

Stadt

# Cottbus / Chóšebuz

Ortsteil Gallinchen

## Bebauungsplan Wohngebiet „Am Birkengrund“



Entwurfsbegründung 01.04.2021

# Impressum

Plangeber	<b>Stadt Cottbus / Chósebusz</b> vertreten durch Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Planvorhaben	<b>Bebauungsplan Wohngebiet „Am Birkengrund“</b>
Planverfahren	<b>Erstaufstellung Regelverfahren</b>
Planstand	<b>Stand Entwurf 01.04. 2021</b>
Planverfasser	<b>Planungsbüro Wolff</b> Bonnaskenstraße 18 19 03044 Cottbus
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	<b>LUTRA Büro für Umweltplanung</b> Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
Plangrundlage	<b>Vermessungsbüro Strese und Rehs</b> Dreifertstraße 2 03044 Cottbus

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Plangebiet	3
1.2	Verfahren	3
1.2.1	Verfahrenswahl	3
1.2.2	Verfahrensstand	3
1.3	Plan- und Kartengrundlage	3
<b>2</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	3
2.2	Ziel und Zweck	4
<b>3</b>	<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>5</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1	Ziele	5
3.1.2	Grundsätze	5
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	6
3.2.1	Umweltrecht	6
3.2.2	Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	6
3.3	Formelle Planungen	6
3.4	Sonstige Planungen und Vorhaben	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Randbedingungen</b>	<b>7</b>
4.1	Natürliche Standorteigenschaften	7
4.2	Umweltbedingungen	8
4.3	Erschließung	8
4.4	Nutzung	9



<b>4.5</b>	<b>Sonstige Randbedingungen</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1	Geltungsbereich	11
6.2	Verkehrsflächen	11
6.3	Art der baulichen Nutzung	12
6.4	Maß der Nutzung	13
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.6	Weitere Planungsgegenstände	15
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	16
6.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.9	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	18
6.10	Vermerke / Hinweise	19
<b>7</b>	<b>Planrechtfertigung / Auswirkungen</b>	<b>20</b>
7.1	Landesplanung	20
7.2	Entwicklung aus dem FNP	20
7.3	Umweltbelange	20
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
8.1	Einleitung	21
8.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	21
8.1.2	Übergeordnete Umweltschutzziele	22
8.2	Umweltwirkungen	24
8.2.1	Bestandsaufnahme	24
8.2.2	Prognose	28
8.2.3	Geplante Umweltschutzmaßnahmen	33
8.2.4	Alternativen	35
8.3	Zusätzliche Angaben	36
8.3.1	Technische Verfahren	36
8.3.2	Überwachungsmaßnahmen	37
8.3.3	Zusammenfassung	37
<b>Anhang</b>		<b>39</b>
	Sonstige Hinweise für die Durchführung	39
	Pflanzliste	41
	Flächenbilanz	42
	Zulässige Grundflächen	42
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	43
	Verfahrensübersicht	44

# 1 Einführung

## 1.1 Plangebiet

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

Das Plangebiet liegt in der Stadt Cottbus, im Westen des Ortsteils Gallinchen, an der Harnischdorfer Straße in der Gemarkung Gallinchen Flur 1. Gallinchen liegt im Süden des Stadtgebietes unmittelbar südlich der Autobahn. *Lage*

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,08 ha

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

## 1.2 Verfahren

### 1.2.1 Verfahrenswahl

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*

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

### 1.2.2 Verfahrensstand

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung für die Planphase „Entwurf“. *aktueller Verfahrensstand  
Entwurf*

Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am Verfahren.

Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander. Der Entwurf kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.

Bisher war ein Vorentwurf in der Beteiligung. Dieser hatte die Fassung vom November 2019. Im Dezember 2020 erfolgte eine Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom März 2020.

Die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren sind im vorliegenden Entwurf beachtet, soweit diese für das Planverfahren relevant sind.

Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

## 1.3 Plan- und Kartengrundlage

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

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom August 2018. Die örtliche Aufnahme erfolgte im August 2018. Der Lageplan wurde im August 2018 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. *Lagesystem*

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92. *Höhenbezugssystem*

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

# 2 Planungsgegenstand

## 2.1 Anlass / Erforderlichkeit

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



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

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, eine weitgehend brach liegende Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Gallinchen einer Wohnnutzung zuzuführen. Das Vorhaben soll auf Initiative eines Vorhabenträgers realisiert werden.

*Anlass*

Dieses Anliegen wird von der Stadt unterstützt, da es den kommunalen Entwicklungszielen entspricht. Es geht um das Mobilisieren von Flächen innerhalb des Stadtgebietes.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil

*Fehlendes Planungsrecht*

- das Grundstück förmlich im so genannten „Außenbereich“ liegt, das Vorhaben nicht privilegiert ist und die zu erwartenden Auswirkungen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zulassen
- und der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll.

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

*Neuaufstellung B-Plan*

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

Die Verwirklichung des Vorhabens liegt auch im öffentlichen Interesse.

Die Stadt verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel,

- den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die städtebauliche Entwicklung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepasst wird
- die Bildung von Wohneigentum zu fördern
- vorhandener Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen

In Cottbus besteht nach wie vor eine Nachfrage für selbst genutzte Wohngebäude. Diese soll innerhalb des Stadtterritoriums befriedigt werden, um einen Einwohnerverlust zugunsten der Umlandgemeinden zu vermeiden.

Der Standort im Süden der Stadt inmitten bestehender Wohngebiete ist für eine entsprechende Entwicklung hervorragend geeignet. Für die Landwirtschaft ist die Splitterfläche dagegen nicht (mehr) interessant.

## **2.2 Ziel und Zweck**

Gem. Aufstellungsbeschluss ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebiet mit so genannten „Eigenheimen“ sowie die Herstellung einer bedarfsgerechten Erschließung auf einem Grundstück Ziel der Planaufstellung

*Aufstellungsbeschluss*

Städtebaulich wird hier mit einer baulichen Entwicklung die Abrundung der Ortsrandlage vollzogen, die durch die treppenartig angelegten Baugebiete nicht der typischen Ortsrandlage mit dem allmählichen Übergang in den Landschaftsraum entspricht.

*Ziel und Zweck*

Dabei wird unter Berücksichtigung des Umfeldes eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

Die vorgesehene Siedlungsflächenentwicklung im Ortsteil Gallinchen ist mit den aktuellen Zielstellungen des Stadtumbauprozesses vereinbar.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für Cottbus (INSEK) fordert, dass sich die Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen an der Stabilisierung der Wohnfunktion sowie an der Sicherung und dem Erhalt der dörflichen geprägten Strukturen orientiert.

Bei der Entscheidung zur Entwicklung des Standortes Birkengrund wurden vorrangig die folgenden städtebaulichen Kriterien herangezogen.

- Die Fläche ist überwiegend vom Siedlungsraum umschlossen, es wird von einer Fläche der Innenentwicklung ausgegangen
- der Standort ist auf Grund der Rahmenbedingungen nicht geeignet, eine Zersiedelung der Landschaft zu begründen

- er ist stadttechnisch erschlossen, die Entwicklungspotentiale wurden bereits bei der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsanlagen beim Ausbau der Harnischdorfer Straße eingestellt
- der Standort ist verkehrsgünstig gut gelegen, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist gewährleistet
- der Standort weist eine verträgliche Nähe zu Versorgungseinrichtungen sowie Schule und Kitas auf
- der Standort kann auf den Vorteil von „Randsiedlungen“, d. h. die unmittelbare Nähe zur Natur verweisen

Vergleichbar im Hinblick auf diese Standortqualitäten sind nur die Ortsteile Sielow und (eingeschränkt) Saspow.

## 3 Planerische Grundlagen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Ziele

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

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

*Ziele Landes- und Regionalplanung*

Das Planvorhaben steht nach gegenwärtigen Kenntnissen mit den Zielen der Raumordnung nicht im Konflikt. Gem. Zielmitteilung der GL ist die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### 3.1.2 Grundsätze

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

*Vorbemerkungen*

Für das Planvorhaben sind nach bisherigen Kenntnissen die nachfolgenden entsprechenden Vorgaben der Raumordnung relevant.

Die relevanten Grundsätze, die im LEP HR unter der Überschrift „Steuerung der Freiraumentwicklung“ summiert sind, sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Aus der Sicht der Stadt sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP HR zu beachten

*Relevante Grundsätze des LEP HR*

- Siedlungsentwicklung
- Freiraumentwicklung
- Nachhaltige Infrastrukturentwicklung
- Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Zu diesen Grundsätzen sind im Einzelnen folgende Passagen bei der vorliegenden Planung von Bedeutung.

*Beachtung*

#### G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

*Grundsatz G 5.1*

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

#### G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

*Grundsatz G 5.8*

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

#### G 5.9 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Ober- und Mittelzentren des Weiteren Metropolenraums im Einwirkungsbereich benachbarter Metropolen

*Grundsatz G 5.9*





Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.

#### G 7.4 Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

*Grundsatz G 7.4*

(1) Leitungs- und Verkehrsstrassen sollen räumlich gebündelt werden, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen.

(2) Für Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.

(3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

## 3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

*Vorbemerkungen*

### 3.2.1 Umweltrecht

Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

### 3.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

## 3.3 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für die Stadt Cottbus existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP).

*Flächennutzungsplan*

Das Territorium der Stadt Cottbus wurde nach dem Abschluss der Gemeindegebietsreform durch die Eingliederung der ehemaligen Gemeinden Gallinchen, Groß Gaglow und Kiekebusch geändert.

Nach Abschluss der Gemeindegebietsreform gelten die bestehenden Flächennutzungspläne als (räumliche) Teilflächennutzungspläne weiter. Die ehemalige Gemeinde Gallinchen hatte ebenfalls einen FNP aufgestellt.

Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan war der Bereich als Fläche für Wald dargestellt.

Unmittelbar nördlich grenzt ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an, der mittlerweile realisiert ist.

*Bebauungspläne*

## 3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

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

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

*Planungen  
Nachbargemeinden*

## 4 Städtebauliche Randbedingungen



Bestandskarte  
(ohne Maßstab)

Es ist erkennbar, dass das Plangebiet an drei Seiten bereits umbaut ist.

### 4.1 Natürliche Standorteigenschaften



Standort / Luftbild  
© Landesvermessung  
und Geobasisinfor-  
mation Brandenburg



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

*Natürliche  
Geländeeigenschaften*

## 4.2 Umweltbedingungen

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

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägungen der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.

*Bewertung  
Umweltzustand*

## 4.3 Erschließung

Der Teil von Gallinchen, in dem das Plangebiet liegt, ist verkehrlich gut erschlossen. Das Plangebiet grenzt direkt an die Harnischdorfer Straße, die als Sammelstraße ausgebaut ist.

Über diese Straße ist das Hauptstraßennetz der Stadt sowie die Autobahn gut erreichbar.

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

Der Bereich ist über eine Buslinie in den öffentlichen Nahverkehr integriert. Eine Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung vom B-Plan-Gebiet.

Dadurch, dass die Straßen im Bereich wenig mit Fahrverkehr belastet sind, sind günstige Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr vorhanden.

Die Harnischdorfer Straße wird in Richtung Süden außerhalb der Siedlungsfläche als Fahrradstraße weitergeführt.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Im Geltungsbereich selbst sind keine Leitungssysteme vorhanden.

Die zentrale Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind über die vorhandenen Leitungen in der direkt angrenzenden Harnischdorfer Straße für die neuen Grundstücke gewährleistet.

*Trink- und Schmutzwasser*

Die Trinkwasserversorgung kann durch die Herstellung einer Versorgungsleitung 63x5,8 PE100 RC in der geplanten privaten Anliegerstraße mit Anbindung an die Trinkwasserleitung 100 AZ in Harnischdorfer Straße gesichert werden.

Die Anbindung an die Trinkwasserleitung 100 AZ soll als Knotenpunkt mit Einbindung der Trinkwasserleitung 63x5,8 PE80 im gegenüberliegenden Heideweg ausgebildet werden.

Der Versorgungsdruck im Baubereich beträgt minimal 4,25 bar und maximal 5,5 bar.

Die Schmutzwassererschließung kann über die vorhandene Freispiegelkanalisation in der Harnischdorfer Straße gesichert werden.

Da die Anliegerstraße als private Straße ausgelegt ist, wird auch der Schmutzwasserkanal in der Anliegerstraße als private Anlage hergestellt und verbleibt in privater Hand.

Anbindepunkt der privaten Abwasseranlage ist der Freispiegelkanal 200 PVC in der Harnischdorfer Straße. Der für die Anbindung erforderliche Schacht ist so zu anzuordnen, dass eine Einbindung des Schmutzwasserkanals 150 Stz. aus dem gegenüberliegenden Heideweg in den Schacht erfolgen kann.

Mit dem geplanten Schmutzwasserkanal ist der vorhandene Schmutzwasserkanal 150 Stz. für die Grundstücke Harnischdorfer Straße 70 und 71 zu queren. An der Querungsstelle ist ein Schacht anzuordnen und der Schmutzwasserkanal 150 Stz. ist in diesen Schacht zu integrieren.

Der Schacht an der Querungsstelle ist dann der letzte öffentliche Schacht. Die Grundstücksgrenze zur privaten Anliegerstraße bildet den Übergabepunkt zwischen der öffentlichen Schmutzwasseranlage in der Harnischdorfer Straße und der privaten Anlage in der Erschließungsstraße.

Die Ableitung des Schmutzwassers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet über die Schmutzwasseranlage in der Anliegerstraße ist rechtlich im Grundbuch zu sichern.



In der Harnischdorfer Straße besteht eine zentrale Niederschlagsentwässerung. Der entsprechende Kanal befindet sich im Eigentum und in der Betreuung der Stadt Cottbus. *Niederschlagswasser*

Die zentrale Ableitung von Niederschlagswasser ist unabhängig davon nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden verfügbar. *Löschwasser*

Im Bereich Harnischdorfer Straße sind folgende Anlagen der SpreeGas vorhanden: *Gasversorgung*

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

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

Strom liegt ebenfalls in der Harnischdorfer Straße direkt an. *Strom*

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes mit Strom aus den bestehenden Netzen möglich.

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

## 4.4 Nutzung

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

Das Plangebiet ist weitgehend dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich Ackerflächen. *Plangebiet*

Unmittelbar an der Harnischdorfer Straße besteht bereits ein bebautes Wohngrundstück, dessen Bebauung als Lückenschließung genehmigt worden ist.

Ursprünglich wurde die Fläche des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Da nach 1990 eine bauliche Nutzung angestrebt wurde, wurde die Feldwirtschaft aufgegeben und das Land fiel brach.

Für die landwirtschaftliche Entwicklung der Region spielt die zurzeit brachliegende Splitterfläche keine Rolle.

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

Die umgebende Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) einzuordnen.

Störende Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden.

Die Bebauung in den umliegenden Wohngebieten ist relativ locker strukturiert. Vor allem die älteren Wohngrundstücke weisen einen großen Freiflächenanteil auf.

Es handelt sich fast durchweg um ein- bis zweigeschossige Bauten, wobei das Dachgeschoss allgemein ausgebaut ist und das obere Vollgeschoß bildet.

## 4.5 Sonstige Randbedingungen

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet. An der Harnischdorfer Straße wurden die entsprechenden Schlüsselgrundstücke, die für die Erschließung des Bereiches notwendig sind, mit Rücksicht auf die geplante Bebauung freigehalten. *Verfügbarkeit Grundstücke*

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer selbst beabsichtigt die Fläche zu entwickeln.



## 5 Planungskonzept

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

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

Als einziges Handicap ist die Lage in der Wasserschutzzone zu sehen, was allerdings bei Wohnbauvorhaben ohne Belang ist. Einschränkungen der Nutzbarkeit oder Gefährdungen ergeben sich dadurch nicht.

In Cottbus besteht trotz Einwohnerrückgang und Stadtumbau ein Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau. Der Anteil an Wohneigentum in der Stadt ist relativ gering. Es besteht aus strukturellen Gründen nach wie vor eine Nachfrage nach attraktiven Eigenheimgrundstücken.

Die Stadt will entsprechende Grundstücke im Stadtgebiet anbieten, um dem Wegzug aus der Stadt entgegen zu wirken und um die Baulandpreise stabil zu halten.

Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein qualitativ anspruchsvolles individuelles Wohngebiet im Grünen entstehen, was sich in die Umgebung einfügt. *Leitbild*

Die Belange des Grundwasserschutzes sind besonders zu beachten. Es wird auf eine kostenbewusste Erschließung orientiert. Die umliegenden Wohngebiete sollen durch die Erschließung nicht belastet werden.

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

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

Es entsteht so ein überschaubares „Wohnviertel“, mit dem sich die Eigentümer identifizieren können.

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

Der Stichweg wird als Mischverkehrsfläche mit einer Breite (der befestigten Fläche) von 4,75 m ausgeführt. Die Straßenraumbreite (Grundstück) beträgt minimal 6,5 m bzw. 7,5 m. *Erschließung*

Am östlichen Ende des Stichweges kann eine Wendeanlage vom Typ 3 untergebracht werden.

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

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Verlegung eines Freispiegelkanals in der geplanten Erschließungsstraße und Anordnung jeweils eines Anschlusskanals pro Grundstück gesichert werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die Errichtung einer Trinkwasserleitung in der geplanten Erschließungsstraße gesichert.

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

Erforderliche Zustimmungen von Behörden zur Ausführung werden im Rahmen der Realisierung eingeholt. Die Errichtung der stadttechnischen Anlagen erfolgt in Abstimmung



mit den jeweils zuständigen Versorgungsbetrieben. Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird eine Ackerbrache in Wohnbauland umgewandelt. Es sind Eigenheime mit einem angemessen großen Gartenanteil vorgesehen.

*Umwelt*

Die Lage im Wasserschutzgebiet verbietet nicht grundsätzlich die Ausweisung eines Baugebietes. Befreiungen von der entsprechenden Verordnung sind nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben werden alle Schutzgüter mehr oder weniger berührt. Allerdings verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Nachfolgend sind folgende Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, die im Entwurf bereits berücksichtigt sind.

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

Da im Geltungsbereich keine Möglichkeiten zum vollständigen Ausgleich bestehen, werden Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Planbereiches durchgeführt.

*Maßnahmen extern*

Im vorliegenden Fall ist eine Waldumbaumaßnahme in der Gemarkung Gallinchen vorgesehen.

## 6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

### 6.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gärten eines Eigenheimgebietes
- im Osten durch Wald
- im Süden durch ein Wohngebiet und teilweise durch Wald sowie
- im Westen durch Wohngrundstücke bzw. die Harnischdorfer Straße.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 435, 1124, 1232, 1234, 2159, 2160, Flur 1, Gemarkung Gallinchen.

### 6.2 Verkehrsflächen

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

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke wird über eine neu zu bildende Stichstraße, die als Mischfläche genutzt werden soll, mit einem entsprechenden Wendepplatz gewährleistet.

Die geplante Erschließung dient nur einem kleinen überschaubaren Kreis von Nutzern. Es besteht kein weiteres öffentliches Interesse an der Erschließung. Der Vorhabenträger bzw. die Nutzer können die Erschließung selbst realisieren und den Betrieb sichern.

*private Verkehrsfläche*

Es wird deshalb eine **private Verkehrsfläche (PV)** festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die hier neu zu bildende **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem Straßengrundstück.

Die Lage und Dimension der Verkehrsflächen sind im erforderlichen Umfang **vermasst**. Grundlage bildet eine entsprechende Fachplanung.



Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden u. dgl.

## 6.3 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.

Das Baugebiet wird in **Teilflächen (TF)** mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art der Nutzung geteilt. *Teilflächen*

Die Teilflächen sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **nummeriert (TF 1, TF 2, ...)**.

Teilweise sind die Teilflächen durch die Verkehrsfläche bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV** („Knötchenlinie“) voneinander abgegrenzt. *Knötchenlinie*

Die Festsetzungen für die einzelnen TF sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.

Alle Teilflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. § 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA-Gebiet vor. *WA-Gebiet*

Ein allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das WA-Gebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Das bedeutet, dass das Wohnen vorherrscht und Wohngebäude den Großteil der Bebauung ausmachen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Er ist räumlich weiter zu fassen und umfasst auch die benachbarten Wohngebiete, unabhängig davon, wie die Wohngrundstücke dort bauplanungsrechtlich einzuordnen sind.

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

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.

Gleichzeitig sollen in Stadtrandlage keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen. Das betrifft solche Nutzungen, wie den Einzelhandel und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke bis hin zu Schank- und Speisewirtschaften und Verwaltungen.

Unmittelbar an der Harnischdorfer Straße sind keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. Allerdings sind auch dort Handelseinrichtungen nur in Form eines Nachbarschaftsladens möglich, um die vorhandene Zentrenstruktur der Stadt nicht zu gefährden.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird diesen Grundsätzen entsprechend modifiziert. Gesichert ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt.

**Innerhalb der Teilflächen TF2, TF3 und TF 4 sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Innerhalb dieser Teilflächen sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und, innerhalb des gesamten Plangebietes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Innerhalb der Teilfläche TF 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme und der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m<sup>2</sup> unzulässig.**

*Textfestsetzung 1*

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.



Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

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

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

### Übersicht zulässige Nutzungen

Nutzung	Bau NVO §4		TF 1			TF 2			TF 3			TF 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	X		X			X			X			X		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 300 m <sup>2</sup>	X		X					X			X			X
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche größer als 300 m <sup>2</sup>	X				X			X			X			X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	X			X				X			X			X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X				X			X			X	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X		X				X			X			X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X				X			X			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X			X			X			X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X			X			X			X
Gartenbaubetriebe		X			X			X			X			X
Tankstellen		X			X			X			X			X

Gemäß § 12 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

*Nebenanlagen Garagen und Stellplätze*

Die Errichtung und Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen ist in § 14 BauNVO geregelt.

Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit hier weitere Einschränkungen oder detailliertere Festsetzungen zu treffen. Es gelten im Hinblick auf Stellplätze und Garagen sowie auf Nebenanlagen die gesetzlichen Bestimmungen.

Gemäß § 13 BauNVO sind WA-Gebiet Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig. Hinsichtlich dieser Nutzung sind im Plangebiet keine Einschränkungen erforderlich.

*Räume für freie Berufe*

## 6.4 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.

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

*Grundflächen*

Für die Teilflächen TF 1, TF 2 und TF 4 wird eine GRZ von maximal 0,4 und für die Teilfläche TF 3 eine GRZ von maximal 0,3 vorgegeben, die in den Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt sind.

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% zu.

Für diese gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten (hier mit GRZ II bezeichnet) hinsichtlich der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (d. h. die „Nicht Hauptnutzungen“) sollen im Plangebiet keine Einschränkungen gelten.

In der Summe ergeben sich folgende zulässige GRZ.

**Zulässige GRZ**

Teilfläche	GRZ I	GRZ II
TF 1	0,4	+0,2
TF 2	0,4	+0,2
TF 3	0,3	+0,15
TF 4	0,3	+0,15

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

*Höhe der baulichen Anlage*

In Wohn- und in Mischgebieten ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse (Z) zur Regelung der Bauhöhen in der Regel ausreichend.

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

Wo nur so genannte „Stadtvillen“ vorgesehen sind, muss (als ein wesentliches Merkmal dieses Gebäudetyps) eine Zweigeschossigkeit zwingend gefordert werden. Damit sind dann „Bungalows“ auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich.

Für die Bereiche mit einer Wahl zwischen einem „klassischen“ Einfamilienhaus und einem Bungalowtyp sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

In der Summe werden folgende Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse getroffen.

**Festsetzung Zahl der Vollgeschosse**

Teilfläche	Zahl der Vollgeschosse
TF 1	II maximal
TF 2	I maximal
TF 3	II zwingend
TF 4	II maximal

Vielfach werden bei zweigeschossigen Hauptgebäuden auch eingeschossige Anbauten (vom Wintergarten bis hin zur Garage) vorgesehen, die unter bestimmten Umständen Teil des Hauptgebäudes sein können.

Solche Höhenabstufungen wären bei einer zwingend festgesetzten Geschosszahl unzulässig. Um solche durchaus erwünschten Lösungen nicht auszuschließen, sind Erleichterungen erforderlich, um ungewollte Härten zu vermeiden.

Es ist hierfür folgende Festsetzung erforderlich

**In der Teilfläche TF 3 darf die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf bis zu 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes unterschritten werden.**

**Textfestsetzung 2**

§ 16 Abs. 5 BauNVO ist Grundlage für unterschiedliche Festsetzungen auch für Teile von baulichen Anlagen.

*Rechtsgrundlagen*

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

*Vollgeschossbegriff*

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) verweist in § 89 Abs. 2 wie folgt auf den „alten“ Vollgeschossbegriff.



Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. Auf Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes Rechtswirksamkeit erlangt haben, ist der zum Zeitpunkt des jeweiligen Satzungsbeschlusses geltende Begriff des Vollgeschosses weiter anzuwenden.

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

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

In den Teilflächen werden so genannte „Baufenster“ durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert.

Ziel ist es, einen angemessenen Bebauungsabstand zur im Umfeld bestehenden Bebauung, zum Wald und zum Straßenraum einzuhalten.

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

Die Tiefe der Baufenster variiert in den Teilflächen. In der **TF 1** beträgt sie **20 m**, in der **TF 2 16 m** und in der TF 3 bzw. in der **TF 4 20 m**.

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

*Nebenanlagen  
Nebengebäude  
Garagen / Carports  
Stellplätze / Zufahrten*

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Garagen zum Schutz der rückwärtigen Gartenzonen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Zu beachten ist, dass diese Regelung auch für so genannte „Carports“ gilt.

**Stellplätze und Garagen sind im Geltungsbereich nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

*Textfestsetzung 3*

Rechtsgrundlage für diese Regelung ist § 12 Abs. 6 BauNVO. Bei der Parzellierung der Grundstücke ist zu beachten, dass innerhalb der Baufenster der Raum für die erforderlichen Stellplätze gesichert ist.

*Rechtsgrundlage*

## 6.6 Weitere Planungsgegenstände

Im Plangebiet wird eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt. Deshalb wird für alle Teilflächen eine **offene Bauweise (o)** mit **Einzelhäusern (E)** festgesetzt. Die Bestimmungen sind in der **Nutzungsschablone** zusammengefasst.

*Bauweise*

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

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

*Maße  
der Baugrundstücke*

Im vorliegenden Fall werden ergänzend zur Festsetzung der GRZ für die Baufelder TF 3 und TF 4 entsprechende Grenzen bestimmt, um einer übermäßigen Verdichtung entgegen zu wirken. Für das Baufeld TF 2 ist auf Grund des Grundstückszuschnitts eine Regelung nicht erforderlich.

Die Bestimmungen sichern, dass im Innern des Wohngebietes nur maximal elf Wohngrundstücke entstehen können. Auf der Teilfläche **TF3** ist die Steuerung über die **minimale Grundstücksgröße F<sub>mind.</sub> 800m<sup>2</sup>** sinnvoll. Für die Teilfläche **TF4** wird dagegen eine geringere **minimale Grundstücksgröße (F<sub>mind.</sub> 700m<sup>2</sup>)** bestimmt.

*Grundstücksgröße*





Die o. a. Ziele müssen aus o. a. Gründen zusätzlich mit weiteren Regelungen durchgesetzt werden. Im vorliegenden Fall lässt die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen keine großen Wohngebäude zu.

*Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

In den Teilflächen **TF 1, TF 2, TF 3 und TF 4** dürfen Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen (2 Wo)** aufweisen. Das wird in der **Nutzungsschablone** festgesetzt.

Mit diesen Regelungen kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.

## 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

*Vorbemerkungen*

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

Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Steuerung erfolgt über den zulässigen Versiegelungsgrad, der vor allem von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. u. U. zur zulässigen Grundfläche (GR) abhängt (Einzelheiten siehe unter Maß der Nutzung).

*Begrenzung der Versiegelung*

Es sind also hierzu keine weiteren speziellen Regelungen erforderlich.

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

*Versickerung Niederschlagswasser*

Das führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung grundsätzlich zu.

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

**Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern.**

*Textfestsetzung 4*

Die Durchsetzung erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung und -genehmigung.

Der Straßenraum wird als Aufenthaltsraum gestaltet. Entsprechend sollen Großbäume dazu beitragen, den Lebensraum „Siedlung“ aufzuwerten und als Ausgleichsmaßnahme dienen.

Es wird eine Mindestanzahl von Bäumen, die ohne Standortbindung einzuordnen sind, bestimmt.

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

*Textfestsetzung 5*

Dem Namen des Baugebietes entsprechend sollten einige Sand-Birken gepflanzt werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Geltungsbereich auch auf den privaten Grundstücken Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Es sollen flächige naturnahe Hecken bzw. Gehölzflächen angelegt werden. Um die angestrebte Wirkung zu erzielen sollen die Gehölzflächen nicht übermäßig gepflegt werden.

*Naturnahe Pflanzung auf den Grundstücken*

Die Standorte der Pflanzungen werden nicht vorgegeben.

**Je Baugrundstück ist auf mindestens 5% der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks eine zusammenhängende Gehölzflächen ohne Standortbindung anzulegen. Die Mindestbreite der Fläche beträgt 2,5 m. Zu verwenden sind**

*Textfestsetzung 6*



**mindestens fünf unterschiedliche Laubgehölzarten. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je 1,5 m<sup>2</sup> dieser Fläche.**

Eine Pflanzliste mit heimischen Gehölzen ist als Anhang beigefügt. Es können aber auch andere Laubgehölze verwendet werden. In diese Fläche können natürlich auch Bäume eingestreut werden.

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an Waldflächen an, deren Ränder mit einem wertvollen Baumbestand bestückt sind. Im Plangebiet sollen die Waldsäume, die teilweise auf den Baugrundstücken liegen, vollständig erhalten werden. Hier sind entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV 90 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.**

*Textfestsetzung 7*

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

Der erforderliche Ausgleich für die verbleibenden im Geltungsbereich nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Naturgüter wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

*Externe Maßnahmen*

Die Maßnahmen sind vertraglich abgesichert.

*Sicherung*

## 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

*Ermächtigung*

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

Die Gemeinde möchte im Wohngebiet die verschiedenen aktuell bevorzugten Haustypen in Gruppen zusammenfassen, um ein Ortsbild mit angemessener Qualität zu erreichen.

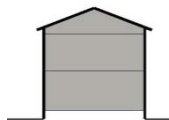
Es soll nicht möglich sein, die verschiedenen Typen wahllos einzuordnen. Gleichzeitig müssen die entsprechenden Regelungen hinreichend flexibel sein, um der tatsächlichen Nachfrage gerecht werden zu können.

Eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung. Auch die Ausbildung der Dächer (die Dachform und -neigung) besitzt eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Gegenwärtig nachgefragt sind folgende Eigenheim-Typen.

**Stadtvilla“**

Merkmale: Eigenheim im „mediterranem Stil“, allgemein flach geneigtes Dach nicht ausgebaut und zwei „Normalgeschosse“



*„Stadtvilla“*

**Bungalowtyp“**

Merkmale: flach geneigtes Dach, eingeschossig



*Bungalow*

**klassisches“**

**Eigenheim**

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



*klassisches Eigenheim*

Das Wohngebiet wird in Teilbereiche unterteilt, in denen jeweils unterschiedliche Gebäudetypen konzentriert werden.

Die TF 1 ist bereits bebaut. Hier werden, mit Ausnahme der Höhe der Gebäude, keine Regelungen getroffen.

In der TF 2 sollen nur Bungalowtypen zugelassen werden. Die TF 3 soll ausschließlich so genannte Stadtvillen beherbergen. In der TF 4 sind sowohl Bungalows, als auch normale „klassische“ Eigenheime vorgesehen.

Das Merkmal „Höhenentwicklung“ ist im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Geschossigkeit bereits grundsätzlich geregelt.



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

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

Aus gestalterischen Gründen werden folgende Festsetzungen getroffen, die Bestandteil der **Nutzungsschablone** sind.

	Traufhöhe	Dachneigung	Dachform	Festsetzung Gebäudeform
- TF 1			SD + WD	
- TF 2	TH max 4,5 m	DN 16°bis 25°	SD, WD	
- TF 3		DN 16°bis 25°	WD	
- TF 4	TH max 5,0 m			

Der hier verwendete Begriff Traufhöhe (TH) meint nicht die Wandhöhe (d. h. den Schnittpunkt Dachoberfläche mit Außenkante Wand) sondern die tatsächliche Höhe der Traufe, denn diese ist für das Erscheinungsbild relevant.

*Begriff Traufhöhe*

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

*Dachformen*

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

Deshalb sind folgende Regelungen erforderlich.

**Bei den Hauptgebäuden sind unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.**

*Textfestsetzung 8*

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

*Höhenbezug*

Das lokale Höhenbezugssystem ist auf der Planzeichnung vermerkt. Als Bezug für die im B-Plan festgesetzten Höhen wird die größte Geländehöhe mit **HB 84,1 m** herangezogen. Der Höhenbezug ist Bestandteil der **Nutzungsschablone** für die Teilflächen

Damit der Straßenraum eine dem Dorf angemessene optische Wirkung erhält, sollen Einfriedungen zum Erschließungsbereich errichtet werden. Für die Höhe wird ein entsprechender Spielraum vorgegeben. Die Bestimmungen betreffen auch Hecken, die als Einfriedung fungieren.

*Einfriedungen  
Hecken*

**Die Baugrundstücke sind zu den Verkehrsflächen hin mit einer Einfriedung oder mit einer Hecke mit einer Höhe zwischen 0,8 m und 1,2 m abzugrenzen.**

*Textfestsetzung 9*

## 6.9 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

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

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

*Kennzeichnungen*

Im vorliegenden Fall sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

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

*nachrichtliche Übernahmen*

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

Im vorliegenden Fall ist nur auf die geltende Verordnung hinsichtlich eines Wasserschutzbereiches hinzuweisen.



**Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.**

**Nachrichtlich  
Wasserschutzzone**

Es besteht kein Erfordernis für weitere nachrichtliche Übernahmen.

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

*kommunale Satzungen*

## 6.10 Vermerke / Hinweise

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

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

*Vermessungs- und  
katasterrechtliche  
Bescheinigung*

Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

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

*Hinweise*

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

*Hinweis  
Rechtsgrundlagen*

In der Harnischdorfer Straße befindet sich eine Gashochdruckleitung, die bei den Planungen zu beachten ist.

**Das Gebiet wird durch eine Gashochdruckleitung in der Harnischdorfer Straße tangiert. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4 m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden beträgt 10 m.**

***Hinweis  
Gashochdruckleitung***

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

*Hinweis  
Artenschutz*

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

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

***Hinweis  
Artenschutz***

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

*Bauzeitenregelung  
Ökologische  
Baubetreuung  
CEF-Maßnahmen*

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

Unabhängig von den Regelungen des B-Planes ist die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – zu beachten.

*Baumschutzsatzung*

**Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Cottbuser Baumschutzsatzung geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.**

***Hinweis  
Gehölzschutz***

Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB im Gebiet der Stadt Cottbus.





## 7 Planrechtfertigung / Auswirkungen

Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

### 7.1 Landesplanung

Eine positive Zielmitteilung der Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) liegt mit Schreiben vom 14.01.2020 vor. *Ziele*

Die Befassung mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung ist lt. Stellungnahme der GL in der vorliegenden Planbegründung dokumentiert worden. *Grundsätze*

### 7.2 Entwicklung aus dem FNP

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

Im rechtswirksamen FNP für den Ortsteil ist die Fläche des Plangebietes nicht als Baufläche dargestellt. Die Fläche sollte allerdings als Abrundung des Ortsrandes ursprünglich einer baulichen Entwicklung vorbehalten sein. *Sachstand*

Der Flächennutzungsplan wird nach § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der B-Plan kann demnach aufgestellt werden. *Parallelverfahren*

Die Fläche des Plangebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt. *Plangebiet*

Hinsichtlich der externen Fläche für den erforderlichen Ausgleich ist keine FNP-Änderung erforderlich. Die Fläche bleibt Wald. *Externe Fläche*

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

Die Fläche war, da sie nicht als Baufläche dargestellt werden sollte, ist als Aufforstungsfläche vorgesehen. Sie sollte mit der Maßnahme im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden (z. B. Anpflanzen von Mischwald).

Die Maßnahmen waren allerdings keinem konkreten Eingriffsvorhaben zugeordnet also nicht für den Naturschutz "verbilanziert". Es handelte sich um eine "Angebotsplanung" als Verbesserungsmaßnahme.

### 7.3 Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich bestimmt. *Grundlagen*

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten wird der erforderliche Ausgleich teilweise im Geltungsbereich realisiert. *Ausgleich intern*

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes, z. B. durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen, würde die geplante Nutzung der Grundstücke allerdings in unzumutbarer Weise erschweren.

Der Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt hauptsächlich durch externe Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Gallinchen. Die entsprechende Maßnahme ist vertraglich gesichert. *Maßnahmen extern*

Die Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes möglich sind, wird gem. § 1a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gewährleistet. Geregelt wird die Finanzierung und Durchführung einer Ersatzmaßnahme durch den Vorhabenträger. *Sicherung externe Maßnahmen*

Grundlage und Bestandteil der Umweltprüfung ist ein Artenschutzfachbeitrag (ASB).

Der ASB geht davon aus, dass die Planumsetzung nicht an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss. *Artenschutz*

## 8 Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. In dieser werden voraussichtliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Planes beschrieben und bewertet.

*Vorbemerkungen*

Die UP ist die Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planfassung ist der zweite Entwurf, der erneut ausgelegt wird und der Grundlage für die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist.

*Hinweis zu Planstand*

Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein. Sie werden bis zum Satzungsbeschluss aktualisiert.

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

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

*Plangebiet*

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

Städtebaulich wird hier mit einer baulichen Entwicklung die Abrundung der Ortsrandlage erreicht, die durch die treppenartig angelegten Baugebiete nicht der typischen Ortsrandlage mit dem allmählichen Übergang in den Landschaftsraum entspricht.

Dabei wird unter Berücksichtigung des Umfeldes eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

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

*Vorhaben*

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

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

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

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

Im Bauleitplan werden konkret folgende Festsetzungen getroffen.

*Festsetzungen B-Plan*

- Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt, wobei im Innern störende Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden
- Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.
- Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (maximal II) an das Umfeld angepasst
- Um sicherzustellen, dass nur Baurecht für eine begrenzte Anzahl an neuen Eigenheimen entsteht, werden teilweise die Dimensionen der Baugrundstücke als Mindestmaß bestimmt
- Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt
- Der Erhalt wertvoller Einzelgehölze und der Waldränder kann gesichert werden

- Die Stellung der Gebäude wird durch so genannte „Baufenster“ geregelt. Diese sichern u. a. einen ausreichenden Abstand zum wertvollen zu erhaltenden Baumbestand
- Zusätzlich wird eine offene Bebauung mit größtenteils einzeln stehenden Gebäuden gefordert
- Es werden Pflanzgebote zur Aufwertung der Baugebietes im Sinne der Umwelt erlassen

## 8.1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

Die nachfolgend aufgeführten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

*Berücksichtigung*

### 8.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

#### 8.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

*BauGB*

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
- das Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen

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

*Umweltprüfung*

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

*Naturschutz*

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

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

In den Gesetzen sind diese allgemeinen Ziele hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes, des Boden-, Gewässer- und Klimaschutzes, der Sicherung von historisch gewachsenen

Kulturlandschaften, der Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen konkretisiert.

Das Naturschutzrecht enthält auch konkrete Regelungen zu Vermeidung, Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

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

*Verhältnis zum Bauplanungsrecht*

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt.

*Immissionsschutz*

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

#### **8.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch**

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

*Besonderer Artenschutz*

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

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

Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB.

*Abarbeitung der Eingriffsregelung*

Heranzuziehen sind infolgedessen die städtebaulichen Maßstäbe, die für die Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen maßgeblich sind.

Für die Frage, ob hinsichtlich Naturgüter, d. h. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima / Luft und deren Wirkungsgefüge ein Eingriff vorliegt und für das Bestimmen der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

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

#### **8.1.2.1.3 Schutzobjekte**

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

*Schutzobjekte Natur*

Der Standort liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.

Die Festsetzung des Wasserschutzgebietes erfolgte mit der entsprechenden Verordnung des Ministers für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 08.03.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 9 vom 19.04.2004.

*Wasserschutzzone*

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

Geschützte Biotop sind nicht vorhanden.

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





#### 8.1.2.1.4 Umweltbezogene Fachplanungen und Konzepte

In der Bestandserfassung des ursprünglichen Landschaftsplanes ist der Bereich als Rural- und Schlagfluren (Code-Nr. 05130) eingestuft.

*FNP  
Landschaftsplan*

Im Osten des B-Planes liegen Waldränder teilweise im Geltungsbereich.

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

Die Fläche war als Aufforstungsfläche vorgesehen und sollte im Sinne des Naturschutzes mit der Bepflanzung aufgewertet werden (z. B. Anpflanzen von Mischwald).

Die Maßnahmen waren allerdings keinem konkreten Eingriffsvorhaben zugeordnet, also nicht für den Naturschutz „verbilanziert“.

Es handelte sich um eine „Angebotsfläche“ für Verbesserungs- oder für eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen.

Nachfolgende Grundsätze der Raumordnung gem. LEP HR betreffen die Umweltbelange.

*Grundsätze der Raumordnung*

Freiraumentwicklung

*Grundsatz G 6.1*

(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

(2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

*Grundsatz G 8.1*

(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO<sub>2</sub>-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

(3) Die Energieübertragungs- und -verteilnetze sowie Energiespeicherkapazitäten, insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.

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

## 8.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend sollen die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt werden. Grundlage ist zunächst eine Erfassung des Umweltzustandes.

### 8.2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der bereits bebauten Fläche, aus der Sicht der Nutzung als Ackerbrache einzuordnen.

*Nutzung*

#### 8.2.1.1 Naturgüter

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

*Vorbemerkungen  
Lebensraum  
Tiere und Pflanzen  
Vielfalt*

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

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

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

*Biotoptypen  
Pflanzen*

Das Plangebiet umfasst eine gehölzfreie aus einer Ackerbrache hervorgegangene Grünlandbrache, die 2018 und 2019 mehrfach gemäht wurde.

Eine kleine Teilfläche am Nordwestrand (an der Harnischdorfer Straße) ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. An den Rändern (vor allem im Südwesten) wurden vereinzelt Gartenabfälle abgekippt. Insgesamt ist die Fläche stark ruderalisiert.

Die offene Grünlandfläche ist dem Biotoptyp "artenarme Grünlandbrachen frischer Standorte (051321)" zuzuordnen.

Nördlich und südwestlich grenzen an die Fläche Gartengrundstücke der Einzelhausbebauung an.

Östlich und südöstlich schließt sich ein mittelalter bis alter Kiefernforst bzw. Kiefern-mischforst an. An den Waldrändern zum Plangebiet stocken neben Kiefern auch Birken und Stiel-Eichen.

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

*Vielfalt*

Das Plangebiet würde sich ohne weitere Eingriffe weiter zu einem Kiefernwald entwickeln, in den einzelne Laubgehölze (vor allem Birken und Eichen) eingestreut sind.

*Potenzial*

Der Standort ist an drei Seiten von Siedlungsflächen umgeben. Einen gewissen Wert besitzt die Fläche deshalb nur für an den Menschen angepasste Kleintiere und Vögel. Die Brache bereichert somit als Übergangsbereich die angrenzenden Lebensräume „dörfliche Siedlung“ und „Wald“.

*Tiere*

Der Standort ist vor allem wegen der Anwesenheit des Menschen von geringer Bedeutung für die Tierwelt.

*Bewertung*

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

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

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

*Vorbemerkungen  
Boden*

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).

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

Darüber hinaus greift zum Schutz des Bodens die „Bodenschutzklausel“. Für die Bauleitplanung ergeben sich daraus die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden.

Für die Landwirtschaft sind die vorhandenen Böden von geringem Wert. Der Boden im Plangebiet wird seit vielen Jahren nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt.

*Ausgangslage*



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

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

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

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

*Vorbelastungen*

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

*Bewertung Bestand*

Sie sind aus der Gesamtsicht von mittlerem Wert für die Umwelt.

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

*Vorbemerkungen  
Wasser*

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregulierungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

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

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

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

*Ausgangslage*

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

Der Grundwasserstand ist nur von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht.

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

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

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

Vorbelastungen des Schutzzuges Wasser sind nicht vorhanden.

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

*Bewertung Bestand*

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

*Vorbemerkungen  
Klima / Luft*



In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion 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 lufthygienische 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. Es dominieren südwestliche Winde

*Ausgangslage*

Klimatische Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Die Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes ist gegenüber Luftverunreinigungen empfindlich.

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

*Vorbelastungen*

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

*Bewertung*

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

### **8.2.1.2 Sonstige Schutzgüter**

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.

*Vorbemerkungen  
Landschaft*

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

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

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

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

*Ausgangslage*

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

*Bewertung*

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

*Vorbemerkungen*

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind 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.

*Mensch*

*Gesundheit*

*Bevölkerung insgesamt*

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

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu untersuchen.

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



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

Das zukünftige Baugebiet besitzt auf Grund des Umstandes, dass es von drei Seiten mit Bebauung umgeben ist und dass ein großes Angebot an Freiflächen im Nahbereich besteht, ein geringes Potenzial für die Erholung.

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

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

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. *Kultur- und Sachgüter*

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

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

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

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

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

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

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

Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. *Ausgangslage*

Die Bodenverhältnisse des Gebietes sind z. B. zusammen mit den Grundwasserverhältnissen bestimmend für den Pflanzenwuchs, damit auch für die Tierwelt und insgesamt für die Qualität des Lebensraumes.

Besitzt der Boden z. B. günstige Puffer-, Filter- und Transformationseigenschaften und überwiegend bindige Bodensubstrate, so besteht eine deutlich geringere Gefährdung des Grundwassers.

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

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

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

## 8.2.2 Prognose

### 8.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung

Bei Nicht-Durchführung des Planes wird sich der Bereich ohne Eingriffe langsam in einen Kiefernwald umwandeln. Alternativ ist es nicht auszuschließen, dass die Fläche wieder bewirtschaftet wird.



Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen würden sich in beiden Fällen die Bedingungen verändern. Die Brache würde verschwinden.

Insbesondere für den Boden und das Grundwasser könnten die oben beschriebenen Beeinträchtigungen vermieden werden. Für die übrigen Schutzgüter würden bei Verzicht keine nennenswerten Wirkungen entstehen.

Geht man davon aus, dass eine Nachfrage nach Bauland in Gallinchen besteht, müssten bei einem Verzicht an anderer Stelle entsprechende Bauflächen bereitgestellt werden.

### 8.2.2.2 Prognose bei Durchführung

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

*allgemeine übergeordnete regionale und lokale Ziele*

Die Entwicklung des Plangebietes entspricht zwar nicht der im ursprünglichen Landschaftsplan (LP) und im FNP vorgesehenen Entwicklung in Richtung Wald, stellt aber die Grundsätze der geplanten Entwicklung von Natur und Landschaft in Gallinchen nicht in Frage.

Im aktuellen Entwurf des LP als auch im in Überarbeitung befindlichen FNP der Stadt ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die betroffene Fläche ist im Verhältnis zur Gesamtgröße der Siedlungsfläche des Ortsteils Gallinchen auch nur von sehr geringer Bedeutung.

Nachfolgend werden die Auswirkungen schutzgutbezogen dargestellt und die Erheblichkeit geprüft.

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann.

*Begriff Erheblichkeit*

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab.

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

Auf Grund der vorangegangenen langjährigen Nutzung als Ackerland und der Präsenz des Menschen besitzt der Standort eine geringe bis mäßige Umweltqualität. Dementsprechend wird kein hochwertiger Landschaftsraum, im Sinne des Naturschutzes, durch das Vorhaben beansprucht. Es handelt sich um eine Abrundung vorhandener Siedlungsflächen.

#### 8.2.2.2.1 Lebensraum, Tiere, Pflanzen, Vielfalt

Mit der Umwandlung in Wohnbauland und der damit verbundenen Überbauung von Teilen der Flächen erfolgt ein Verlust bzw. eine Verringerung von Resten mäßig wertvoller Lebensräume.

*Wirkung*

Das hat eine Verringerung bzw. den Verlust von Tier- und Pflanzenarten und -gesellschaften (insbesondere auf der Brachfläche) zur Folge. Die Vielfalt der Arten im Bereich verringert sich.

Positive Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten. Allerdings würde sich auch ohne Zutun des Menschen die Brache nach und nach in Wald umwandeln.

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

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

*Bewertung*



Die Waldränder bleiben erhalten. Die Inanspruchnahme ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, generell nicht vermeidbar. Die Eingriffe in das Schutzgut sind ausgleichbar. Das Gesamtsystem „dörfliche Siedlung“ wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

Auswirkungen aus Sicht des besonderen Artenschutzes siehe separat im Punkt 8.2.2.3 der Begründung.

#### **8.2.2.2.2 Boden / Fläche**

Das Schutzgut Boden / Fläche wird vor allem durch die Inanspruchnahme des Gebietes (Größenordnung rund 1 ha) und die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in der Größenordnung von maximal 0,4 ha (40%) betroffen.

*Wirkung*

Alle Bodenfunktionen werden durch die Überbauung nachhaltig beeinträchtigt, insbesondere die Lebensraumfunktion geht dauerhaft verloren.

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist gering.

Die Produktions- und Archivfunktion werden nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung sind vor allem in Bezug auf die Lebensraumfunktion erheblich, weil sie nachhaltig sind und ein relativ großer Teil des Plangebietes betroffen ist.

*Bewertung*

Die Wirkungen auf die Regelungsfunktion sind dagegen geringer. Die verbleibenden offenen Flächen können diese Aufgabe weiterhin übernehmen. Wertvolle Böden sind nicht betroffen.

Die Eingriffe sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Die negativen Wirkungen sind teilweise ausgleichbar. Die Bodenschutzklausel, die eine Vermeidung unnötiger Bodeninanspruchnahme verlangt, ist beachtet.

#### **8.2.2.2.3 Wasser**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen auf bisher unverbauten Flächen. Dadurch, dass das Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet versickert wird, sind die negativen Wirkungen auf die Grundwasserneubildung allerdings gering.

*Wirkung*

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus der zusätzlichen Versiegelung.

*Bewertung*

Sie sind trotz der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone unerheblich, weil das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird und damit weiterhin nahezu vollständig der Grundwasserneubildung zu Gute kommt.

Durch die Wohnnutzung erhöht sich der Gefährdungsgrad des Grundwassers kaum.

#### **8.2.2.2.4 Klima / Luft**

Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft werden auf Grund der Größe der Planfläche und der geringen Bedeutung des Bereiches für das Schutzgut nicht zu erwarten sein.

*Wirkung*

*Bewertung*

Im Verhältnis zum Bestand erhöht sich großflächig betrachtet die Zahl der Wohnungen im Ortsteil kaum. Die Veränderungen im Verkehrsaufkommen sind deshalb für die Schutzgüter unwesentlich. Die Nutzung der Sonnenenergie wird durch den Zuschnitt der Planfläche unterstützt.

#### **8.2.2.2.5 Landschaft**

Schon durch die Lage innerhalb der Siedlungsstrukturen ist die landschaftsästhetische Wirkung der geplanten Bebauung gering. Die in diesem Bereich prägenden Waldflächen im Umfeld werden erhalten.

*Wirkung*

Das Landschaftsbild wird durch die teilweise Bebauung der siedlungsnahen Fläche und die Veränderung der Biotopstruktur zwar nachhaltig aber nicht erheblich verändert.

*Bewertung*

Es sind keine wertvollen sensiblen Landschaftsbestandteile betroffen. Die geringen Eingriffe sind nicht vermeidbar.

#### **8.2.2.2.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt**

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

*Wirkung*



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

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

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

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

*Bewertung*

**8.2.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eingriffe werden durch das Vorhaben nicht verursacht. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

*Wirkung  
Bewertung*

**8.2.2.2.8 Wechselwirkungen**

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

*Wirkungen*

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind im Plangebiet auch für die Zukunft nicht erkennbar.

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

*Bewertung*

**8.2.2.2.9 Zusammenfassung**

**Tabelle**

**Bewertung der zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Beschreibung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	
Tiere / Pflanzen	Verlust bzw. Beeinträchtigungen von Lebensräumen und ihren Funktionen (Biotopfunktionen) auf der nicht als Wald zu bewertenden Fläche	
	Einschränkung der biologischen Vielfalt	
Boden	Verlust bzw. Beeinträchtigung der Biotopbildungsfunktion durch Überbauung	
	übrige Bodenfunktionen	
Wasser	Verlust bzw. Verringerung der Grundwasserneubildungsfunktion	
Luft / Klima	Beeinträchtigungen Klima und Luft	
Landschaft	Beeinträchtigung der ästhetischen Funktion	
Kultur- / Sachgüter	Beeinträchtigung eines erhaltenswerten Bestandteils der Kulturlandschaft	
Wechselwirkungen	negative Verstärkungseffekte	

sehr erheblich  
 erheblich  
 weniger erheblich  
 unerheblich

**8.2.2.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

**8.2.2.3.1 Relevanzprüfung**

In einem ersten Schritt wird geprüft, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.

*Vorbemerkungen*



Dazu wird das potenzielle Arteninventar im Wirkungsraum des Vorhabens unter Beachtung der bestehenden Lebensraumtypen ermittelt.

Die Lebensraumtypen sind oben bereits abgehandelt.

Da im Plangebiet weder

- Gewässer
- noch alte Gehölzbestände aus einheimischen Arten
- noch entsprechende Lebensräume oder Randbedingungen

vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit vollständig oder teilweise ausgeschlossen werden.

Das sind folgende

- alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitats)
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Fledermausarten mangels geeigneter Quartiermöglichkeiten
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- alle gehölzbewohnenden Käferarten (überwiegend Totholzbewohner) mangels geeigneter alter Bäume

Da für die Gruppe der Fledermäuse lediglich das Jagdhabitat betroffen sein kann, können sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

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

*Relevante Arten*

- Vögel
- Reptilien

#### **8.2.2.3.2 Bestand / Betroffenheit**

Gem. ASB sind für das Plangebiet folgende Vogelarten von Bedeutung.

*Vögel*

Die im Plangebiet potenziell zu erwartenden Brutvogelarten der offenen Brachflächen und der Gehölzränder

*Brutvogelarten der offenen Brachflächen und Gehölzränder*

- Bachstelze
- Baumpieper
- Stieglitz
- Sumpfrohrsänger

sind typische Brutvögel, die in Brandenburg noch weit verbreitet sind. Sie weisen, bis auf den Baumpieper, stabile Bestände auf. Bei allen aufgeführten Arten handelt sich um Freibrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten.

Die Arten Bachstelze, Stieglitz und Sumpfrohrsänger besiedeln potenziell offene Ruderalfluren sowie Gras- und Staudenfluren.

Im Untersuchungsraum könnte sie die offene Grünlandbrachfläche als Brutraum nutzen, wenn dort nicht regelmäßig gemäht wird. Den Kontaktbereich offene Grünlandbrachen-Gehölze besiedelt der Baumpieper.

Für alle erfassten Arten ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch die Realisierung des B-Planes auszugehen. Tötungen oder erhebliche Störungen können grundsätzlich vermieden werden.

Ein möglicher Lebensraumverlust durch Umsetzung des B-Planes führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population da es sich um weit verbreitete Arten handelt und wahrscheinlich nur sehr wenige Brutpaare überhaupt betroffen sind. Diese potenziell betroffenen Arten können nach Beendigung der Bauarbeiten die Vorhabensfläche auch größtenteils wieder besiedeln.

Folgende Arten können dem Lebensraumtyp Brutvögel der angrenzenden Gärten und Kiefernforsten zugeordnet werden:



- |                   |                    |                   |
|-------------------|--------------------|-------------------|
| - Amsel           | - Grauschnäpper    | - Nebelkrähe      |
| - Blaumeise       | - Grünfink         | - Ringeltaube     |
| - Bluthänfling    | - Grünspecht       | - Rotkehlchen     |
| - Buchfink        | - Haussperling     | - Singdrossel     |
| - Buntspecht      | - Klappergrasmücke | - Star            |
| - Eichelhäher     | - Kleibe           | - Trauerschnäpper |
| - Elster          | - Kohlmeise        | - Türkentaube     |
| - Feldsperling    | - Mönchsgrasmücke  | - Singdrossel     |
| - Gartengrasmücke | - Nachtigall       | - Zilpzalp        |

*Brutvögel der angrenzenden Gärten und Kiefernforsten*

Die aufgeführten Arten sind typische Brutvögel von Kiefernforsten und 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. Ausnahmen davon sind Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Kleiber, Grau- und Trauerschnäpper sowie der Star und die Spechtarten. Diese Arten sind in Brandenburg noch weit verbreitet und weisen überwiegend stabile Bestände auf.

Tötungen von Individuen der oben aufgeführten Arten (v. a. Nestlinge) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen sind nicht zu befürchten, da alle Gehölze als Brutplätze außerhalb der Vorhabensfläche liegen.

*Betroffenheit*

Erhebliche Störungen der Tiere sind nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan zulässt, kommt es nicht zu einer Zerstörung der vorhandenen Biotopstrukturen und damit nicht zu erheblichen Lebensraumverlusten für die vorhandenen Arten.

Somit ist durch die Umsetzung des B-Planes nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der aufgeführten Arten auszugehen.

Die Vorhabensfläche ist zwar grundsätzlich geeignet für das Vorkommen der Eidechsen, es fehlen aber Versteckmöglichkeiten und Randstrukturen.

*Reptilien*

Da auf der Vorhabensfläche keine geschützten Reptilien nachgewiesen werden konnten, können sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

#### **8.2.2.3.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass sich im Rahmen der Vorhabenrealisierung mit einer so genannten „Bauzeitenregelung“ die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,2 BNatSchG für die potenziell betroffenen Vogelarten abwenden lassen.

*Bauzeitenregelung*

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen daher artenschutzrechtliche Verbote nicht grundsätzlich entgegen.

### **8.2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen**

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

*Vorbemerkungen*

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum zu prüfen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

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

#### **8.2.3.1 Minderung- und Vermeidung**

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

*Maßnahmen  
Vermeidung  
Minderung*

- Nutzung gut erschlossener Flächen mit Nahverkehrsanschluss
- Nutzung belasteter und minderwertiger Flächen
- Flächeninanspruchnahme und damit Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzen und weniger wertvolle Lebensräume nutzen
- Erhalt der Waldsäume und von vorhandenen wertvollen Einzelbäumen





- Schaffen von Flächen für den Aufenthalt im Straßenraum und die Erreichbarkeit der Waldflächen für Erholungs- und Freizeitwecke sichern
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Möglichkeiten für zusätzliche spezielle Maßnahmen sind nicht erkennbar.

### 8.2.3.2 Ausgleich

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

Die betroffenen Schutzgüter wurden oben ermittelt. Solche, die nicht erheblich betroffen sind, werden nachfolgend nicht weiter behandelt.

Auszugleichen ist der Totalverlust von Bodenflächen durch Überbauung. Betroffen sind allerdings nur Teilfunktionen des Bodens. *Boden*

Weiterhin ist der Verlust des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen auszugleichen. *Lebensraum*

Dazu sind innerhalb des Plangebietes folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: *Maßnahmen intern*

- es entstehen strukturreiche Gärten auf angemessen großen Grundstücken
- diese werden durch naturnahe abwechslungsreiche Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken ergänzt
- Pflanzen von Einzelbäumen im öffentlichen Raum.

Durch eine naturnahe abwechslungsreiche Bepflanzung eines Teils der Grundstücke mit standortgerechten heimischen Gehölzen kann eine Verbesserung der Bodenfunktionen auf den entsprechenden Flächen erreicht werden, wenn eine Pflege weitgehend unterbleibt (z. B. Laubbeseitigung). *Naturnahe Pflanzung*

Gleichzeitig ergeben sich positive Wirkungen auf die Qualität des neu entstehenden Lebensraumes. Insgesamt können entsprechende Flächen mit Pflanzgebot im Baugebiet aufgewertet werden.

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

Es bleibt trotz dieser Maßnahmen ein Defizit insbesondere für die Bodeninanspruchnahme (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanz im Anhang). *verbleibende Defizite*

Innerhalb des Plangebietes stehen für diese Lösungen keine Flächen zur Verfügung. *Ausgleich extern*

Entsprechende Maßnahmen müssen vor der Rechtskraft des B-Planes an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes nachgewiesen und gesichert werden.

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

Grundsätzlich bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, diese Defizite auszugleichen. *Lösungen*

Um eine vollständige Kompensation zu erreichen, müssten zusätzlich noch Bodenflächen entsiegelt werden (erste Option). Das Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche beträgt allgemein 1 : 1. Konkret hängt es vom Zustand der aufzuwertenden Fläche ab. *Option 1  
Entsiegelung*

Im vorliegenden Fall konnten keine geeigneten Entsiegelungsflächen gefunden werden.

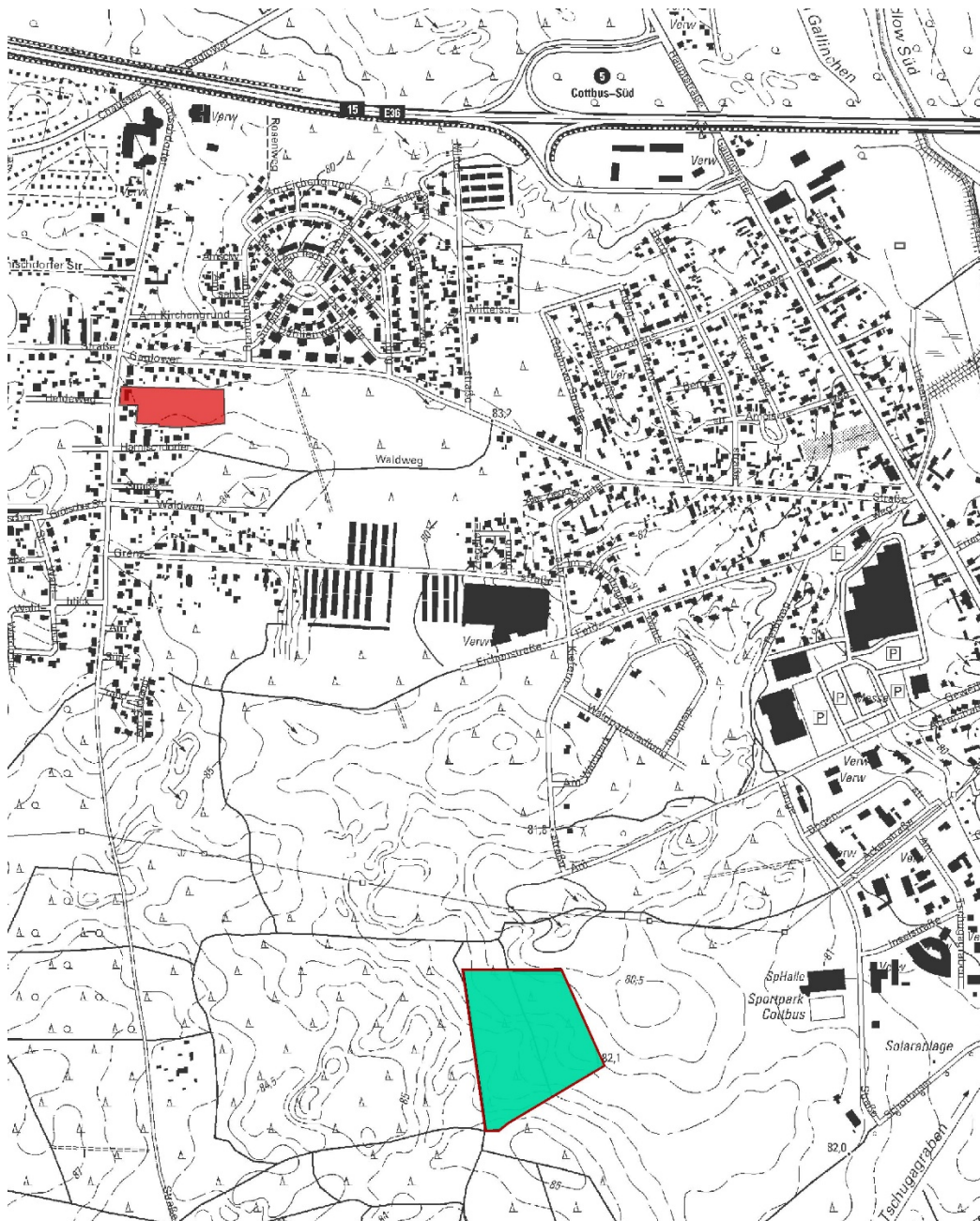
Es ist alternativ auch möglich, entsprechende Flächen in anderer Weise deutlich aufzuwerten. Dazu können intensiv genutzte Böden zukünftig einer deutlich geringeren Nutzungsintensität zugeführt werden. Auf die Nutzung von Flächen kann natürlich auch ganz verzichtet werden. Flächen mit geschädigten Bodenfunktionen können auch regeneriert werden. *Option 2  
Aufwertung von Flächen*

Im vorliegenden Fall ist als Maßnahme ein „ökologischer Waldumbau“ zur naturschutzfachlichen Aufwertung einer Forstfläche vorgesehen. Der dort vorhandene Nadelwald wird in einen Laubmischwald umgewandelt. *Externe Maßnahme*

Auf einer Fläche von 1,5 ha ist die Pflanzung von mindestens 7.500 Laubbäumen vorgesehen.

Die Maßnahme wird in Gallinchen (Gemarkung Gallinchen, Flur: 2, Flurstück: 36 durchgeführt. *Verortung*





Übersichtskarte  
Maßnahmenfläche extern

(Kartengrundlage:  
© GeoBasis-DE/LGB)

Einzelheiten können dem Maßnahmenblatt im Anhang entnommen werden.

Maßnahmenblatt

Die Maßnahme ist vertraglich gesichert.

Einzelheiten können der EA-Bilanz im Anhang entnommen werden.

## 8.2.4 Alternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes werden nachfolgend untersucht.

Die Standortwahl innerhalb des Ortsteils erfolgte auf Flächen, die die ehemalige Gemeinde schon seit langer Zeit als Baufläche vorgesehen hatte. Von den in Gallinchen noch zur Verfügung stehenden potenziellen Baugrundstücken weist der Standort günstige Randbedingungen hinsichtlich Erschließung und Attraktivität auf.

Weitere Planungsalternativen sind innerhalb des Plangebietes zu suchen.

Untersucht wurde, ob statt der Erschließung über einen Stichweg mit Wendeplatz, eine Anbindung an die Wege südlich des Geltungsbereiches sinnvoll wäre. In diesem Fall könnte der aufwendige Wendeplatz entfallen. Notwendig wäre aber die Inanspruchnahme von Wald mit wertvollem Baumbestand (Eichen).

Die eingesparte Wegefläche wäre fast so groß wie die zusätzlich notwendigen. Hinzu kommt, dass die Wege außerhalb des Plangebietes zu schmal sind, um zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können. Die Lösung wurde deshalb verworfen.

## 8.3 Zusätzliche Angaben

### 8.3.1 Technische Verfahren

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.

*Umfang und Detaillierungsgrad*

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt folgendes Erfordernis

- Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
- Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die vorhandenen Biotope und die europäisch geschützten Arten ermittelt. Ein detailliertes Erfassen des Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt nicht, weil der innerhalb der Siedlung liegende Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.
- Betrachtet wird neben dem Plangebiet auch dessen unmittelbarer Nahbereich.

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

*Artenschutzbeitrag*

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

Mit dieser Analysemethode werden die „planungsrelevanten Arten“ ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Bei der Potenzialeinschätzung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Verbreitungsgebietes der betrachteten Art grundsätzlich jeder geeignete Lebensraum oder Lebensraumkomplex besiedelt ist. Bei einer Beschädigung oder Zerstörung der potenziellen Lebensstätten sind in diesem Rahmen auch die zur Wiederherstellung der Funktionen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu benennen, d. h. es wird ein Worst-Case Szenario angewendet.

Bei der Potenzialanalyse mit einer Worst-Case-Betrachtung handelt es sich um eine effektive Methode, die alle Arten erfasst, die konkret auftreten können, somit auch die, die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt einwandern werden.

Die Herangehensweise erhöht die Sicherheit für den Vorhabenträger, da spätere „Überraschungen“ weitgehend ausgeschlossen werden können, was gerade bei einer langen Realisierungsspanne wichtig ist. Sie weist nach, dass der B-Plan mit großer Sicherheit vollziehbar sein wird. Notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können rechtzeitig umgesetzt werden.

Erst bei konkreten Bauvorhaben werden zeitnah mit den Eingriffen exakte Kartierungen und Untersuchungen vorgelegt.

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

Die Aufnahme der Nutzungs- und Biotopstrukturen erfolgte durch mehrmalige Begehung des Plangebietes.

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

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

### 8.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Umweltwirkungen auf Grund von Prognoseunsicherheiten sind im vorliegenden Fall im Hinblick auf europäisch geschützte Arten zu erwarten und deshalb zu kontrollieren.

*Prognoseunsicherheiten*

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sind die artenschutzrechtlichen Belange in Form einer Potenzialanalyse geprüft worden.

Welche Arten tatsächlich im Gebiet vorkommen, wurde nicht untersucht.

Aus der Potenzialanalyse ergeben sich die Arten, die vor der Planumsetzung zu erfassen sind.

Dazu sind entsprechende Untersuchungen rechtzeitig durch den Investor zu veranlassen. Diese sind Grundlage für vorgezogene Kompensationsmaßnahmen. Die Untersuchungen sind spätestens im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde zu kontrollieren

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

*Herstellungskontrolle*

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

- Fristen für die Realisierung grünordnerischer Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum,
- Fristen für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken und

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

*Funktions- und Erfolgskontrolle*

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

*bisher nicht bekannte Wirkungen*

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

### 8.3.3 Zusammenfassung

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

Auf der fast 1,1 ha großen von drei Seiten durch Wohngebiete umschlossenen Ackerbrache wurde in der Vergangenheit die Staudenflur nach und nach durch Kiefernaufwuchs verdrängt.

Mittlerweile, nachdem eine Ersatzaufforstung realisiert ist und die Gehölze beseitigt wurden, handelt es sich um eine Ackerbrache.

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

Der Versiegelungsgrad (bezogen auf die Wohn- und die Verkehrsfläche) liegt deutlich unter 40%.

Bei einem Verzicht auf die Bebauung würde sich der gesamte Bereich in Kiefernwald umwandeln, wenn die Fläche nicht wieder als Acker genutzt würde. Die nachgefragten Wohngrundstücke müssten an anderer Stelle entstehen.



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

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

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

Im Plangebiet können deshalb die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch die vollständige Umnutzung und teilweise Überbauung (erhebliche Wirkungen für Tiere und Pflanzen sowie den Boden) nicht vollständig ausgeglichen werden.

Es sind Maßnahmen außerhalb des Baugebietes in der Gemarkung Gallinchen vorgesehen, die vertraglich abgesichert werden.

Im vorliegenden Fall ist ein „ökologischer Waldumbau“ im erforderlichen Umfang im Ortsteil Gallinchen vorgesehen, der vertraglich abgesichert ist.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem B-Plan nicht grundsätzlich entgegen.

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

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

Im Rahmen der Baugenehmigung sind aktuelle Untersuchungen zu den tatsächlich vorhandenen europäisch geschützten Arten vorzulegen.



# Anhang

## Sonstige Hinweise für die Durchführung

Im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Realisierung von Vorhaben sind weitere Belange zu beachten. Die Hinweise wurden größtenteils von den zuständigen Behörden und TöB im Rahmen der Beteiligungen vorgebracht. Die nachfolgende Auflistung kann natürlich nicht vollständig sein.

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst liegt zum Standort folgender Hinweis vor.

*Kampfmittel*

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

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

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

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

*Auffinden von Bodendenkmalen*

Das Gebiet wird durch eine Gashochdruckleitung in der Harnischdorfer Straße tangiert. Die Schutzstreifenbreite der Leitung beträgt 4 m (Leitung in der Mitte). Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden beträgt 10 m.

*Schutzbereich Gasleitung*

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*

Die angelegten Gärten sollen über die im B-Plan geforderten Maßnahmen hinaus naturnah gehalten und so gestaltet werden, dass Kleinsäuger, Vögel und Insekten u. a. Nahrung und Nistmöglichkeiten finden. Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

*Grundstücksgestaltung*

Nach § 4 Abs. 1 BbgBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind.

*Sicherung der Erschließung*

Bei der Planung der Privatstraße sind die Anforderungen des § 5 BbgBO (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sowie die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr unbedingt zu beachten.

*Flächen der Feuerwehr*

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zum zukünftigen Wohngebiet "Am Birkengrund" müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Die erforderlichen Zufahrten müssen im Betrieb ständig freigehalten werden. Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.

Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.



Für das Bebauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. .

*Löschwasserversorgung*

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

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

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen.

In diesem Umkreis dürften keine besonderen Hindernisse die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) vom 25.10.2017, in der jeweils geltenden Fassung, i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus vom 19.12.2018 und der Neufassung der Anlage 2 der Entgeltliste für die Abwasserbeseitigung der Stadt Cottbus ab dem Jahr 2020.

*Abwasserentsorgung*

Alle Grundstücke auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

*Abfallentsorgung*

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m.

Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

Insbesondere sind bei dem Straßenbau die Technischen Regelwerke für den Bau einer Straßenanlage, das Arbeitsschutzgesetz, die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung, und die StVO zu beachten.

Unter anderem muss für die Erschließung die neu geplante Straße für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein. Am Ende einer Stichstraße muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Überhänge haben (ohne Hindernisse).

Satzungsgemäß sind u. a. die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter nach § 22 sowie Standplätze und Transportwege von Abfallbehältern nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

## Pflanzliste

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen (Spindelstrauch)	Euonymus europaeus
Besenginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Hechtrose	Rosa glauca
Filzrose	Rosa tomentosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

### Bäume

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

Hochstämmige Obstbäume (Apfel,  
Birne, Pflaume, Kirsche)

Hinweis:  
die Pflanzliste gilt als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen



## Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Ackerbrache	0,97	89,8%	0,00	0,0%	-0,97
Verkehrsfläche	0,00	0,0%	0,16	14,8%	0,16
Wohngebiet	0,11	10,2%	0,92	85,2%	0,81
<b>Summe</b>	<b>1,08</b>	<b>100%</b>	<b>1,08</b>	<b>100%</b>	<b>0.0</b>

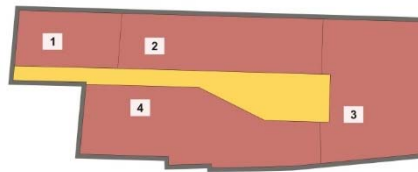
Hinweis

\* Anteil an Fläche Geltungsbereich

### Übersicht Bestand



### Übersicht Planung



Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben erfasst sind.

## Zulässige Grundflächen

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Ackerbrache	0,0%	0	0%	0	+/- 0
Verkehrsfläche	0,0%	0	50%	0,08	+0,08
Wohngebiet	18,2%	0,02	33,7%	0,31	+0,29
<b>Summe</b>	<b>1,9%</b>	<b>0,02</b>	<b>33,7%</b>	<b>0,39</b>	<b>+0,37</b>
<i>zur Information</i>					
<i>Teilflächen WA</i>					
davon WA 1		0,02	40%	0,04	+0,02
davon WA 2		0	40%	0,09	+0,09
davon WA 3		0	30%	0,08	+0,08
davon WA 4		0	30%	0,09	+0,09

Hinweis

\*\* Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Konflikt (Schutzgüter)	Quantifi- zierung	Vermeidung Ausgleich Ersatz (Schutzgüter)	Quantifi- zierung	Bemerkung
Neuersiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen für die Er- richtung des Wohngebietes  Vor allem die Lebensraumfunk- tion des Bodens wird durch die Überbauung erheblich beein- trächtigt.	maximal 0,37 ha	Aufwertung von Teilen der Gartenfläche durch flächige naturnahe Bepflanzung und Pflanzung von Bäumen.	0,05 ha	Das entspricht ca. 5% der jeweiligen Grundstücksflächen
		verbleibendes Defizit	0,32 ha	Ein vollständiger Ausgleich der Ver- siegelung ist grund- sätzlich nur durch die Entsiegelung ent- sprechender Flächen möglich. Diese ste- hen im Gebiet nicht zur Verfügung
		<i>erste Option: (Vorzugslösung): Entsiegelung außerhalb des Plangebietes</i>	0,32 ha	Größenordnung 0,32 ha
		<i>zweite Option: Anlegen von Feldgehölzen</i>	0,64 ha	Größenordnung: Mindestens das 2-fa- che der versiegelten Fläche
		<i>dritte Option: Anpflanzen von Bäumen</i>	rund 110 Bäume	Ansatz: ein Baum je 56 m <sup>2</sup> versiegelter Fläche
		Externe Maßnahme: Ökologischer Waldumbau	1,5 ha	Ausgleich außerhalb Entspricht rund dem 4,5-fachen der Flä- che des verbleiben- den Defizits  Absicherung durch Vertrag
Beseitigung von Brachfläche und Umwandlung in Wohnge- biet	0,81 ha	Anlage strukturreicher Gär- ten und öffentlicher Grün- fläche	0,71 ha	
		Aufwertung Gartenfläche durch flächige naturnahe Bepflanzung und Pflanzung von Bäumen	0,29 ha	Pflanzgebot
		zusätzlich externe Maßnah- men (mit Komplexwirkung)		Eingriff mit den Maß- nahmen zum Schutz- gut Boden ausgegli- chen
Gehölzschutz		Erhalt Waldrand	0,05 ha	der wertvolle Wald- rand wird geschützt

Stand März 2021





# Maßnahmenblatt

Quelle: BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH, Nordparkstraße 30, 03044 Cottbus

<b>Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme</b>	Bebauungsplan Wohngebiet "Am Birkengrund" ökologischer Waldumbau Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
<b>Lage</b>	Naturraum: Niederlausitz Stadt: Cottbus Lage: Ortsteil Gallinchen Gemarkung: Gallinchen Flur: 2 Flurstück: 36 Gesamtfläche: 47.064 m <sup>2</sup>
<b>Umfang</b>	mind. 15.000 m <sup>2</sup> - Laubwald Pflanzung von mind. 7.500 Laubgehölzen mit Schwerpunkt Traubeneiche Teilfläche 1 zu 11.900 m <sup>2</sup> in Winter 2020/21 (Beginn der Vorarbeiten Frühjahr 2020) Teilfläche 2 zu mind. 3.100 m <sup>2</sup> in Winter 2022/2023
<b>Aufwertung</b>	Ausgangszustand: mono Kiefernwald auflaufende Späthblühende Traubenkirsche Zielzustand: Laubwald mit Schwerpunkt Traubeneiche
<b>Vorhaben</b>	teilw. vorgezogene Kompensation für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG und BbgNatSchAG im Rahmen des Bebauungsplan Gallinchen „Am Birkengrund“ der Stadt Cottbus in Gallinchen
<b>Pflanzung, Pflege und Schutzmaßnahmen</b>	Einbringung von standortgerechtem und anerkanntem forstlichem Vermehrungsgut gemäß den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz für die Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur vom 02. Dezember 2019 (ABl. 2020 / Nr. 9 / S. 203 f.) Einzäunung der Fläche mit 200 Wildschutzzaun aufgrund des Wilddruckes (Rehwild) Entwicklungs- und Herstellungspflege von mindestens 5 Jahren alljährliche Nachpflanzungen bei Ausfällen in der Herstellungsphase des
<b>Zielsetzung</b>	standortgerechte und gebietseinheimische Pflanzungen Erhöhung der Biodiversität innerhalb des Forstrevieres und Ortsteil Gallinchen Waldbestand mit naturnahen Strukturen und natürlichen Lebensabläufen Klimaschutz Bodenschutz Erhöhungen der Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes Naturerlebnis
<b>Besonderheiten</b>	Herstellung und Pflege der Fläche zum Laubwald in mindestens 5 Jahren im Rahmen einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit dinglich zu sichern für mindestens 25 Jahre zugunsten der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus
<b>Projektpartner</b>	Eigentümer der Fläche
<b>Kontakt</b>	Telefon: 0355 / 58 55 840 info@bfu-cottbus.de / www.bfu-cottbus.de



## Verfahrensübersicht

(Stand April 2021)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 31.05.2017 durch die Stadtverordnetenversammlung der beschlossen. Die Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgte am 24.06.2017 *Aufstellungsbeschluss*

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte in Form einer Informationsveranstaltung in der Stadtverwaltung Cottbus am 01.10.2019. Dies wurde ortsüblich am 21.09.2019 im Amtsblatt bekannt gemacht. *Unterrichtung der Öffentlichkeit*

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.12.2019 (mit Fristsetzung 17.01.2020) um die Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom November 2019 gebeten. *Unterrichtung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden*

Der erste Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung März 2020 sowie die Begründung lagen 02.11.2020 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. *Erster Entwurf Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 06.10.2020 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom März 2020 gebeten. *Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden*