von potenziellen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1&2 (Tötung von Tieren oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sollten auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden:

Zauneidechse

Bei einer Baufeldfreimachung bzw. Inanspruchnahme von Bauflächen ab Mitte März sind die Flächen auf Zauneidechsen abzusuchen. Bei einem Nachweis von Tieren sind diese abzusammeln und in geeignete Ersatzlebensräume zu verbringen.

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

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Mähen oder Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. Alternativ können Baumaßnahmen während der Brutzeit auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabenfläche auszuschließen ist, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. §67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

4.5.5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind ggf. durchzuführen, um Verbotstatbeständige Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und besonders gefährdete Vogelarten ggf. auszugleichen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren kann für die betroffenen Fledermausarten das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen erforderlich werden. Diese speziell auf einzelne Arten zugeschnittenen Kästen sind an geeigneten Stellen in der unmittelbaren Umgebung anzubringen. *Fledermäuse*

Die Maßnahme ist in Absprache mit der Naturschutzbehörde nach Überprüfung der Arten vor Baubeginn durchzuführen.

Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für strauch- und baumbrütende Arten ist die Pflanzung des neu anzulegenden Gehölzstreifens im Westen der Vorhabensfläche entsprechend abzustimmen. Zu pflanzen sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume und Sträucher. Zur offenen Landschaft hin (Westrand des Gehölzstreifens) ist ein abgestufter Gehölzmantel aus Sträuchern und Stauden anzulegen. Für den Neuntöter sind gezielt dornige Sträucher wie Brombeere oder ggf. Schlehe zu pflanzen. *Vogelarten*

4.5.5.3 Fazit / Zusammenfassung

Einer Realisierung des B-Planes stehen grundsätzlich keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind. Bei der Realisierung des Vorhabens sind aber bestimmte Prämissen einzuhalten.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1&2 (Tötung von Tieren oder Störung von Individuen) bei den Arten/Artengruppen Zauneidechse und Fledermäuse sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen. Sollten Baumfällungen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubenzeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Gegebenenfalls sind bei einem Vorkommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-

Maßnahmen) wie das Anbringen von Fledermauskästen, durchzuführen.

- Bei einer Baufeldfreimachung bzw. Inanspruchnahme von Bauflächen ab Mitte März sind die Flächen auf Zauneidechsen abzusuchen. Bei einem Nachweis von Tieren sind diese abzusammeln und in geeignete Ersatzlebensräume zu verbringen.

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

- Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Mähen oder Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher. 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. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. §67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.
- Zur Kompensation des Lebensraumverlustes für strauch- und baumbrütende Arten ist die Pflanzung des neu anzulegenden Gehölzstreifens im Westen der Vorhabenfläche entsprechend abzustimmen. Zu pflanzen sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume und Sträucher. Zur offenen Landschaft hin (Westrand des Gehölzstreifens) ist ein abgestufter Gehölzmantel aus Sträuchern und Stauden anzulegen. Für den Neuntöter sind gezielt dornige Sträucher wie Brombeere oder ggf. Schlehe zu pflanzen. Die entsprechende Durchführung der CEF-Maßnahmen ist grundsätzlich möglich und bleibt der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten.

4.5.5.4 Übernahme Bebauungsplan

Die im Punkt 4.5.5.1 und 4.5.5.2 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gelten nur, wenn solche Arten tatsächlich im Plangebiet vorhanden sind. Ob solche Arten vorhanden und betroffen sind, kann erst bei einer konkreten Baumaßnahme und der Kenntnis einer konkreten Baugenehmigung / Baubeginndatums bewertet werden.

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

4.6 Technische Verfahren

Nach Nr. 3a der Anlage zum BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht zu benennen.

Vorbemerkung

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der

Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen. 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.

Bei Eingriffen, die ausschließlich Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung betreffen, reicht i. d. R. eine Biotoptypenkartierung und -bewertung aus, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Eingriffsfolgen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

- Umweltrelevante Informationen werden über die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung beschafft. Das Planungsbüro stellt auf der Grundlage der Erkenntnisse der Stadt und der zuständigen Behörden die notwendigen Informationen zum Bestand dar und bewertet die möglichen Auswirkungen der Planung.
- Parallel dazu wird von einem Umweltplanungsbüro ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, der nach Datenrecherche und Erfassung der Biotopstrukturen über eine Potenzialanalyse abschätzt, inwieweit geschützte Arten von dem Vorhaben betroffen sein können, dieser lag zum Bearbeitungszeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht vor.

Der Untersuchungsraum der UP umfasst neben dem Geltungsbereich auch den Nahbereich des Plangebietes.

4.7 Überwachungsmaßnahmen

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

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

Dazu gehören auch solche, die zwar in der Umweltprüfung als erheblich erkannt und prognostiziert worden sind, jedoch in ihrer Intensität von den Prognosen der Umweltprüfung abweichen.

Die Überwachung dieser Wirkungen erfolgt in den Schritten

- Bestandsaufnahme,
- Bewertung.

Werden Abweichungen festgestellt, kann die Stadt in der Realisierungsphase noch (z. B. durch eine Planänderung oder den Einsatz von Plansicherungsmitteln, wie eine Veränderungssperre) eingreifen.

Voraussetzung für das Erfassen der unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ist, dass zunächst die Realisierung der im Plan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgestellt wird, da diese die Art, den Umfang und die Dauer der Umweltbeeinträchtigung beeinflussen.

Die Überwachung soll so früh wie möglich einsetzen. Der Zeitpunkt der vollständigen Realisierung des Plans markiert einen äußersten Beobachtungszeitpunkt im Hinblick auf die gebotene Frühzeitigkeit der Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Danach ist ein wirksames Eingreifen kaum noch realisierbar.

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der *Herstellungskontrolle*

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, ...).

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, ...).

Nach Beendigung der Arbeiten zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Herstellungskontrolle vorzunehmen. Die Herstellungskontrolle bezieht sich neben den Pflanz- und Gartenbaumaßnahmen auch auf die Pflegemaßnahmen.

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

Die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen prüft die Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde. Die Fachbehörden (uNB, uWB, untere Bodenschutzbehörde, ...) werden beteiligt und unterstützen die Zulassungsbehörde.

Daneben sind die Fachbehörden zu eigenständigen Durchführungs- und Funktionskontrollen berechtigt. Gegebenenfalls festgestellte Defizite teilen sie der Zulassungsbehörde mit, die dann erforderliche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung einleitet.

Die Stadt unterstützt die Zulassungsbehörde bei der Kontrolle. Insbesondere informiert sie die diese über die Durchführung und den Erfolg von geplanten vorgezogenen Maßnahmen. Das betrifft auch Maßnahmen, die zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vertraglich vereinbart wurden.

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

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

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 Nachbarschaftsbeschwerden, 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.

4.8 Zusammenfassung

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

Die Kommune verfolgt das Ziel, am südlichen Stadtrand von Cottbus im Ortsteil Groß Gaglow ein alten Gewerbestandortes (Rinder- Kuhstall, Weide/Pferdekoppel) zu einem lockeren Wohngebiet zu entwickeln.

Erschlossen wird das Plangebiet über einen Straßenstich zur öffentlich gewidmeten Harnischdorfer Straße. Innerhalb des Plangebietes gibt es eine Ringschließung. Der Ruhende Verkehr soll auf den Grundstücken untergebracht werden.

Das Umfeld des Plangebietes wird bauliche durch Wohnbebauung geprägt. Es ist bauplanungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Weiterhin grenzen Waldflächen und Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungskategorien vorhanden

- Gewerbebrache
- Waldflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

Vorbelastungen sind aus der ehemaligen Nutzung vorhanden. Die Vorhabenfläche wird gegenwärtig noch im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt, steht aber der angestrebten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Weitere Vorbelastungen bestehen aus der Anwesenheit des Menschen und der temporären Nutzung als Wendepplatz für LKW.

Großflächige Versiegelungen oder Flächenbefestigungen sowie bauliche Anlagen sind nicht mehr vorhanden.

Die vorhandene Vegetation und weitere Naturlausstattung ist ebenfalls durch die ehemalige Nutzung geprägt, es findet sich ein niedriger Bewuchs sowie einige Strauch und Gehölzgruppen sowie alte Bäume als Solitär oder Gruppe. Im Norden ist juristisch Wald vorhanden, faktisch ist allerdings nur ein Baum-Gehölzriegel bestehend aus teilweise alten Eichen vorhanden.

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zur Intensivierung der angrenzenden Wohnnutzung. Die Versiegelung wird sich erhöhen aus deren Folge sich auch erhebliche Eingriffe einstellen werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können vollständig ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahme wird pro Hauptgebäude je ein weiterer Baum neu gepflanzt. Beachtet sind die Vorbelastungen.

Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten, die wertvollen Baum- und Gehölzstrukturen im Norden werden erhalten.

Im Entwurf sind bereits Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt:

- Konzentration der Bebauung innerhalb der Baugrenzen
- keine Überschreitungsmöglichkeit nach §19 Abs. 4 BauNVO
- Ausschluss von störenden Nutzungen

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

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

Die negativen Wirkungen vor Ort werden durch die positiven Effekte für die Umwelt, die sich aus der Verlagerung des Verkehrs für die Innenstadt ergeben, mehr als wettgemacht.

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

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

5 Anhang

5.1 Rechtsgrundlagen

(Auswahl Aktualisierungsstand November 2016)

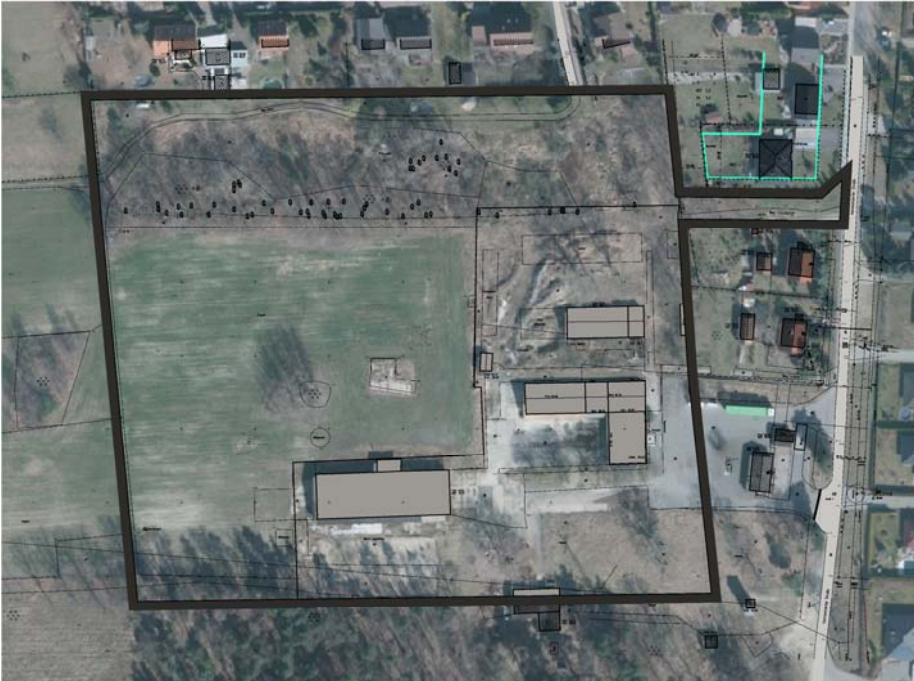
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 (Nr. 29))
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch 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 Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016
NatSchZustV	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)	
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
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])
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

5.2 Flächenbilanz

Flächennutzung	Bestand in m²		Planung in m²	
	Fläche in m²	Versiegelung in m²	Fläche in m²	Versiegelung in m²
Gewerbebrache ehemalige Nutzung als Schweine-/Rinderstall, Weidefläche/ Pferdekoppel	12495	Gebäude: 1710 Flächenbefestigung: 5152	0	0
Landwirtschaft (Koppel)	13915	185	0	0
Allgemeines Wohngebiet	0	0	23345	9338
private Verkehrsfläche	0	0	3600	2010 (nur Fahrbahn 4,75)
private Verkehrsfläche (Fußweg)	0	0	685	685 (vollständig)
Waldflächen	7000	0	5770	0
Summe	33400	7047	33400	12033

Unter Beachtung der Bestandsversiegelung ergibt sich lediglich eine Neuversiegelung in der Höhe von 4986m² die ausgeglichen werden muss. Als Ausgleichsmaßnahme sind Baumpflanzungen in der Größenordnung von ca. 10 Straßenbäumen I. Ordnung , sowie ca. 25 Bäumen auf den jeweiligen Baugrundstücken geplant. Pro 140m² Neuversiegelung wird ein Baum gepflanzt. Unter Beachtung der Vorbelastungen sieht die Stadt die Eingriffe als ausgeglichen an.

Plan Bestandsbebauung vor Abriss durch den Vorhabenträger



Isometrie vor dem Abriss



5.3 Waldumwandlung

Die nachfolgende Abarbeitung der Waldumwandlung orientiert sich am Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne.

Vorbemerkung

Damit ein Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung erfüllt, muss er nachfolgend genannte Aussagen enthalten. Die Kompensation für die Waldinanspruchnahme wird im B-Plan nach Art und Umfang geregelt, Weiterhin werden die zeitliche Abfolge und die besonderen Genehmigungstatbestände abschließend dargelegt.

Durch das Vorhaben werden folgende Flächen, die mit Wald bestanden sind, beansprucht.

Art und Umfang

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße	davon Waldumwandlungsfläche
Groß Gaglow	1	781	26284m ²	831m ²
		782	7580m ²	3075m ²
Summe				3906m²

3906m² Waldfläche wird dauerhaft in Wohngebietsfläche umgewandelt. Die Fläche ist mit ca. 10 - 70-jährigen Mischbaumbestand (Birke, Aspe, Robinie, Stieleich und eschenblättrigem Ahorn) bewachsen und wird dauerhaft gerodet.

Im Flächennutzungsplan von Groß Gaglow ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Wohnraum innerhalb und außerhalb der Stadtgrenzen von und um Cottbus sind begrenzt und die strukturelle Entwicklung und Belange der Ortslage können mit der Wohnbebauung, insbesondere für Familien berücksichtigt werden.

*öffentliches und
privates Interesse*

Es werden bis zu 26 Wohngrundstücke entstehen. Die Realisierung soll ab 2017 erfolgen. Die Stadtverordneten haben einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Nutzungsumwandlung werden durch den Bauherren Ersatzaufforstungsflächen innerhalb des Plangebietes angeboten. Bei den Ersatzflächen handelt es sich um Teilflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsstandortes (Schweine- / Rinderstall, Weidefläche /Koppel.

*Ersatzaufforstungs-
flächen*

Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt.

In Abstimmung mit der Oberforsterei Cottbus wird als Kompensationsverhältnis 1:1 festgesetzt.

*Kompensations-
verhältnis*

Der Mehrfachfunktionalität in den Waldfunktionen der umzuwandelnden Waldflächen (Nutzwald, Erholungswald, Wald im Wasserschutzgebiet) ist durch eine Ersatzmaßnahme Rechnung zu tragen die neben der Erstaufforstung mit naturschutzfachlichen Maßnahmen verbunden ist.

Der Vorhabenträger wird die Fachfirma BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH mit der Realisierung der Ersatzaufforstung und Pflege beauftragen.

Folgende Flächen werden als Ersatzaufforstungsflächen angeboten.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße	davon Ersatzaufforstungsfläche
Groß Gaglow	1	781	26284m ²	3942m ²
Summe				3942m²

Die Flächen stehen für die Ersatzaufforstung zur Verfügung. Die Ersatzaufforstung muss nicht bereits auf Grund anderer gesetzlicher oder behördlicher Auflagen erbracht werden.

Der Beginn der Realisierung der Ersatzaufforstung wurde mit Schreiben vom 22.04.2016 der Oberförsterei angezeigt. *Ausführungstermin*

Die Realisierung der Ersatzaufforstung ist bereits abgeschlossen.

Die Oberförsterei hat am 13.07.2016 die Maßnahme abgenommen.

Die Ersatzaufforstung erfolgte im nachfolgend benannten Umfang.

*Maßnahmebe-
schreibung*

Bei der Ersatzaufforstung sind naturschutzfachliche Aspekte und CEF-Maßnahmen für Bluthänfling, Feld- und Haussperling, Neuntöter und Zauneidechsen in Form eines gestuften dornigen Waldrandes mit Totholzstapeln und Lesesteinhaufen umzusetzen.

Die Ersatzaufforstungsfläche wird in 5 Teilflächen unterteilt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Baumart	Anzahl in Stück
Groß Gaglow	1	781	Kreuzdorn	150
			Schlehe	150
			Teilfläche 1	900m ²
			Winterlinde	5
			eingr. Weißdorn	50
			Pfaffenhütchen	75
			roter Hartriegel	150
			Kreuzdorn	75
			Teilfläche 2	900m ²
			Wildapfel	3 / 100
			Wildbirne	3 / 100
			Eberesche	3 / 100
			Teilfläche 3	900m ²
			Faulbaum	4 / 75
			Schlehe	75
			roter Hartriegel	75
			eingr. Weißdorn	50
			Teilfläche 4	900m ²
			Hundsrose	5 / 100
			Teilfläche 5	300m ²
			Fläche	3942 m²

Für die Aufforstung werden standortheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten verwendet. Es wird ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I, S. 1658) verwendet. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes wird durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule, im Original oder in Kopie erbracht.

Die erfolgte Kulturbegründung (Pflanzung) wird gegenüber der unteren Forstbehörde angezeigt. Die Auflagen gelten als erfüllt wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls (frühestens 5 Jahre nach der Pflanzung 05/2021) erfolgte. Bis zu diesem Zeitpunkt (gesicherte Kultur) werden eventuell aufgetretene Pflanzenausfälle nachgebessert.

Zum Schutz der Jungpflanzen werden forstübliche Wildschutzzäune um die Aufforstungsflächen errichtet.

Die Kompensation der negativen Wirkungen einer Waldumwandlung muss abgesichert sein. Damit dem Grundsatz der Walderhaltung in jedem Fall Rechnung getragen wird, ist in Höhe der zu erbringenden Leistungen eine Sicherheit zu hinterlegen. Die Sicherheitsleistung wird dem Kompensationspflichtigen nach Abschluss der Maßnahmen zurückgegeben oder durch die, die Sicherheitsleistung verwahrende Behörde über Ersatzvornahme in Anspruch genommen, wenn den Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend nachgekommen wurde.

Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung ist als Bankbürgschaft zu erbringen.

Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG3 und der WaldErhV4.

Sie berechnet sich im vorliegenden Fall aus den Kosten einer standortgerechten Baumkultur mit gestuften dornigem Waldrand mit Totholzstapeln und Lesesteinhaufen einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege.

Für die Maßnahme wurde eine Sicherheitsleistung in Höhe von

7.344,62 €

(null, null)

festgesetzt.

Als Berechnungsbasis dienen die verbindlichen Angaben aus den Pflanzplänen der Firma BFU für die jeweiligen Flächen.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden. Hierzu sind der Ist- Zustand und die ggf. noch erforderlichen Maßnahmen zu protokollieren.

Eine komplette Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt frühestens nach 5 Jahren, wenn das Ziel einer gesicherten Kultur erreicht ist und dies in Form eines Endabnahmeprotokolls durch die untere Forstbehörde bestätigt wurde.

Die Neuanlage von Wald bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die notwendigen Erstaufforstungsgenehmigungen für die zur Verfügung stehenden Flächen wurden bereits erteilt. Die Genehmigungsbescheide sind als Anlage beigefügt. Weitere notwendige Sicherungen erfolgen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor.

besondere Genehmigungstatbestände

Der Zugriff zu den Aufforstungsflächen ist privatrechtlich zwischen Eigentümer und der die Waldumwandlung durchführenden Fachfirma BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH geregelt.

Flächensicherung

Folgende Anlagen sind der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Anlagen

- Antrag auf Waldumwandlung
- Genehmigungsbescheid für die Erstaufforstung, Groß Gaglow
- Fotodokumentation der Aufforstungsflächen, Groß Gaglow
- Pflanzpläne der BFU GmbH zur Aufforstung, Groß Gaglow
- Beginnanzeige über den Beginn der Aufforstung der BFU GmbH, Groß Gaglow
- Lieferschein über die gelieferten Gehölze Groß Gaglow
- Kontrollbogen Vollzug Ersatzmaßnahme Groß Gaglow•