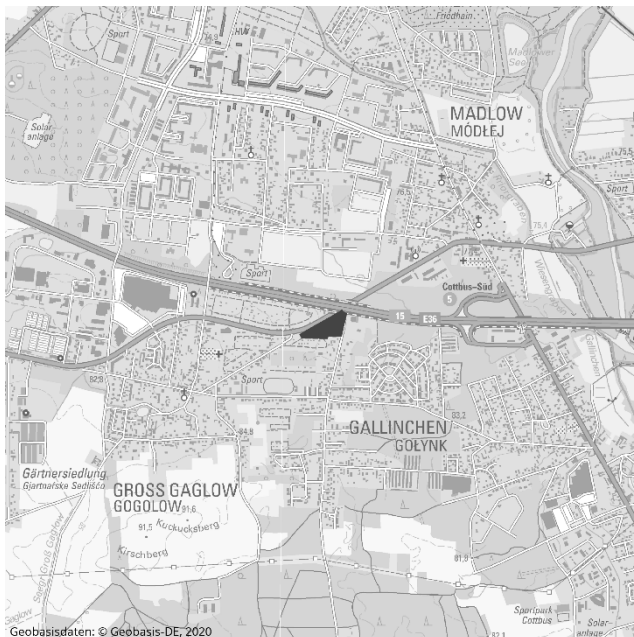


Stadt Cottbus / Chósebuz OT Groß Gaglow

Begründung
zum Bebauungsplan

„Erweiterung Autohaus Schulze“



Entwurf 04.10.2021

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus / Chósebuz vertreten durch Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan im Ortsteil Groß Gaglow
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planungsstand</i>	Entwurf Stand 04.10.2021
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	Vermessungsbüro ÖbVI Strese & Rehs, 03044 Cottbus
<i>Fachbeiträge</i>	
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	
<i>Gemeinde</i>	Stadt Cottbus / Chósebuz
<i>Gemarkung</i>	Groß Gaglow
<i>Flur</i>	1
<i>Größe</i>	2,1 ha
<i>Geltungsbereich</i>	

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	3
1.1 Plangebiet	3
1.2 Verfahren	4
1.3 Plan- und Kartengrundlage	4
2 Planungsgegenstand	4
2.1 Anlass / Erforderlichkeit	4
2.2 Ziel und Zweck	5
3 Planerische Grundlagen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Fachgesetzliche Vorgaben	6
3.2.1 Umweltrecht	6
3.2.2 Denkmalrecht	6
3.2.3 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	6
3.3 Formelle Planungen	6
3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	7
4 Städtebauliche Randbedingungen	8
4.1 Natürliche Standorteigenschaften	8
4.2 Erschließung	8
4.3 Umweltbedingungen	9
4.4 Nutzung	9
5 Planungskonzept	9
6 Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
6.1 Geltungsbereich	11
6.2 Flächennutzung	11
6.3 Verkehrsflächen	12
6.4 Art der baulichen Nutzung	12
6.4.1 Mischgebiet	14
6.4.2 eingeschränktes Gewerbegebiet	14
6.5 Maß der baulichen Nutzung	15
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.7 Grünordnerische Festsetzungen	16
6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
6.9 Örtliche Bauvorschriften	17
6.10 Sonstige Planinhalte	18
6.10.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	18
6.10.2 Vermerke / Hinweise	18
7 Umweltbericht	19
7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	19
7.1.1 Gesetzliche Grundlagen	19
7.1.2 Schutzobjekte	19
7.1.3 Umweltplanungen und -konzepte	19
7.2 Umweltwirkungen	20
7.2.1 Bestand	20
7.2.2 Prognose	25
7.2.3 geplante Umweltschutzmaßnahmen	27
7.2.4 in Betracht kommende anderweitige Planungsmaßnahmen	32
8 Auswirkung / Konfliktbewältigung	32
8.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	32
8.2 Inanspruchnahme von Kleingärten	32
8.3 Überschreitung von Baugrenzen	32
9 Anhang	33
9.1 Flächenbilanz	33
9.2 Überbauungsbilanz	33
9.3 Pflanzliste	33
9.4 Hinweise zur Bauausführung	34

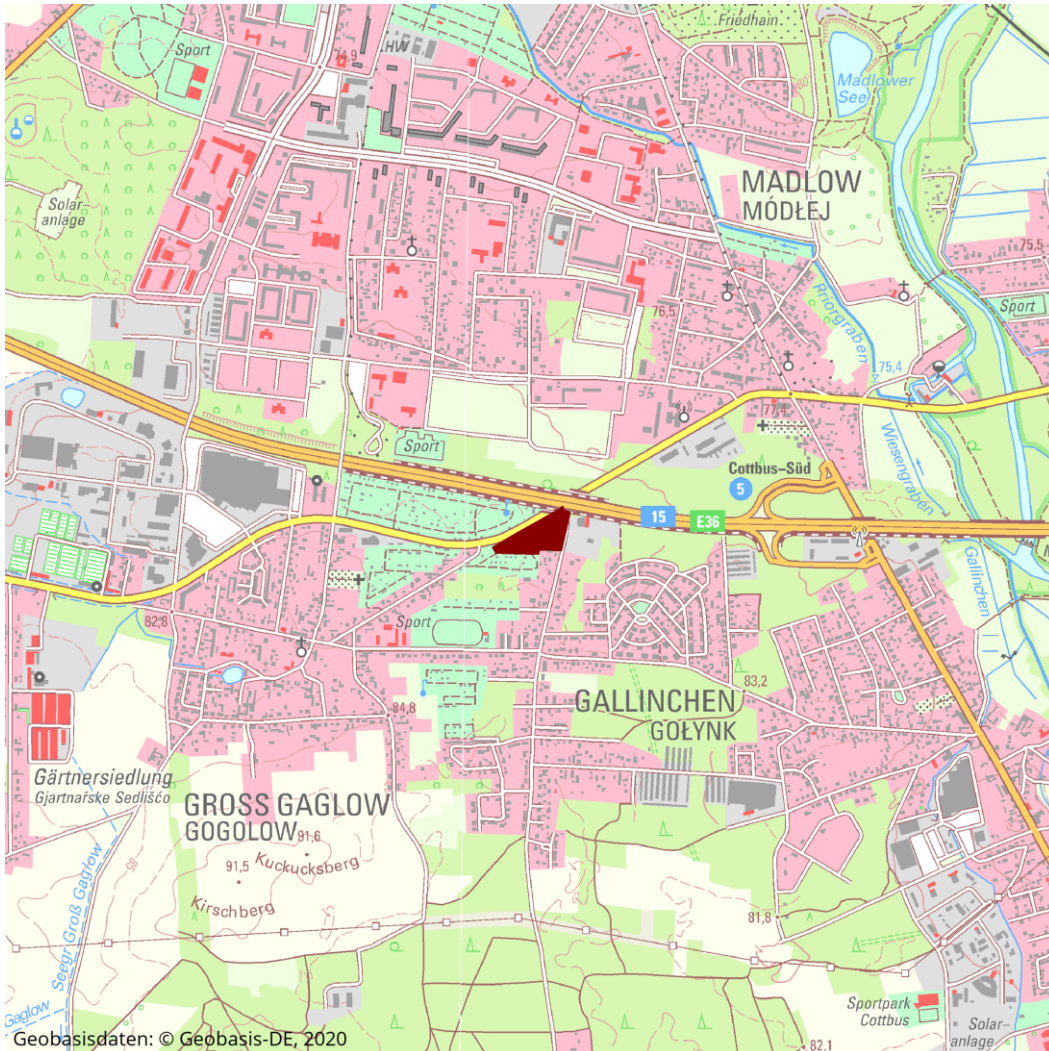


1 Einführung

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

1.1 Plangebiet

- 1 Das Plangebiet befindet sich im Cottbuser Ortsteil Groß Gaglow ca. 5 km südlich des Stadtzentrums an der östlichen Grenze zum Ortsteil Gallinchen.



Übersichtskarte

Das Plangebiet ist zumindest im westlichen Teil bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Eine genaue Beurteilung ist verhältnismäßig schwierig vorzunehmen:

- 2 Die das Gebiet umgebenden Kleingärten sind nach gängiger Rechtsauffassung nicht geeignet, einen Bebauungszusammenhang herzustellen. Die südlich des Gewerbebetriebes befindlichen Wohn- und Gewerbebauten (Harnischdorfer Straße 7–12) sind diesbezüglich zumindest kritisch zu bewerten. Sie weisen keine ausreichende Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit auf, um die bestehende Zäsur auf den benachbarten Flurstücken 1165 und 1338 lediglich als Baulücke erscheinen zu lassen und damit an den unstreitbar bestehenden Bebauungszusammenhang südlich der Harnischdorfer Straße Nr. 15 anzuschließen.

Die Bebauung der östlichen Straßenseite der Harnischdorfer Straße kann zur Feststellung eines Ortsteils i. S. d. § 34 BauGB nicht einbezogen werden. Diese ist administrativ dem Ortsteil Gallinchen zugehörig, ein Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB kann jedoch nicht gemeindeübergreifend bestehen. Streng genommen würde der dann als einzellige Bebauung anzusehende Bestand westlich der Harnischdorfer Straße nicht als organische Siedlungsstruktur gelten und demnach nicht zur Bildung eines Ortsteils i. S. d. § 34 BauGB beitragen.

Der bestehende Betrieb bildet rein aufgrund seiner baulichen Dimensionen und intensiven Nutzung eine Ausnahmeerscheinung innerhalb der durch Einfamilienhäuser homogen geprägten Bebauung entlang der Harnischdorfer Straße. Eine den Bebauungszusammenhang prägende Wirkung geht von ihm daher nicht aus.



1.2 Verfahren

- 3 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus / Chósebuz hat am 28.11.2018 den *Aufstellungsbeschluss*
Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.
Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.
Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 4 Bisher wurde die Plananzeige an die zuständigen Stellen übergeben. Parallel wurden bereits einige Behörden und TöB um eine Stellungnahme zum Vorhaben gebeten.
Eine Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form eines Erörterungsgesprächs statt.
Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“.
Verfahrensstand
Er ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren und setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander.
Die im Rahmen der anstehenden Beteiligungen eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen und der Erarbeitung des nächsten Verfahrensschrittes.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

- 5 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom März 2019. Die örtliche Aufnahme erfolgte im März 2019. Der Lageplan wurde im März 2019 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord *Lagesystem*
(EPSG 25833).
Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

- 6 Der Eigentümer eines ortsansässigen Unternehmens will in den nächsten Jahren seinen bestehenden Unternehmensstandort modernisieren und erweitern. *Veranlassung*
Aufgrund der verstärkten Etablierung der Elektromobilität müssen gestiegene Anforderungen seitens der Volkswagen AG durch den Inhaber erfüllt werden, um weiterhin als Vertriebspartner für die Fahrzeuge des Konzerns zu bestehen.
Dies erfordert eine Umstrukturierung auf dem Gelände, was wiederum die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung begründet, um den Standort – mitsamt der vor Ort ca. 90 Beschäftigten – zu sichern und evtl. auch personell aufstocken zu können.
- 7 Darüber hinaus besteht an dieser Stelle weiterhin Interesse, den Wohnstandort zwischen Madlower Chaussee / Chausseestraße – Harnischdorfer Straße – Gallinchener Straße / nördl. Sportplatz zu etablieren.
Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. *Erforderlichkeit*
- 8 Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden:
– Das Plangebiet liegt im so genannten „Außenbereich“ und das Vorhaben ist nicht i. S. d. § 35 BauGB privilegiert. Die zu erwartenden Auswirkungen lassen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zu.
– Die geplante Inanspruchnahme von gegenwärtig als Kleingärten genutzten Flächen ist potenziell konfliktträchtig und muss unter Berücksichtigung aller zu berücksichtigenden Belange geklärt werden.



- Das Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen bedarf einer planerischen Konfliktbewältigung.

Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Mit einer anderen, Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

2.2 Ziel und Zweck

- 9 Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel: *öffentliches Interesse*
- die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern,
 - Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen,
 - die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen,
 - den negativen Trends der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum ermöglicht wird,
 - vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen.
- 10 Der Standort ist unter folgenden Gesichtspunkten geeignet, das Vorhaben aufzunehmen: *Standortwahl*
- gut ausgebaute verkehrliche Infrastruktur bzw. verkehrliche Erschließung,
 - gesicherte stadttechnische Erschließung,
 - Nutzen von Synergien aufgrund bestehender gleichartiger Nutzung in unmittelbarer Nähe,
 - vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Intensivierung eines bestehenden Baugrundstücks,
 - geklärte Eigentumsverhältnisse.
- Aus diesem Grund wird für den betroffenen Teil des Gemeindegebietes ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes mit der Möglichkeit, Wohnnutzung zu etablieren, schafft. *Aufgabe*
- Der Bebauungsplan wurde ursprünglich mit dem Ziel der Erweiterung des Gewerbebetriebes aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens sind Bestrebungen zur Entwicklung der zwischen Autohaus und Sportplatz befindlichen Flächen wieder aufgenommen worden.
- Um diese zu berücksichtigen, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2021 das Planungsziel um die Schaffung von Wohnnutzung erweitert.
- 11 Der Plan soll zum Zwecke der Sicherung und des Erhalts der lokalen Wirtschaftskraft die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie die Erfüllung der Ziele der gemeindlichen Entwicklung planungsrechtlich ermöglichen. *Zusammenfassung der Planungsziele*

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

- Durch den Träger der Bauleitplanung sind folgende Programme und Pläne der Landes- bzw. Regionalplanung zu beachten. *Grundlagen der Ziele und Grundsätze*
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 2019

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt. *Landesplanung*

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit für die Gemeinde verbindlich.

- 12 Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.08.2019 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. *Regionalplanung*
- Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen des Plananzeigeverfahrens von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

- 13 Das Plangebiet lässt sich basierend auf den landes- und regionalplanerischen Festlegungen wie folgt einordnen: *Einordnung*
- es befindet sich im Strukturraum „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg,
 - es ist einem Oberzentrum zugehörig,
 - es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,
 - es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.
- 14 Der LEP HR enthält keine Zielfestlegungen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen könnten. *Ziele*
- Folgende, von den Gemeinden selbst zu ermittelnde, Grundsätze der Landesplanung sind für das Vorhaben relevant: *Grundsätze*
- Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Grundsatz 2.2 (G) LEP HR

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

3.2.1 Umweltrecht

Schutzgutbezogene Vorgaben werden im Umweltbericht ausführlich genannt und behandelt. *s. Umweltbericht*

3.2.2 Denkmalrecht

Bau- und bodendenkmalrechtliche Belange sind von der Planung gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 05.09.2019 nicht betroffen. *Bau- und Bodendenkmale*

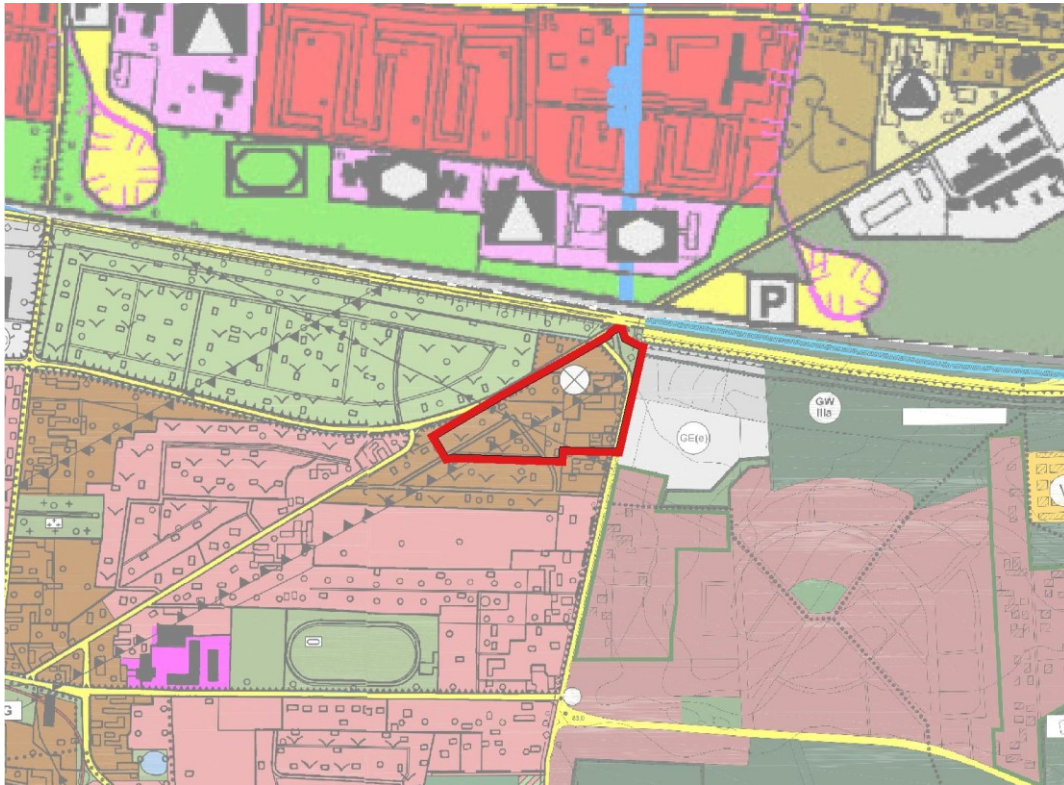
3.2.3 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 15 Das Plangebiet wird von der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG überlagert. *Fernstraßen*
- Die Errichtung baulicher Anlagen ist daher in einem Abstand von 40 m ab der äußeren Fahrbahnkante untersagt; eine Bebauung im Abstand von bis zu 100 m bedarf der Genehmigung. Die Grenzen der Verbots- bzw. Baubeschränkungszone werden durch die Planung berücksichtigt.

3.3 Formelle Planungen

Bebauungspläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

16



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Für die Stadt Cottbus existiert ein gültiger Flächennutzungsplan i. d. F. April 2004, der jedoch nicht die bis 2003 eigenständige Gemeinde Groß Gaglow beinhaltet. Der für Groß Gaglow gültige FNP i. d. F. Juli 2000 stellt an der Stelle der Planung eine gemischte Baufläche dar.

17

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen:

- Bebauungsplan „Autohaus Schulze“ vom 31.01.2003: umfasst die Flächen des Autohauses westlich der Harnischdorfer Straße. Setzt (eingeschränkte) Gewerbegebiete fest, auf denen bis zu 9,50 m hohe, zweigeschossige Gebäude zulässig sind. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,6 bzw. 0,8.

Bebauungspläne

Dieser befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes, grenzt mit seinem Geltungsbereich aber nicht direkt an. Bindungen, die aus den dort getroffenen Festsetzungen resultieren, können nicht ausgemacht werden.

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

Die Vereinbarkeit mit Planungen der benachbarten Gemeinden bzw. eine kumulative Betrachtung der Auswirkungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Planungen
Nachbargemeinden

Weitere Planungen sind nach derzeitigem Verfahrensstand nicht bekannt oder betroffen.

Sonstige Planungen

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Natürliche Standorteigenschaften



- 18 Bedingt durch die stark anthropogen geprägte Nutzung und die relativ hohe Versiegelung sind im Gebiet keine erwähnenswerten topographischen Besonderheiten vorzufinden. Das Plangebiet ist eben und von Nord nach Süd leicht ansteigend geneigt ohne markante Geländelinien oder -punkte.

Topografie

Die gesamte Höhendifferenz beträgt ca. 1 m bei einer Lage von 82–83 m ü. NHN.

Höhen

4.2 Erschließung

- 19 Direkt nördlich am Geltungsbereich führt die Landesstraße L 50 entlang, von dieser aus auch eine Zufahrt zum bestehenden Betrieb besteht. Die Straße führt halbkreisförmig südlich um Cottbus und verbindet die dort gelegenen Gemeinden bzw. Ortsteile Kolkwitz, Glein Gaglow, Groß Gaglow, Gallinchen, Madlow, Kiekebusch und Kahren.

überörtliche Straßen

Die L 50 erschließt in einem Umkreis von 6 km zwei Anschlussstellen der A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław, Katowice, Kraków) sowie die B 97 (Guben ↔ Dresden), B 168 (Eberswalde ↔ Cottbus) und B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz).

Die Harnischdorfer Straße im Osten dient dem Firmengelände als Hapterschließung. Aus gesamtstädtischer Perspektive besitzt sie als Erschließung der entlang der Nahtstelle zwischen den Ortsteilen Groß Gaglow und Gallinchen entstandenen Wohnbebauung lokale Bedeutung.

örtliche Straßen

- 20 Der nächstgelegene ÖPNV-Zugang zur Relation Cottbus Sachsenhof ↔ Gallinchen befindet sich ca. 330 m südlich an der Bushaltestelle „Groß Gaglow Harnischdorfer Straße“.

ÖPNV

4.3 Umweltbedingungen

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

- 21 Der Standort besitzt aus Sicht der Umwelt eine geringe Wertigkeit.
Dies liegt in der anthropogenen Prägung des Gebietes begründet. Lediglich die kleingärtnerische Nutzung ist potenziell in der Lage, eine höhere Wertung auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter zu erwirken.

4.4 Nutzung

- 22 Die nähere Umgebung ist geprägt durch die Autobahn A 15 im Norden, eine vereinzelt bebaute; Betriebsfläche des Autohauses im Osten sowie Kleingärten im Süden und Westen. Im Südwesten befinden sich Ausläufer der Wohnbebauung der Cottbuser Ortsteile Groß Gaglow und Gallinchen. *Umfeld*
- Die Bebauung der Umgebung ist vorrangig geprägt durch Gartenlauben mit kleiner Grundfläche, mit i. d. R. ca. 40 m² Grundfläche. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Verkaufspavillon und mehrere Hallen des Autohauses. Im Südosten stehen vereinzelt Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, die Wohn- und gewerblichen Zwecken dienen. *Bebauung*
- Das Maß der baulichen Nutzung ist im Umfeld nicht einheitlich. Die Flächen des Autohauses weisen einen hohen Versiegelungsgrad von über 50 % auf. Die älteren Siedlungsflächen beiderseits der Harnischdorfer Straße sind dagegen locker bebaut. Der Versiegelungsgrad erreicht kaum 20–30 %.
- 23 Aufgrund der vorzufindenden Gemengelage ist für die südlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäude vom Schutzanspruch eines Mischgebietes auszugehen. Da die bereits bestehenden Betriebsgebäude im Plangebiet im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zulässig errichtet worden, ist davon auszugehen, dass den Belangen des nachbarschaftlichen Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen worden ist (Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Belange s. Umweltbericht).
- 24 Auf der Fläche befinden sich momentan der zu erweiternde Gewerbebetrieb (der gesamte Firmensitz inkl. Verkaufsflächen und Werkstätten umfasst – Flächen außerhalb des Plangebietes mit betrachtet – eine Fläche von ca. 30.000 m²) sowie Kleingärten der Anlage „Sonnenschein II“ *Plangebiet*
- Das Plangebiet weist in seiner Nutzungsstruktur Eigenschaften von Baugebieten der BauNVO auf. Der durch das Autohaus genutzte Teil kann als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO angesprochen werden; der Bereich mit den Kleingärten als private Dauerkleingärten i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.
- Die bereits bestehenden Gebäude des Betriebes beanspruchen eine Grundfläche von ca. 5.700 m². Durch Nebenanlagen – insbesondere Erschließungsflächen – werden weitere 5.500 m² überdeckt.
- Die im Plangebiet befindlichen 17 Gartenlauben inklusive Terrassen nehmen insgesamt knapp 760 m² (470 m² + 290 m²) Grundfläche ein.
- 25 Vom Plangebiet ausgehende Störungen sind vorrangig aus dem gewerblich genutzten Teil zu erwarten. Dies betrifft neben Lärm- auch Geruchs- und evtl. Staubemissionen. Durch die projektierte Gebäudestellung ist aber davon auszugehen, dass die Emissionen größtenteils in Richtung Harnischdorfer Straße wirken. Der Betrieb auf dem Gelände ist zeitlich begrenzt und findet i. d. R. ausschließlich tagsüber statt.
- Störungen aus dem kleingärtnerisch geprägten Teil sind – bis auf vereinzelte Lärm- und Geruchsemissionen in nicht wesentlichem Maße – in Anbetracht der dominierenden Emissionen aus dem Straßenverkehr als vernachlässigbar zu werten.
- Das Plangebiet wird nur in den Geschäftszeiten zum dauerhaften Aufenthalt genutzt. Entscheidend sind hier demnach die Tag-Orientierungswerte (06:00–22:00 Uhr) der DIN 18005. In Gewerbegebieten soll ein Lärmpegel von 65 db (A) möglichst nicht überschritten werden.

5 Planungskonzept

Für den Bereich des Bebauungsplanes wie auch den erweiterten Betrachtungsbereich wurde eine gestalterische Konzeption erarbeitet, welche eine mögliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigt. Eine Etablierung von Wohnnutzung im Bereich zwischen Autohaus und Sportplatz entspricht – wie der gültigen wie auch im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanung zu entnehmen ist – der Zielstellung der Stadt Cottbus / Chósebusz.

Planungskonzept
Plangrundlage:
© GeoBasis-





Die Einbeziehung benachbarter 'Potenzialflächen' in die Betrachtung ist insbesondere erforderlich, weil eine auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans reduzierte Betrachtung des 'verinselten' MI unweigerlich Fragen nach der Erschließung aufwirft.

- 26 Die geplante Nutzungserweiterung dient auch in qualitativer Hinsicht der Ergänzung des bestehenden Betriebes. Obwohl er unter dem Namen „Autohaus“ firmiert, sind Reparatur- und Wartungsarbeiten neben dem Verkauf von Fahrzeugen bereits fester Teil des Betriebszweckes.

Nutzung

Die neue Bebauung soll dementsprechend Autohaus-bezogene Nutzungen aufnehmen, die den Zielvorstellungen des Konzerns zum Umbau – und somit des Angebotsspektrums – der Fahrzeugflotte dienlich sind.

Der bestehenden Werkstatthalle soll zu diesem Zweck ein Erweiterungsbau angegliedert werden.

Bebauung

Im südlichen Teil sind auf knapp 4.000 m² des Plangebiets Baugrundstücke für Eigenheime vorgesehen. In Anbetracht nachfragegerechter Grundstücksgrößen bedeutet dies ein mögliches Angebot von ca. sechs Grundstücken.

Die Erschließung soll über die bestehende Zufahrt an der westlich angrenzenden Madlower Chaussee erfolgen, da diese bereits durch den Gewerbebetrieb genutzt wird.

Erschließung

Der Wohnstandort im Geltungsbereich erfährt eine temporär vertretbare Lösung unter Einbeziehung der bestehenden Zufahrt. Diese Erschließung ist nicht als Dauerzustand gedacht, sondern gilt, bis eine Entwicklung der weiter südlich befindlichen Flächen erfolgt ist. Die Funktion der temporären Erschließung kann ohne erheblichen Aufwand in die dauerhafte Lösung integriert werden.

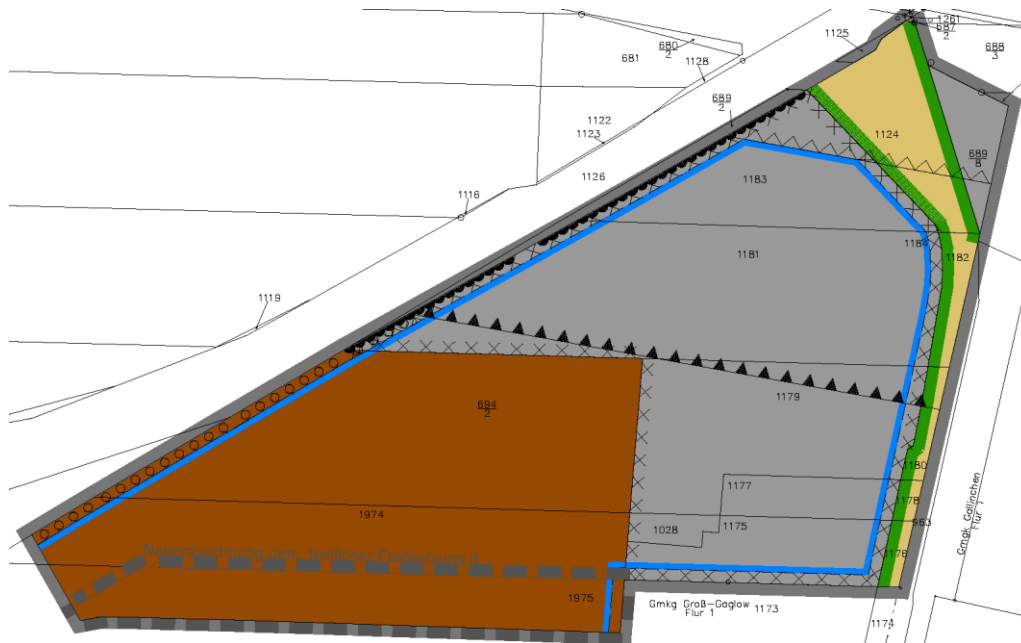
Die außerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Erschließung orientiert sich in den Grundgedanken an Konzeptionen, die bereits für diesen Standort entwickelt wurden. Zum derzeitigen Stand ist nicht ersichtlich, dass die die Erschließung prägenden Bindungen (Abstand zu Verkehrs-Knotenpunkten, Leitungsführungen etc.) einer Neubewertung bedürfen.

- 27 Das Gebiet ist stadttechnisch bereits voll erschlossen. Einschränkungen bzw. notwendige Maßnahmen zu den Themenfeldern Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Abfallentsorgung sind durch das Vorhaben gemäß der eingegangenen Stellungnahmen von zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser kann nicht über ein örtliches Netz abgeführt werden und muss daher auf dem Grundstück versickern.

Gemäß Stellungnahme des zuständigen Wasserversorgers vom 09.09.2019 ist eine Löschwasserversorgung des Gebietes mit 96 m³ / h über 2 Stunden über das Trinkwassernetz gewährleistet.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen



Planzeichnung

6.1 Geltungsbereich

28 Der Geltungsbereich umfasst den im Cottbuser Ortsteil Groß Gaglow gelegenen Teil des Autohauses sowie südwestlich angrenzende Erweiterung- bzw. Reserveflächen. Im Einzelnen sind dies die Flurstücke: *Geltungsbereich*

- 689/8, 1028, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183 (Autohaus)
- 694/2, 1974 (tlw.), 1975 (tlw.) (Kleingartenanlage)
- 1176, 1178, 1180, 1182, 1184, 1124 (Harnischdorfer Straße)

Zusätzlich werden Flächen einbezogen, die den ‚Lückenschluss‘ mit benachbarten B-Plänen herstellen. Dazu zählen die Straßenflurstücke des Harnischdorfer Wegs sowie durch das Autohaus genutzte Flächen im Norden.

Folgende Flurstücke (im Uhrzeigersinn; beginnend im Westen) begrenzen den Geltungsbereich: *Abgrenzung*

- 1130 (Chausseestraße mit Grünfläche)
- 1126, 689/2, 1125 (Madlower Chaussee)
- 687/2, 688/3, 689/5 (Autobahn mit Böschung)
- 1767 (Autohaus, Gemkg. Gallinchen)
- 963 (Harnischdorfer Straße, Gemkg. Gallinchen)
- 1174 (Harnischdorfer Straße)
- 1173 (Wohngrundstück)

Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang bestehender Kleingartenparzellen innerhalb des Flurstücks 1975.

Der Geltungsbereich umfasst somit jene Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers, welche weiterhin mit der momentan vorzufindenden Nutzung bedacht bzw. einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, soweit sie mit der Bestandsnutzung in räumlich und / oder funktionalem Zusammenhang stehen.

6.2 Flächennutzung

Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen

Die Festsetzung der Flächennutzung ist durch die im Bestand ablesbare Nutzungsgrenze bestimmt.

Das festgesetzte Baugebiet umfasst auch die dazugehörigen Freiflächen. Diese dienen i. d. R. der Hauptnutzung und können so in das Nutzungskonzept mit einbezogen werden. Für eine konkrete Abgrenzung von Baugebiets- und Freiflächen besteht hier kein Erfordernis.

Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.



Es handelt sich vorliegend um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 Abs. 1 BauGB, der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. „Qualifizierter B-Plan“

6.3 Verkehrsflächen

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

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

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht.

- 29 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben öffentliche Verkehrsflächen

Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und Vorkaufsrechte.

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese umfasst die gewidmeten Straßenflurstücke.

Private Verkehrsflächen werden unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung bauplanungsrechtlich nicht festgesetzt, sondern in Abstimmung mit der Kommune in den nachfolgenden Planungsschritten bestimmt. private Verkehrsflächen

Die Lage und Dimensionierung der Wege erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung. Entsprechende Regelungen im B-Plan würden die Gestaltungsfreiheit grundlos einschränken.

- 30 **Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.** Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück. Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Die im gewerblichen Teil an das Straßenflurstück der Madlower Chaussee grenzenden Abschnitte werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ein- und Ausfahrten

Auf den gewerblichen Teil führende, zusätzliche Zufahrten zur bestehenden sollen nicht zulässig sein. Die mögliche Alternative der Festsetzung von dezidierten Einfahrtsbereichen ist in diesem Fall nicht zielführend, da entlang der Harnischdorfer Straße diesbezüglich keine Regelungen getroffen werden müssen.

6.4 Art der baulichen Nutzung

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

Im Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Misch- (MI; § 6 BauNVO) sowie Gewerbegebiet (GE; § 8 BauNVO) festgesetzt. Letzteres wird hinsichtlich des Störgrads eingeschränkt und als ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘ (GEE; kein eigenes Baugebiet i. S. d. BauNVO) bezeichnet.

- 31 Die Ausweisung eines Mischgebiets (MI) schafft die notwendige Flexibilität, um die Vereinbarkeit der notwendigen Erweiterung des Autohauses mit den angrenzenden Bestandsnutzungen sowie auch den dort zu erwartenden Veränderungen zu gewährleisten.

Die erforderliche Mischung eines MI ist durch die Notwendigkeit zur Erweiterung des bestehenden Betriebs gegeben. Eine Etablierung der Wohngrundstücke wird unter den momentan bestehenden Randbedingungen als realistisch eingeschätzt.

Die Zulässigkeit der Erweiterung ist im MI gegeben. Das Autohaus als Hauptbetrieb ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Handel zuzuordnen. Die erweiternden Nutzungen gewerblicher Natur (i. S. d. BauNVO; Werkstatt etc.) sind untergeordnet; der Nachweis zur Wohngebiets-Verträglichkeit solcherlei Nutzungen kann aufgrund der bereits bestehenden, genehmigten Anlagen als erbracht angesehen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist diese Verträglichkeit ohnehin (ggf. unter Auflagen) nachzuweisen. Damit verbundene evtl. Einschränkungen sind dem Betriebsinhaber bewusst.



Die Festsetzung des Bestands als sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) soll grundsätzlich dazu beitragen, dass die im Nahbereich des Plangebietes bestehende Wohnnutzung am ohnehin vorbelasteten Standort nicht zusätzlichen erheblichen Störquellen ausgesetzt wird.

Die Art der baulichen Nutzung ist hier überdies mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Autohaus Schulze“ vom Januar 2003 harmonisiert worden.

- 32 Aus den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ergeben sich Regelungsgehalte, die für das gesamte Plangebiet getroffen werden. Dies beinhaltet die Beschränkung bzw. den Ausschluss (allgemein oder ausnahmsweise) zulässiger Nutzungen des jeweiligen Nutzungskatalogs der BauNVO (hier § 6 bzw. § 8).

Zur besseren Verständlichkeit wurden die Festsetzungen z. T. zusammengefasst, obwohl es sich bei der jeweiligen ausgeschlossenen Nutzung in dem einen Baugebiet um eine originär allgemeine; in dem anderen um eine originär ausnahmsweise Nutzung handeln kann. Demzufolge sind die Rechtsgrundlagen für den Ausschluss je nach Baugebiet verschieden. In der Begründung zur jeweiligen Festsetzung wird darauf hingewiesen.

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe, welche nicht dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen, nicht zulässig.**

*Ausschluss
allgemein zulässiger
Nutzungen*

Grundsätzlich ist dafür Sorge zu tragen, dass aus der Sicht der Stadt Handel und Versorgung auf die etablierten Zentren begrenzt bleiben sollen. Der Begriff Versorgung wird dabei weit gefasst. Auch kleinflächiger Einzelhandel im Sinne der BauNVO würde Kaufkraft abziehen. Aufgrund dessen soll der Einzelhandel im Plangebiet auf die bestehende Nutzung beschränkt werden.

Obwohl bei dem bestehenden Betrieb zunächst ein großflächiger Einzelhandel zu vermuten ist (> 1.200 m² GF; s. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO), ist eine gesonderte Betrachtung erforderlich.

*atypischer
Einzelhandel*

Denn trotz der nominell großen Fläche kann anhand der nachfolgend aufgeführten Umstände

- Hoher Flächenbedarf resultiert nahezu ausschließlich aus dem angebotenen Spektrum aus großvolumigen Waren
- Quantitatives Angebot bleibt deutlich unter dem vom Ordnungsgeber typischerweise angedachten großflächigem Einzelhandel
- Atypisches, nicht zentrenrelevantes Sortiment ohne Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- Geringer Kundenverkehr

die sog. Vermutungsregel widerlegt (s. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO) werden. Aus Sicht des Plangebers handelt es sich im vorliegenden Fall daher um einen atypischen, ‚normalen‘ Einzelhandelsbetrieb.

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkte Nutzung wäre nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in MI und GE allgemein zulässig.

Der Festsetzung liegt der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zugrunde, welcher eine Gliederung nach Betriebstypen (auch in der gesamt-gemeindlichen Betrachtung; s. Satz 2 ebd.) erlaubt, wovon hier Gebrauch gemacht wird. Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen sind im Gemeindegebiet ausreichend Alternativstandorte denkbar.

- 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.**

*Ausschluss je nach
Baugebiet allgemein
oder
ausnahmsweise
zulässiger
Nutzungen*

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden im Plangebiet generell ausgeschlossen. Derartige Anlagen entsprechen nicht dem Entwicklungsziel. Sie sind darüber hinaus u. U. zentrumsrelevant und gehören wegen der unabwägbaren städtebaulichen Auswirkungen nicht in das Baugebiet am Siedlungsrand.

Vergnügungsstätten aller Art sind mit einer Wohnnutzung generell nicht verträglich. Hinsichtlich Gewerbenutzung stellen sich auch die mit derartigen Nutzungen verbundenen Sicherheitsprobleme, die i. d. R. durch Gäste der Einrichtungen entstehen, als schwerwiegende und abschreckender Negativfaktor dar.

Daraus ergibt sich, dass Vergnügungsstätten im Bebauungsplan generell nicht zulässig sind. Die gem. § 6 BauNVO im Mischgebiet mögliche Unterscheidung der Zulässigkeit aufgrund der Prägung der näheren Umgebung entfällt somit.

Die Interessen der Nutzer und der Betreiber von Vergnügungsstätten werden durch die Zulässigkeit in anderen Gebieten der Stadt gewahrt, so dass ein genereller Ausschluss im Plangebiet gerechtfertigt ist.

Diese, im MI auf Grundlage des § 1 Abs. 5 bzw. im GE auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 6 Abs. 2 allgemein bzw. nach § 5 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig.

- 33 **3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.** *Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen*

Tankstellen werden im gesamten Plangebiet nur als Ausnahme zulässig. Voraussetzung ist, dass die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete eingehalten werden können. Das wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Auf dem Betriebsgelände (im Geltungsbereich des Nachbar-Bebauungsplans) ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Ebenso befindet sich eine Einrichtung zur Versorgung mit Kraftstoffen im Südosten des Plangebietes. Diese stehen jedoch nicht jedermann offen, sondern dienen alleine Betriebszwecken. Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Plangebiet ist deshalb gerechtfertigt.

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 6 Abs. 2 bzw. § 8 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

6.4.1 Mischgebiet

- 34 Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. *Zusammenfassung MI*

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts-, und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, welche dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, welche nicht dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen.

Die Modifikationen betreffen einen vergleichsweise geringen Teil der baugebiets-prägenden allgemein zulässigen Nutzungen. Die allgemeine Zweckbestimmung gem. § 6 Abs. 1 BauNVO bleibt also weiterhin gewahrt.

6.4.2 eingeschränktes Gewerbegebiet

- 35 Ein Teil des Gewerbegebietes wird auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Als besondere Eigenschaft gilt hier die Umweltverträglichkeit der Betriebe und Anlagen: *Ausschluss wohnunverträglicher Nutzungen*

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die in § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen – soweit nichts anderes bestimmt ist – allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dieser Festsetzung wird der Schutz der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Wohnnutzung vor gewerblichen Immissionen gewährleistet. So erhält der entsprechende Bereich den gleichen Störgrad wie ein Mischgebiet. Die in Mischgebieten bzw. in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetriebe können mit einer Wohnnutzung unmittelbar benachbart werden.

5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nicht zulässig. *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

Betriebswohnungen werden wegen der Vorbelastung der Fläche durch die Autobahn generell ausgeschlossen. Darüber hinaus ist an diesem gut erschlossenen und strukturell integrierten Standort kein Bedarf für derlei Wohnformen erkennbar.

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 8 Abs. 2 allgemein zulässig.

- 36 Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. *Zusammenfassung G_{Ee}*

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, welche nicht dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen

Die Modifikationen umfassen nur einen geringen Teil der allgemeinen Zulässigkeiten. Die baugebietsprägenden Nutzungen sind weiterhin möglich. Die allgemeine Zweckbestimmung gem. § 8 Abs. 1 BauNVO bleibt also weiterhin gewahrt.

- 37 Aufgrund der betrieblich zusammengehörigen Flächen sollen auch die planungsrechtlichen Zulässigkeiten, die den Firmensitz betreffen, homogenisiert werden. Dies trägt auch Umstrukturierungen, die eventuell in der Zukunft notwendig werden, Rechnung.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

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

- 38 **Die Grundflächenzahl beträgt im MI 0,3**

Die verhältnismäßig niedrige GRZ für ein Mischgebiet – die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO deutlich – ermöglicht eine zulässige Grundfläche, die nicht wesentlich über der bestehenden Versiegelung liegt. Sie ist ausreichend, um die geplanten Vorhaben zu ermöglichen. In Hinblick auf die bauliche Dichte kann somit ein verträglicher Übergang zwischen gewerblicher und Wohn- bzw. Freizeitnutzung geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl beträgt im G_{Ee} 0,8

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO. Die Bestandsversiegelung erfordert keine davon abweichende Festsetzung.

- 39 **Die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 90,00 m über dem Höhenbezug.** *Höhe baulicher Anlagen*

Dies entspricht in etwa der Höhe des Firstes der bestehenden Halle (88,60 m ü. NHN) und einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 7,00–7,50 m über der festgestellten Geländeoberkante.

Der Höhenbezug liegt im MI bei 83,0; im G_{Ee} bei 82,5 m über Normalhöhennull des Deutschen Haupthöhennetzes DHHN 2016.

Der leicht unterschiedliche Höhenbezug resultiert aus der leicht nach Norden abfallenden Topografie.

Diese Höhe bietet auch genügend Spielraum, die zulässigen Wohngebäude realisieren zu können.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

40 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Sie wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt, die in der Regel einen Abstand von 3,00 m zur Baugebietsgrenze einhalten. Dies entspricht der in § 6 Abs. 5 BbgBO gesetzlich vorgeschriebenen Mindest-Abstandsfläche.

41 Davon abweichend wird im nördlichen Teil des GE die Baugrenze auf einen Abstand von 40 m von der äußeren Fahrbahnkante der A 15 zurückgesetzt, um den Bindungen durch das Bundes-Fernstraßengesetz zu entsprechen.

Die östliche Baugrenze verläuft z. T. in einem etwas größeren Abstand von der Baugebietsgrenze. Hier hat die Grundstücksgrenze einen kleinen Versatz. Um eine einheitliche Bauflucht zu ermöglichen, wurde dieser Versatz ignoriert.

Im Süden bleibt die Baugrenze bewusst offen. So stehen die Festsetzungen evtl. Veränderungen (Eigentumsverhältnisse, Zusammenlegungen etc.) auf den angrenzenden Flächen nicht entgegen.

42 Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO besteht die Möglichkeit nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenze zuzulassen:

6. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen auf einer Länge von bis zu 25 m zugelassen werden, wenn ein bestehendes Gebäude dauerhaft erhalten werden soll.

Im vorliegenden Fall soll die Erhaltung eines bestehenden Gebäudes, welches auf der Flurstücksgrenze 1175–1173 eine Grenzbebauung bildet, ermöglicht werden. Dieses überschreitet die Baugrenze, die für eine Neubebauung festgesetzt ist.

Dies dient allein der Erhaltung des bestehenden Gebäudes auch bei künftigen Nutzungs- oder sonstigen Änderungen. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die (zu ändernde) Bestandsbebauung nicht im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans steht. Ungewollte Härten sollen von vornherein ausgeschlossen werden.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Umweltbericht ermittelte Maßnahme zum Ausgleich in Anspruch genommener Biotopestrukturen wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist über die gesamte Länge eine mindestens zweireihige Hecke anzulegen. Bestehende Gehölze können dabei berücksichtigt werden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Anhang 9.3 zur Begründung) wird empfohlen.

Aus der Festsetzung zum Anpflanzen folgt die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der angepflanzten Gehölze.

6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

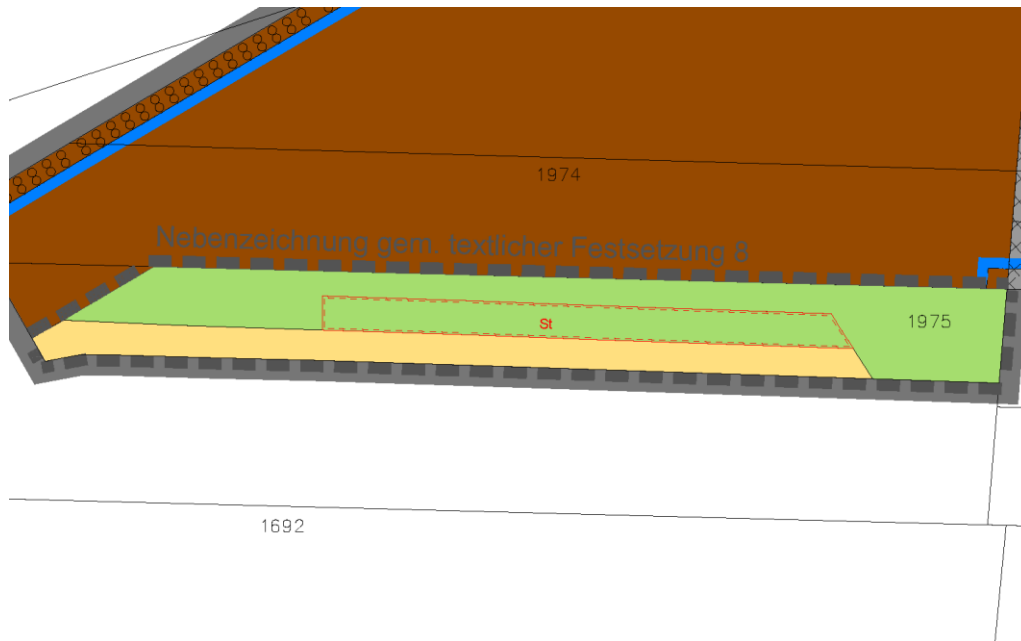
Da mit Umsetzung der Planung angrenzende Nutzungen betroffen sind, wird für ein Teil des Plangebiets eine zeitlich bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen werden.

43 **8. Für die Dauer des Bestehens der kleingärtnerischen Nutzung einer der südlich entlang der Strecke AB erschlossenen Kleingärten auf dem Flurstück 1975 sind die Festsetzungen der Nebenzeichnung gültig.** *Festsetzung zur Zwischennutzung*

Mit dieser Festsetzung werden die im Planungsgebiet liegenden gemeinschaftlich genutzten Flächen der gesamten Kleingartenanlage (KGA), für die Dauer des Fortbestandes der kleingärtnerischen Nutzung außerhalb des Plangebiets (dies betrifft die Parzellen, die im Lageplan mit 30–35 nummeriert sind) gesichert. Anderenfalls wäre die Erschließung einiger Parzellen der angrenzenden KGA nicht mehr möglich. Dessen Funktionsfähigkeit soll weiterhin gewährleistet sein.

Diese Festsetzung beinhaltet durch den Verweis auf eine gesonderte Zeichnung wiederum mehrere zeichnerische Festsetzungen, welche folgerichtig den Bedingungen der zeitlich bedingten Festsetzung unterworfen sind.





Die in der Nebenzeichnung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche dient als Ausgleich für die durch die Planung in Anspruch genommenen ca. 565 m² Gemeinschaftsfläche der KGA.

Grünfläche

Die Zweckbestimmung ist im B-Plan i. d. R. näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Die in der Nebenrechnung festgesetzte Grünfläche unterliegt somit keiner konkreten Nutzungsabsicht, sondern kann wie bisher mit z. T. minimalen Pflegemaßnahmen ‚liegendelassen‘ werden.

Auch die Frage nach öffentlich oder privat ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem jeweiligen Zusammenhang. Es ist für das Ziel der Festsetzung nicht erforderlich, diese Konkretisierung vorzunehmen.

Die Verkehrsfläche folgt dem Bestand und setzt den vorhandenen Weg auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche fest.

Verkehrsfläche

Im Plangebiet sind insgesamt 25 Stellplätze vorhanden, die der KGA dienen und in Anspruch genommen werden. Da auch 17 Parzellen der KGA überplant werden, verbleibt ein Bedarf von 8 Stellplätzen, der aus der kleingärtnerischen Nutzung außerhalb des Plangebietes resultiert.

Fläche für Gemeinschaftsanlagen

Die dafür notwendige Fläche, die sich nicht auf bestehendem Gemeinschaftsgrün der KGA befindet und der Erschließung angelagert ist, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB überlagernd zur Grünfläche festgesetzt. Sie ist ausreichend dimensioniert, den Baumbestand bei der Parkierung zu berücksichtigen.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

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

- 44 1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Die Lage des Plangebietes wirkt u. U. auf Werbetreibende attraktiv, dort eigenständige Werbeanlagen errichten zu lassen. Dem soll entgegengewirkt werden, indem Werbung nur errichtet werden darf, wenn auf unmittelbar ansässige Betriebe hinweist.

Die Gestaltungsvorschrift zur Höhe der Anlagen übernimmt die nominelle Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan in den Regelungsgehalt der Bauvorschrift.

6.10 Sonstige Planinhalte

6.10.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

- 45 Damit der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen, landesrechtliche Regelungen (z. B. um Denkmäler), die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.
1. **Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Die in der zugehörigen Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.** *Trinkwasserschutz*
- Das Plangebiet wird von Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone von Fernstraßen erfasst. *Fernstraßen*
- Die Bauverbotszone wurde von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen; die Grenze wurde nachrichtlich übernommen.
- Die Baubeschränkungszone unterliegt weniger strengen Anforderungen und wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
- 46 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.
- Das Autohaus ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 011952 9055 registriert. *Altlasten*
- ### 6.10.2 Vermerke / Hinweise
- Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. *Vorbemerkungen*
- 47 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. *Artenschutz*
- Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Plans realisiert werden.
- Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
1. **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.** *Hinweis Artenschutz*
- 48 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.
- Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.
- Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
- 49 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht Niederschlagswasser*
2. **Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**



7 Umweltbericht

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

Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

7.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

7.1.1 Gesetzliche Grundlagen

Redaktionelle Ergänzung im weiteren Verfahren

7.1.2 Schutzobjekte

- 50 Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete und -objekte i. S. d. BNatschG bzw. BbgNatschAG. *Schutzgebiete
Schutzobjekte
Baumschutzsatzung*
- Innerhalb des Geltungsbereiches stehen vereinzelt Obstgehölze, die aufgrund ihres Stammumfanges unter die „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus“ – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – fallen. Die hier aufgeführten Verbotstatbestände sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.
- Der Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht ausgeschlossen. Die in der zugehörigen Verordnung genannten Verbotstatbestände sind bei der Realisierung des Vorhabens jedoch zu beachten. *Trinkwasserschutzzonen*

7.1.3 Umweltplanungen und -konzepte

- 51 Der Landesentwicklungsplan LEP HR formuliert für das Plangebiet keine umweltrelevanten Ziele. *Landesentwicklungsplan*
- 52 Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Spreewald“ (nördlicher Teil) und „Niederlausitz“ (südlicher Teil). *Naturraum*
- Die naturräumliche Gliederung nach SCHOLZ (1962) verortet das Gebiet im Untergebiet „Cottbuser Schwemmsandfächer“ des Hauptgebietes „Spreewald“.
- Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt. *Landschaftsprogramm*
- Das Plangebiet ist nicht als Kernfläche des Naturschutzes im Landschaftsprogramm dargestellt.
- 53 Gemäß § 11 BNatSchG stellt der Landschaftsplan Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet dar. Diese sind in der Abwägung zu berücksichtigen. *Landschaftsplan*
- Für die Stadt Cottbus existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996. Dieser erfasst das Gebiet der damals eigenständigen Gemeinde aber nicht. Der Landschaftsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow aus dem Jahr 2000 trifft keine für die Planung relevanten Aussagen.
- Aktuell wird in Zusammenhang mit der Neuaufstellung des FNP eine Fortschreibung erarbeitet. Diese befindet sich in der Phase Vorentwurf und datiert auf den Dezember 2016. Die daraus entnehmbaren Aussagen stehen also grundsätzlich unter Vorbehalt und können z. T. noch wesentlichen Änderungen unterworfen werden.
- Zur allgemeinen Charakteristik des Gebietes kann derzeit dennoch auf diesen Landschaftsplan verwiesen werden: Dieser gliedert das Stadtgebiet in einzelne Landschaftsräume und ordnet den Bereich des Plangebiets dem Landschaftsraum „Cottbuser Sandplatte“ zu, welcher als
- ein kompaktes Gebilde, [...] durch die Autobahn im Norden abgeschlossen [und südlich daran angrenzende,] wenig strukturierte Landwirtschaftsflächen sowie große Waldbereiche, die zum Teil naturnahe Ausprägungen aufweisen [...]*
- beschrieben wird.



Als potentiell natürliche Vegetation wird Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald angegeben.

Für das Plangebiet sind keine besonderen Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

7.2 Umweltwirkungen

7.2.1 Bestand

7.2.1.1 Naturgüter

7.2.1.1.1 Boden / Fläche

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 Kulturschichte. Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität ihrer Regelungs-, Produktions-, Lebensraums-, Nutzungs- und Kulturfunktion mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen. *Boden*

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Ein Eingriff geht primär von der Errichtung von baulichen Anlagen; aber auch anderen Maßnahmen aus, welche Bodenstruktur und-zusammensetzung beeinflussen. Das vorrangige Ziel besteht daher in der Minimierung der möglichen Bodenversiegelung.

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. Dies betrifft i. d. R. auch Flächen, die nicht von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Als Eingriffskriterien dienen hier die (Neu-) Inanspruchnahme von Flächen, die Art der Umnutzung und auch die Reversibilität des Eingriffes. *Fläche*

Vorrangiges Ziel ist eine möglichst geringe zusätzliche bauliche Inanspruchnahme bzw. Extensivierung der Nutzung von Flächen.

- 54 Die Nutzungen im Plangebiet lassen sich grob in zwei Kategorien aufteilen: Gewerbenutzung im nördlichen und östlichen Teil auf ca. 10.000 m² (53 % der Gesamtfläche) und Dauerkleingärten im Süden auf insgesamt ca. 9.000 m² (47 %).

Im gewerblichen Teil dient nahezu die gesamte Fläche dem Betriebszweck. Lediglich kleinere, unzusammenhängende gartenbauliche Elemente, die der Gliederung und der optischen Aufwertung dienen, können davon ausgenommen werden.

Der Teil mit den Kleingärten wird zu 75–80 % gärtnerisch bzw. zu Erholungszwecken genutzt, der Rest der Fläche fällt der Erschließung zu.

- 55 Die Böden im Plangebiet bestehen auf einem Großteil der Fläche überwiegend aus Pseudogley-Fahlerden / Fahlerde-Pseudogleyen und Pseudogleyen. Für einen kleinen Teil des Plangebietes werden hauptsächlich podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden angegeben.

Sie sind größtenteils als fein- bis grobkörniger Sand oder Lehmsand i. d. R. ohne Kiesbeimengungen ausgeprägt und liegen über Lehm; teils über Moränencarbonatlehm sowie anteilig über Schmelzwassersand. *Substrat*

Pseudogleye sind saure Böden und stark durch Stauwasser beeinflusst, woraus ein dichter Untergrund resultiert. Sie zeichnen sich durch einen Wechsel von Vernässung im Winter und Austrocknung im Sommer aus und besitzen eine mittlere Durchwurzelbarkeit sowie Anzahl und Verfügbarkeit der Nährstoffreserven.

Podsole sind saure Böden. Die Übergangstypen Podsol-Braunerde und Braunerde-Podsol haben eine geringe bis mittlere Wasserspeicherfähigkeit, eine gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit sowie eine geringe bis mittlerer Anzahl von Nährstoffreserven.

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

Die ermittelte Bodenzahl liegt auf 50–70 % der Fläche bei > 50, was grundsätzlich auf ein hohes Ertragspotenzial hinweist.

- 56 Der Boden ist im gesamten Plangebiet durch anthropogene Überformungen in unterschiedlichen Dimensionen vorbelastet. Dies umfasst insbesondere Veränderungen
 – der Auflage, des Ober- und u. U. Unterbodens durch Abgrabungen und Umverlagerungen im Zuge der Gründung hochbaulicher Anlagen, *Vorbelastung*



- der Auflage, des Ober- und u. U. Unterbodens durch das Einbringen von Stoffen,
- der Auflage und des Oberbodens durch gärtnerische Nutzung,
- der Auflage und u. U. des Oberbodens durch bauliche Versiegelung oder Verdichtung,
- der Auflage durch Aufbringen von Material.

57 Das Plangebiet ist auf seiner gesamten Fläche einer oder mehreren dieser Veränderungen unterworfen worden.

Die Vorbelastungen lassen teils erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes erkennen. Die ursprüngliche Bodenfunktion kann nur noch in Teilen des Plangebietes wahrgenommen werden und ist insgesamt gesehen stark eingeschränkt.

Bewertung

Obwohl teils gering versiegelt, ist die Fläche i. S. d. des gleichnamigen Schutzgutes komplett der Natur entzogen.

Die Möglichkeit zur Reversibilität der Vorbelastung ist unterschiedlich einzuschätzen. Während der kleingärtnerische Teil mit relativ wenig Aufwand und Materialeinsatz in einem überschaubaren Zeitraum wieder der ursprünglichen Funktion des Schutzgutes zurückzuführen wäre, wäre der Aufwand bei dem gewerblichen Teil ungleich höher.

7.2.1.1.2 Wasser

Grund- und Oberflächengewässer sind Teil des Ökosystems und Lebensgrundlage für alle Organismen. Die Grundwasserneubildung ist ein Maß für die natürliche Regenerationsfähigkeit der Grundwasserressourcen.

Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser und der sachgerechte Umgang mit Abwasser zu betrachten sowie der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern.

58 Im Plangebiet sowie im näheren Umkreis von bis zu 1 km sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Oberflächenwasser

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

Niederschlagswasserabfluss

Der Boden kann aufgrund seiner Körnung zwar Wasser ableiten, der stauende Untergrund der im Gebiet vorherrschenden Pseudogleye ist einem Versickern aber hinderlich. Mit Verlässungen ist daher auch unterhalb von Starkregenereignissen zu rechnen.

Ein Großteil des Plangebietes wird als ohne Nässeinfluss beschrieben, d. h. der Grundwasserstand beträgt i. d. R. > 80 cm unter Geländeoberkante (GOK). Es ist aber ein überwiegend starker Stauwassereinfluss zu erwarten, wobei die Stauwasserhorizonte mit dem Oberboden in Verbindung stehen; d. h. sie befinden i. d. R. < 40 cm u. GOK.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung liegt bei angegebenen + 82,2 mm / Jahr. Bei der für das Land Brandenburg ermittelten Bandbreite von – 670–246 mm / Jahr bedeutet dies eine Neubildungsrate, die knapp im mittleren Drittel des positiven Spektrums liegt.

Aus den pedo- bzw. geologischen Verhältnissen lässt sich ein leicht erhöhter natürlicher Schutz des Grundwassers schließen.

59 Die vorhandenen großflächigen Versiegelungen schränken die örtliche Möglichkeit zur Grundwasserneubildung ein. Auch wenn vor Ort versickert werden soll, ist dies aufgrund der baulichen Inanspruchnahme nicht mehr im ursprünglichen Maße breitflächig möglich. Daraus resultierend konzentriert sich die Versickerung bestenfalls an punktuellen Schwerpunkten (Sickermulden etc.) oder das Niederschlagswasser wird direkt in die Kanalisation abgeführt.

Vorbelastung

In dem südlichen Teil ist aufgrund der geringeren Versiegelung von überwiegend ‚natürlicheren‘, eher unbeeinflussten Verhältnissen auszugehen.

Unter Beachtung der Verbotstatbestände des Wasserschutzgebietes sollte i. d. R. kein Eintrag von Schadstoffen stattfinden, was jedoch nicht generell ausgeschlossen werden kann. Die Bodenverhältnisse und die teils flächige Versiegelung im Teil des Autohauses tragen aber zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag bei.

60 Die Lage in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet weist auf eine hohe Schutzwürdigkeit wie auch auf eine höhere Wertigkeit des Schutzgutes hin. Aufgrund der Vorbelastungen kann dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zugesprochen werden.

Bewertung

7.2.1.1.3 Klima / Luft

Das Klima beeinflusst langfristig die Umwelt und betrifft alle Schutzgüter. Für die verbindliche Bauleitplanung sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima) bedeutsam. Der Erhalt günstiger örtlicher mikroklimatischer Verhältnisse wird daher weiter an Bedeutung gewinnen.

Klima



Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss einerseits den Ursachen entgegengewirkt; andererseits den zu erwartenden Auswirkungen vorgebeugt werden. Das klimapolitische Ziel der Planung besteht darin, die negativen Einflüsse der menschlichen Tätigkeit auf das Klima nachhaltig zu reduzieren. Ursächlich ist hier der Ausstoß klimabelastender Stoffe, deren Vermeidung und Verringerung durch sparsame und effiziente Nutzung von – idealerweise – erneuerbaren Energien im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten sind. Die prognostizierte Erhöhung der Winterniederschläge in Kombination mit einer erwarteten Erhöhung von Extremwetterereignissen zählt zu den Auswirkungen. Das Hochwasserrisiko an Flüssen und das Risiko von Überflutungen außerhalb der Gewässer wird sich infolge des Klimawandels voraussichtlich erhöhen.

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. *Luft*

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. Für den Ausgleich sind die Reinigungs- und die Wärmeregulationsfunktion des Gebietes relevant. Um eine räumliche Verknüpfung zwischen Wirkungs- und Ausgleichsräumen zu ermöglichen, sind Luftaustauschbahnen erforderlich.

61 Das Plangebiet liegt inmitten des besiedelten Bereiches mit geringerer Bebauungsdichte und ist durch entsprechende zivilisatorische Einflüsse mäßig beeinträchtigt (Abgabe von Wärme, Emissionen durch Anwohner- und Besucherverkehr etc.). *Vorbelastung*

Darüber hinaus sind Staub- und Schadstoffemissionen durch die Autobahn – sowie in geringerem Maße auch durch die Landesstraße – als wesentliche Beeinträchtigung zu nennen.

Wälder besitzen eine kühlende und puffernde Funktion, filtern Luft, bremsen Wind und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Von Osten rücken kleine, aber großmaßstäblich betrachtet weit vernetzte Waldflächen fast bis an das Plangebiet heran.

Gärten haben einen positiven Einfluss auf das Lokalklima. In Richtung Westen schließen weitere, großflächige Kleingartenkolonien an. Zusammen mit den vergleichsweise großen Freiflächen nördlich der Autobahn bildet sich eine Schneise, welche durch die Flächen des Autohauses unterbrochen wird und deren südlicher Teil am Lausitz-Center endet.

Die Fläche, die durch Gärten besetzt ist, macht im Gegensatz zur vollversiegelten Fläche nur einen geringen Anteil aus. Die Vorbelastungen durch Emissionen sind vergleichsweise hoch. Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. *Bewertung*

7.2.1.1.4 Pflanzen / Tiere

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Durch Änderungen in der Flächennutzung sind Tier- und Pflanzenarten sowie Ökosysteme selbst gefährdet.

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

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt gefährdeter Arten und die Sicherung von Lebensräumen.

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden.

62 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 27 Laubbäume, davon 23 Obstgehölze, wovon wiederum 5 als Baumreihe ausgeprägt sind. *Pflanzen*

Ferner sind 14+x Nadelbäume vorhanden, diese stehen ausschließlich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes.

Vorwiegend im Bereich der Dauerkleingärten finden sich ausgedehnte Heckenstrukturen. Die Parzellen sind überwiegend mit Obstbäumen bestockt.

Potentielle Offenlandflächen sind entweder versiegelt oder klein parzelliert und zumeist mit Zierrasen bestanden oder unterliegen einer Nutzung durch den Menschen. Ein nennenswerter Bestand an Gräsern kann nicht ausgemacht werden.

63 Grundsätzlich ist vom Vorhandensein von Vögeln und Kleinsäugetern auszugehen. Potenzial für nennenswerte Arten besteht für gebäudebewohnende Fledermausarten. Der Baumbestand hingegen scheint nicht sehr geeignet, Fledermäusen Unterschlupf bieten zu können. *Tiere*

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind nach Aussage des Gutachtens allesamt weit verbreitet und nicht im Bestand gefährdet, wenn man vom möglichen Vorkommen des Bluthänflings absieht.



- 64 Das Plangebiet bietet keine Anhaltspunkte, die eine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut erkennen lassen. *Bewertung*

7.2.1.1.5 Biotopen / Biologische Vielfalt

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

Zur Gewährleistung der biologischen Vielfalt kommt dem Schutz gefährdeter Arten, der Sicherung sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen (Biotopverbund) der natürlichen / naturnahen Ökosysteme bzw. der Kulturlandschaft besondere Bedeutung zu.

- 65 Gemäß Artenschutzfachbeitrag wurden zwei Biotoptypen vorgefunden. Schutzwürdige sind nicht darunter. Lediglich der Bereich mit den Kleingärten kann aufgrund seiner Kleinteiligkeit grundsätzlich eine höhere Bedeutung für den Biotopschutz erlangen. *Ausgangslage*

Der größere Teil des Plangebiets ist fast weitestgehend versiegelt und weist auch keine Strukturen auf, die dem Schutzgut in wesentlichem Maße zuträglich wären. *Vorbelastung*

Die Bewirtschaftung der Kleingärten ist eher intensiv und wird durch gärtnerisch gestaltete Bereiche (besetzt mit Zierpflanzen) ergänzt. Ruderalstrukturen konnten nicht ermittelt werden.

Das Plangebiet ist daher insgesamt gesehen von geringer Bedeutung. *Bewertung*

7.2.1.1.6 Landschaft / Erholung

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. Sie stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

Das Schutzgut Landschaft umfasst das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Beeinträchtigungen sollen vermieden werden. Ein weiterer Aspekt ist die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume.

Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes sowie insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe und – soweit vorhanden – die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes zu beachten.

- 66 Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang. Das Landschaftsbild ist durch das Ortsbild überprägt. Originär landschaftliche Elemente, die i. S. d. Landschaftsbildbewertung betrachtet werden können, sind nicht vorhanden. *Ausgangslage*

- 67 Das Plangebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut. *Bewertung*

7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.1.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. *Mensch*

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Wohn-, Wohnumfeld- und Arbeitsfunktion) sowie die Erholungsfunktion als Elemente der Daseinsfunktion zu berücksichtigen.

Das Plangebiet besitzt eine Bedeutung für die Siedlungsfunktion (da hier der Arbeit nachgegangen werden kann) als auch für die Erholungsfunktion, wobei letztere vollumfänglich nur einem geschlossenen Nutzerkreis zur Verfügung steht und somit für die Allgemeinheit weniger relevant ist. *Ausgangslage*

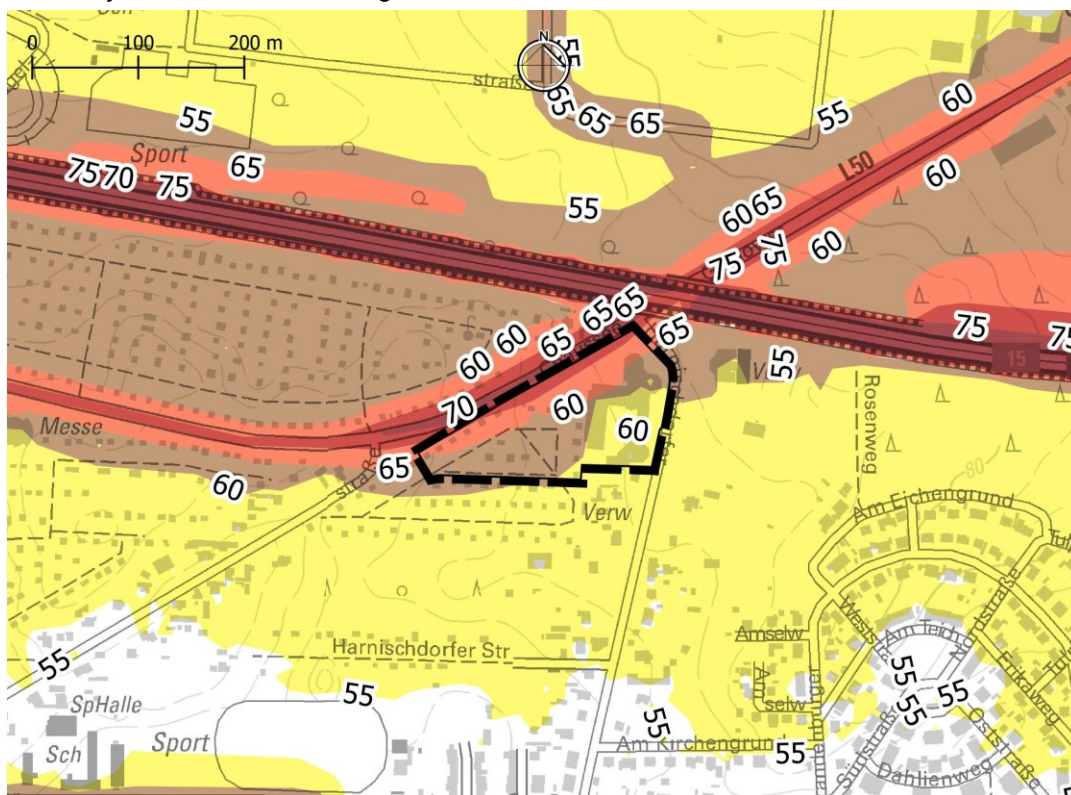
Zwar sollen Kleingartenanlagen auch der Erholung der Allgemeinheit dienlich sein; im vorliegenden Fall ist der ‚Erholungsdruck‘ auf diese Fläche aber als gering einzuschätzen, da erlebbarer Naturraum im Nahbereich zur Verfügung steht.

Bezugnehmend auf die bestehende Lärmbelastung ist anzunehmen, dass die bestehenden Kleingärten aber einen minderen Erholungswert gegenüber anderen im Stadtgebiet befindlichen ähnlichen Anlagen aufweisen.



- 68 Die Umgebung ist durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende BAB 15 (durchschnittlicher Tagesverkehr 2015: ca. 16.600 KFZ/24 h) mit einem sowie die L 50 (DTV ca. 7.200 KFZ/24 h) durch Verkehrslärm vorgeprägt. Sicher muss bei der Heranziehung der verwendeten Immissionsprognosen berücksichtigt werden, dass es sich
- 1 um Modelle handelt und
 - 2 eine evtl. Kumulation von Emissionen nicht berücksichtigt werden konnte.
- Sie sind jedoch zur Abschätzung der Betroffenheit hilfreich.

Vorbelastung



Lärmkarte
Straßenverkehr Tag
2012
Geobasisdaten
© GeoBasis-DE
LGB/BB 2019
dl-de/by-2-0

Die Lärmkartierung ist aufgrund des der Erstellung zugrunde liegenden Verfahrens sowie des Alters der Daten nur als grober Anhaltspunkt zur Abschätzung der Lärmbetroffenheit zu verstehen. Ein Rückgriff auf die Lärmdaten von 2012 ist erforderlich, da die neueren Daten aus dem Jahre 2017 die L 50 nicht mehr berücksichtigen.

Zur vergleichenden Einordnung kann auf Daten zur Verkehrsstärke aus dem Jahre 2010 zurückgegriffen werden. Der durchschnittliche Tagesverkehr betrug knapp 500 KFZ/24 h mehr auf der L 50 bzw. weniger auf der A 15. Eine deutliche Reduzierung des von der L 50 emittierten Lärms kann daraus nicht geschlussfolgert werden. Eine durch den Menschen wahrnehmbare Reduzierung des Geräuschpegels wird i. d. R. erst bei der Halbierung der Schallquellen erreicht.

Grundsätzlich ist erkennbar, dass das Plangebiet im Wirkungsbereich von verkehrlichen Emissionen liegt. Diese führen auch verhältnismäßig weit in das besiedelte Gebiet hinein. Die Emissionen der Autobahn wirken dabei aufgrund passiver Schallschutzmaßnahmen in geringem Maße auf die Umgebung ein als die der Landesstraße.

- 69 Es ist aber anhand der Gegebenheiten sehr unwahrscheinlich, dass die Lärmbelastung gesundheitsschädliche Ausmaße erreicht. Östlich und westlich des Plangebiets befinden sich auf vergleichbarer Höhe viele in jüngerer Vergangenheit genehmigte Wohngebäude, die einen höheren Schutzanspruch als die hier vorliegende Planung besitzen (z. T. im Geltungsbereich eines B-Plans; bspw. „Wohngebiet im Eichengrund“ Gallinchen / „Chaussestraße West“ Groß Gaglow).

Bewertung

Die von dem östlich der Harnischdorfer Straße gelegenen Gewerbegebiet ausgehenden bzw. die darauf wirkenden Emissionen wurden bereits im zugehörigen Bebauungsplan- bzw. nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Eine wechselseitige Beeinflussung mit dem Plangebiet ist auf Grund der Bestandsbebauung nicht zu erwarten.

- 70 Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut eine geringe bis mittlere Bedeutung. Dies ist insbesondere auf die Aspekte der Siedlungs- und Erholungsfunktion zurückzuführen, wobei letztere durch die Vorbelastungen deutliche Minderung in ihrer Bedeutung erfahren.

7.2.1.2.2 Kultur- / Sachgüter

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

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

Kultur- und / oder Sachgüter im oben genannten Sinne sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

- 71 Mangels Vorhandensein bedeutender Kultur- und / oder Sachgüter besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für dieses Schutzgut. *Bewertung*

7.2.2 Prognose

- 72 Die Umweltprüfung ist auf die Umweltbelange zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

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

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

- 75 Folgende Wirkfaktoren konnten ermittelt werden:

Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation:

- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Tötungen / Störungen von Tieren
- Verlust von Quartieren (Baumfällungen, Sanierungen)
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und -Bauarbeiten)
- ggf. Wasserhaltung / Grundwasserabsenkung während der Erdarbeiten

baubedingt

Erichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten:

- Bodenversiegelung, -inanspruchnahme von (potentiellen) Lebensräumen von Pflanzen und Tieren, Verlust biotischer Bodenfunktionen, Verlust von Infiltrationsfläche
- Veränderung der Habitatstruktur
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Störungen von Tieren (Anwesenheit von Menschen und Maschinen); Wohngebiets-typische Freizeitnutzungen und Geräusche
- Lärm- und Stoffimmissionen; Entstehung von zusätzlichem Verkehr
- Entstehung siedlungstypischer Abfälle

anlagenbedingt

betriebsbedingt

- 76 Der gewerblich genutzte Teil wird voraussichtlich keinen zusätzlichen Wirkungen unterworfen. Auf der bislang kleingärtnerisch genutzten Fläche werden Störungen voraussichtlich in einem zeitlich ausgedehnteren Fenster (sprich ganzjährig) ausgedehnt werden.

Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.

7.2.2.1 Naturgüter

7.2.2.1.1 Boden / Fläche

- 77 Der Verlust der Bodenfunktionen und die damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung ist für die zulässige, gegenüber dem Bestand zusätzliche Neuversiegelung von ca. 850 m² festzustellen.

Im Fachbeitrag ist in der Eingriffsbilanzierung ein höherer Eingriff festgestellt worden. Dieser basiert, wie Kapitel 4.1 ebd. zu entnehmen ist, auf einer im MI zulässigen GRZ von 0,6. Aus



diesem Grund wurde die zulässige Grundfläche auf das notwendige Maß reduziert. Der dort festgestellte Eingriff von ca. 3.500 m² reduziert sich entsprechend.

Die Fläche ist aber bereits der Natur entzogen und wird besiedelt und bewirtschaftet. Eine Neu-Inanspruchnahme findet daher nicht statt.

Der Eingriff in den Boden ist erheblich. Dies gilt nicht für die Fläche.

7.2.2.1.2 Wasser

- 78 Das auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut ist nicht erheblich.

7.2.2.1.3 Klima / Luft

- 79 Aufgrund der dem Plan zugrunde liegenden weitestgehenden Beibehaltung des Status Quo werden auf Klima und Luft keine nennenswerten zusätzlichen Auswirkungen hervorgerufen. Gewerbliche (stoffliche) Emissionen werden i. d. R. durch geeignete technische Maßnahmen abgesondert.

Es ist auch anzunehmen, dass in der Gesamtbetrachtung keine wesentlichen Veränderungen in den verkehrsbedingten Emissionen erfolgen werden: Der durch die möglichen Eigenheime generierte Quellverkehr wird – voraussichtlich aufgrund der quantitativen Unterschiede – den Zielverkehr der wegfallenden Kleingärten nicht wesentlich übersteigen.

Der Eingriff ist nicht erheblich.

7.2.2.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere

- 80 Besonders geschützte wie auch angrenzende sensible Lebensräume sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Verlust von Lebensräumen wäre für einzelne Arten aufgrund von Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet aber möglich. Dies betrifft insbesondere Fledermäuse.

- 81 Für eine mit der Planung zwingend verbundene Tötung von Individuen gibt es keine Anhaltspunkte.

Anlagen- und betriebsbedingte Störungen sind für dieses Schutzgut nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Die erheblichen zu erwartenden Störungen werden aus der Bautätigkeit resultieren.

- 82 Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet werden vermutlich überformt. Der Erhalt älterer Gehölze ist nicht ausgeschlossen aber auch nicht garantiert. Die Kleinteiligkeit der bestehenden Strukturen wird je nach realisierter Nutzung mehr oder weniger aufgelöst. Der Baumbestand ist relativ jung und nicht von erheblichem Wert für das Schutzgut.

Abgesehen vom Verlust strukturierender Elemente (insbesondere in Form von Hecken) sind wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

- 83 Trotz der zu erwartenden Störungen muss in der Gesamtschau festgestellt werden, dass auf das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen wirken werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenzieller Arten ist unwahrscheinlich. Die ermittelten Wirkfaktoren sind ausschließlich baubedingt, somit zeitlich begrenzt und in Intensität auch z. T. steuerbar.

7.2.2.1.5 Landschaft

- 84 Die zulässige zusätzliche Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der vorgefundenen Gesamtsituation. Der Eingriff ist nicht erheblich.

7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.2.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

- 85 Die Planung wird sich positiv auf die Siedlungsfunktion auswirken: die Arbeitsfunktion wird gestärkt und eine Wohnfunktion etabliert. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen werden voraussichtlich nicht in wesentlichem Umfang zunehmen.



Da die bereits bestehenden Gebäude des Gewerbestandortes zulässig errichtet wurden, ist auch für das Erweiterungsvorhaben davon auszugehen, dass die Belange des Immissions-schutzes für die Beschäftigten des Betriebes in ausreichendem Maße berücksichtigt werden können.

Gleiches gilt für die zulässigen Wohngebäude. Durch das gewerbliche Vorhaben kann im günstigsten Falle sogar eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber diesen erreicht werden.

Folgt man der Argumentation der Bestandsbeschreibung, so wird ersichtlich, dass der gesamte besiedelte Bereich von Groß Gaglow südlich der L 50 ähnlich gelagerten Verkehrsemissionen unterworfen ist. Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt anzunehmen, dass die Belastung zwar erhöht ist, aber nicht den Grad der Gesundheitsgefährdung erreichen.

Auf diese Emissionen kann unter Beachtung des Standes sowie der anerkannten Regeln der Technik adäquat reagiert werden, um die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die Bauteile der im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden aufgrund der nach Stand der Technik am Bau verwendeten Materialien i. d. R. ein ausreichendes Schalldämmmaß aufweisen, um gesunde Wohnverhältnisse nicht zu gefährden.

Die bislang noch bestehende Erholungsfunktion wird deutlich gemindert. Zum Zeitpunkt des Antrages sind bereits einige Gärten in Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer beräumt worden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich Alternativen mit ähnlicher oder gar weitaus besserer Eignung zur Erholungsfunktion (Vorbelastung der Fläche!) im Stadtgebiet finden.

Die dort beschriebenen Vorbelastungen lassen einen erheblichen Eingriff in der abschließenden Betrachtung nicht erkennen.

7.2.2.2 Kultur- / Sachgüter

- 86 Aufgrund der Nicht-Existenz solcher Güter wirkt sich die Planung nicht aus. Das Schutzgut ist nicht betroffen.

7.2.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

- 87 Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet – auch ohne die geplante Standorterweiterung – voraussichtlich weiterhin durch das Autohaus genutzt werden. Mit der Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen von Lärm, Stoffen und Stäuben verbunden.

Die Nachfrage nach erweiterten Kapazitäten des Betriebes müsste wahrscheinlich an anderer Stelle gedeckt werden, mit voraussichtlich ungünstigeren Auswirkungen auf die Umwelt (Inanspruchnahme bisher ungenutzter Standorte).

Die Kleingartenanlage würde, soweit genügend Pächter Interesse zeigen, weiter in vollem Umfang betrieben werden. Anderenfalls würde der Standort nach und nach brach fallen; u. U. kann dies den Verbleib von Altlasten bedeuten. Dies würde eine Extensivierung der Fläche bedeuten.

Ein Wohnstandort würde nicht etabliert. Die momentan bestehende Nachfrage würde ggf. an anderen Standorten bedient werden können. Inwieweit die Vorprägungen (Vorbelastungen, vorhandene Erschließung etc.) dort günstiger ausfallen würden, kann nicht abgeschätzt werden.

7.2.3 geplante Umweltschutzmaßnahmen

7.2.3.1 Vermeidung

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

Auch sind Möglichkeiten für so genannten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) zu prüfen.

- 88 Als wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, hat sich die so genannte „Bauzeitenregelung“ erwiesen. *Bauzeitenregelung*

Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden. Zu beachten ist, dass für die unterschiedlichen Artengruppen unterschiedliche Zeitfenster gelten.



Die Entscheidungen zu einer konkreten Regelung sind nach einer zeitnahen (in Bezug auf den Beginn der Vorhabenrealisierung) Erfassung des Bestandes zu treffen.

Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder ihre Jungen aufziehen.

Die Baufeldfreimachung incl. Abrissarbeiten und Baumfällungen sollte deshalb nicht in diesem Zeitraum erfolgen.

- 89 Um die Eingriffe in den Lebensraum betroffener Arten und die Tötung von Individuen zu vermeiden, kann – basierend auf den Aussagen des Artenschutzbeitrags – in Bezug auf die Vorhabenrealisierung generalisierend folgende Feststellung getroffen werden:

Bei einer Realisierung von Vorhaben von September bis einschließlich Februar ist die Erfüllung der Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Hiermit wären die Schutzzeiten der nach derzeitigem Kenntnisstand betroffenen Arten in Gänze abgedeckt. Der B-Plan ist somit grundsätzlich realisierbar.

- 90 Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.

Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf ein Vorhaben natürlich zu jeder Zeit realisiert werden.

Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.

- 91 Eine Vermeidung der Anwendung der Bauzeitenregelung ist durch eine, im Bezug zur Vorhabenrealisierung, zeitnahe Kontrolle und Bestandsüberprüfung z. B. im Rahmen einer so genannten „ökologischen Baubegleitung“ möglich.

Ökologische Baubegleitung

7.2.3.2 Minderung

- 92 Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen

- Verringerung der zulässigen Grundfläche in dem Teil, der einer baulichen Umstrukturierung unterworfen wird
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

- 93 Die Begrenzung der Versiegelung auf das Notwendige dient insbesondere dem Freihalten des Bodens und damit der Versickerungsfähigkeit und Lebensraumfunktion. Auch wenn der Oberboden nicht überall unbeeinträchtigt bleibt, so sind intensive Eingriffe in den Boden räumlich begrenzt.

Das Versickern vor Ort führt im Vergleich zu einer Ableitung zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

- 94 Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter

- Boden
- Wasser

reduziert sich entsprechend.

- 95 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung mit großer Sicherheit nicht erforderlich.

- 96 Viele, auch im Artenschutzbericht angeregten Minderungsmaßnahmen können nur begrenzt im Rahmen des B-Planes geregelt werden und sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.

- die endgültige Lösung der Niederschlagsentwässerung
- den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die schonende Anlage und Betrieb der Baustellen

Delegierung in Vorhabenplanung, Realisierung und Betrieb

7.2.3.3 Ausgleich

7.2.3.3.1 Kompensationsbedarf

- 97 Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter

- Boden
- Biotope / biologische Vielfalt

Für die restlichen Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen



Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich eine potenzielle zusätzliche Versiegelung, wie im Anhang 9.2 aufgeführt ist.

*Schutzgut Boden /
Fläche*

Daraus ergibt sich gem. Umweltfachbeitrag ein Kompensationsbedarf – je nach Art des durchgeführten Ausgleichs – in bis zu dreifacher Höhe der potenziell versiegelbaren Fläche.

Die dort zugrunde gelegte GRZ von 0,6 ist aufgrund der erfolgten Ausführungen reduziert worden. Der nominelle Kompensationsbedarf reduziert sich entsprechend.

Für das Schutzgut „Biotop“ ergibt sich aus dem Wegfall gliedernder Heckenstrukturen ein eher qualitatives Defizit.

*Schutzgut Boden /
Fläche*

Daraus ergibt sich der Bedarf, entsprechende Lebensräume eingriffsnah zu erhalten bzw. aufzuwerten.

7.2.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

98 Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

99 Der Eingriff in das Schutzgut Biotop kann durch eine Heckenpflanzung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze kompensiert werden.

Dort sind bereits Fragmente bestehender Hecken vorhanden, die mit verhältnismäßig wenig Aufwand ergänzt werden können.

Dies ermöglicht die Etablierung von Strukturen, die im Plangebiet wegfallen und kann auch der angrenzenden, mit Bäumen bestandenen Fläche zwischen Madlower Chaussee / Chausseestraße / Plangebietsgrenze dienlich sein.

Darüber hinaus kann die künftige Bebauung optisch von der Straße abgeschirmt werden

100 Der Ausgleich für das Schutzgut Boden ist nicht im Geltungsbereich umsetzbar.

Ausgleich extern

- Es mangelt an Entsiegelungsmöglichkeiten
- Der Spielraum zur Minderung wurde ausgeschöpft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind also außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

101 Für die Verortung der Maßnahme kommt z. Zt. die nachfolgend benannte Fläche der Flur 4, Gemarkung Kahren zur Aufnahme der Ausgleichsmaßnahme grundsätzlich in Frage:



Flurstück 55: Beräumung eines spätestens seit etwa 2010 bestehenden Haufwerks aus Betonbruch mit ca. 30 m Durchmesser und einer Fläche von ca. 900 m².

- 102 Im Landschaftsplan 1996 sind keine Maßnahmen / Ziele für den Bereich vorgesehen. Im weiteren Betrachtungsraum sind in der Karte „Leitbild“ „gliedernde Gehölzstrukturen im landwirtschaftlichen genutzten Raum aufbauen“ vermerkt. *Landschaftsplan*

Im aktuellen Vorentwurf ist an dieser Stelle eine potenzielle Eignungsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt:

- Karte 7: Erhalt und Entwicklung von Grünzügen, grünen Wegbeziehungen (Alleen und Baumreihen)
- Karte 10: Maßnahme KA-L-2: Pflanzung / Wiederherstellung Allee

- 103 Die Böden bestehen auf einem Großteil der Fläche überwiegend aus Vega- und Auen-Gleyen, die über Sand liegen.

Sie sind charakterisiert durch eine wichtige Archivfunktion und die Eigenschaft als Senke im Stofftransport. Daraus resultierend können aber auch Schadstoffe gespeichert werden.

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

Es wird ein vorherrschend hoher Grundwasserstand mit geringem Stauwassereinfluss angegeben.

Die Sickerwasserrate wird mit 101–150 mm/a angegeben; dies entspricht einer durchschnittlichen Versickerungsfähigkeit.

Die ermittelte Bodenzahl liegt auf 50–70 % der Fläche bei 30–50, was grundsätzlich auf ein geringes Ertragspotenzial hinweist.

- 105 Der Boden auf der Fläche ist durch anthropogene Überformungen vorbelastet. Dies umfasst insbesondere Veränderungen *Vorbelastung*

- der Auflage durch Aufbringen von Material
- ggf. der Auflage, des Ober- und u. U. Unterbodens durch das Einbringen von Stoffen

Die Bodenfunktionen

- Träger der Vegetation,
- Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe,

sind erheblich beeinträchtigt. Weitere Minderungen der Bodenfunktion „Lebensraum von Organismen“ sind wahrscheinlich.

Die Bodenfunktionen

- Wasserspeicher,
- Element im Klima
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte



sind nicht betroffen.

106 Die Vorbelastungen lassen teils erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Schutzgutes erkennen. Die ursprüngliche Bodenfunktion kann nur noch zu Teilen wahrgenommen werden und ist insgesamt gesehen stark eingeschränkt. *Bewertung*

107 Auf S. 13 HVE werden beispielhaft u. a. Verdichtung, Aufschüttung oder Überformung als erhebliche Beeinträchtigung des Bodens aufgeführt. Gleiches gilt für Stoffeinträge, die im vorliegenden Fall u. U. möglich sind.

Obwohl nicht versiegelt im Wortsinne, ist die Fläche i. S. d. des gleichnamigen Schutzgutes komplett der Natur entzogen.

Die Reversibilität der Vorbelastung ist verhältnismäßig einfach zu bewerkstelligen. Dies erfordert zeitlichen und ggf. finanziellen Einsatz. Der Aufwand (hier. Ausschöpfen technischer Möglichkeiten) wird als überschaubar eingeschätzt.

Aus Sicht des Plangebers kann mit dieser Maßnahme der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert werden.

Darüber hinaus ergeben sich am Ort der Maßnahme positive Veränderungen auf das Landschaftsbild. Ebenfalls möglich sind geringe positive Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

108 Bei Notwendigkeit kann die Fläche nach Beräumung zusätzlich aufgewertet werden. Hier wären Gehölzpflanzungen oder betriebsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen des Landwirtschaftsbetriebs denkbar.

109 So genannte „Betriebsintegrierte Kompensationsmaßnahmen“ haben bei den externen Maßnahmen, bei denen landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind, zur Reduzierung der Beeinträchtigungen der Landwirtschaft Vorrang vor der dauerhaften Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Solche Maßnahmen „bewegen sich“ in der Spanne zwischen der Extensivierung von Dauergrünland (oder von anderen Maßnahmen der Extensivierung von bisher intensiv genutzten Flächen) bis hin zur Anlage von Feldgehölzen und Hecken.

Auch kommt die Inanspruchnahme von bisher ungenutzten Flächen mit einem geringen Wert für Natur und Landschaft in Frage.

Grundsätzlich besteht für den jeweiligen Flächennutzer die Möglichkeit zum finanziellen Ausgleich der Kosten, die mit dem Verlust bewirtschaftbarer Fläche verbunden sind.

7.2.3.3 CEF-Maßnahmen

110 CEF-Maßnahmen zielen darauf ab, die Funktionalität von Lebensstätten der jeweiligen geschützten Art zu erhalten. Sie gelten als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ und sind demnach zu erbringen, bevor ein naturschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird.

Insbesondere kann dies im vorliegenden Fall erforderlich werden, wenn besetzte Bruthöhlen durch Abriss oder Sanierung bedroht sind.

Als z. Zt. möglicherweise notwendige CEF-Maßnahmen käme das Anbringen von Fledermauskästen in Betracht.

Um eine dauerhafte Funktionssicherung zu erreichen, wären CEF-Maßnahmen materiell und formal zu sichern.

Die formale Sicherung kann in unterschiedlicher Form erfolgen:

- dingliche Sicherung durch Grundbucheintrag
- Festsetzung im B-Plan nach § 1a Abs. 3 BauGB
- öffentlich-rechtlicher Vertrag z.B. zwischen Kommune und Naturschutzbehörde
- vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Genehmigungsplanung § 15 Abs. 2 BNatSchG).

Eine materielle Sicherung erfolgt bspw.:

- über eine biologische Baubegleitung oder
- eine Sicherung von Erst-, Entwicklungs- und Dauerpflege

Die CEF-Maßnahmen müssen vor Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden und wirksam sein. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen muss vor Realisierung der Baumaßnahme nachgewiesen sein (Arterfassung, gesicherte Prognose). Der Nachweis der dauerhaften Wirksamkeit wird durch ein Monitoring überprüft (Erfassung Referenzwert, Beobachtung von Habitatentwicklung, Besiedlung und Bestandsentwicklung). Sofern eine mangelnde oder fehlende Wirksamkeit nachgewiesen wird, sind ggf. Ergänzungsmaßnahmen im Rahmen eines Risikomanagements durchzuführen.

7.2.4 in Betracht kommende anderweitige Planungsmaßnahmen

8 Auswirkung / Konfliktbewältigung

8.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen in Teilen des Bebauungsplanes stehen vorerst in Konflikt mit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot bedeutet aber nicht, dass etwa die Abgrenzungen oder Inhalte der Darstellungen für den betroffenen Ausschnitt 1:1 in die Ebene des verbindlichen Bauleitplanes zu übernehmen sind.

- 111 Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Zielstellung widerspricht nicht der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde i. S. d. § 5 Abs. 1 BauGB („... die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung ...“).

Das Autohaus wäre als sonstiger Gewerbebetrieb gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6, § 6 Abs. 2 Nr. 4, § 6a Abs. 2 Nr. 4 bzw. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in allen Mischgebieten allgemein zulässig und widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht.

Im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gemeindegebietes ist von der Abweichung lediglich ein verschwindend kleiner Teil betroffen. Das Gewicht der durch den Flächennutzungsplan beabsichtigten Flächennutzungs-Verhältnisse insgesamt verschiebt sich durch die Planung nicht.

8.2 Inanspruchnahme von Kleingärten

- 112 Im Kleingartenentwicklungskonzept (KEK) Beschluss der StW Cottbus vom 22.11.2012 (Beschluss-Nr. IV-080-44/12) ist die Kleingartenanlage Sonnenschein e. V. als Beobachtungsgebiet dargestellt. Danach gehört sie zu den Kleingartenanlagen, die wenige Vorteile und auch einige relevante Nachteile (u. a. demografisch bedingte Leerstandsentwicklung, fehlende Gemeinschaftsanlage und Umweltbelastungen) aufweisen.

Bezugnehmend auf die bestehende Lärmbelastung ist anzunehmen, dass die bestehenden Kleingärten bereits einen minderen Erholungswert gegenüber anderen im Stadtgebiet befindlichen ähnlichen Anlagen aufweisen. Da vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung der Stadt Cottbus die Nachfrage und Belegung der Gärten insgesamt rückläufig ist, wird zusätzlich davon ausgegangen, dass sich ausreichend Alternativen mit weitaus besserer Eignung zur Erholungsfunktion im Stadtgebiet finden.

8.3 Überschreitung von Baugrenzen

- 113 Dem Belang der Bestandserhaltung wird ein höheres Gewicht zugemessen, als der Einhaltung eines Bebauungsabstandes zum Nachbarn, da die Errichtung des Gebäudes zulässigerweise erfolgte.

Konflikte mit dem Nachbarn, die einen solchen Eingriff in das Eigentum rechtfertigen würden, sind ebenfalls nicht zu erkennen. Vielmehr befindet sich dort ebenfalls eine Bebauung auf der Grundstücksgrenze.

- 114 Eine Anpassung der Baugrenze an den Bestand ist nicht in Betracht gezogen worden, da bei einer künftig nicht auszuschließenden Neubebauung – gerade auch im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung – ein Mindestabstand gewährleistet ist.

- 115 Das gewerbliche Vorhaben wird voraussichtlich zusätzliche Emissionen generieren. Hier sind insbesondere Lärm- und evtl. Staub- und Geruchsbelästigungen zu erwarten. Dass diese wesentlich auf die südlich des Vorhabens gelegenen Flächen wirken, ist nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Zudem sind die schutzwürdigen Flächen durch den von der Autobahn ausgehenden Verkehrslärm bereits stark vorbelastet. Durch das Vorhaben kann diesbezüglich im günstigsten



Fälle sogar eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber den südlich davon gelegenen Flächen erreicht werden.

9 Anhang

9.1 Flächenbilanz

116

Gebietskategorie	Bestand		Planung		Änderung		* prozentual zum Geltungsbereich
	(ha)	(%)*	(ha)	(%)*	(ha)	(%)*	
Mischgebiet	0	0	0,89	42	+ 0,89	- 42	
Gewerbegebiet	1,06	51	1,05	50	- 0,01	- 1	
Verkehrsfläche	0,15	7	< 0,17	8	+ < 0,02	+ 1	
Grünfläche – Kleingärten	0,89	42			- 0,89	-42	
	2,1						

9.2 Überbauungsbilanz

117

Gebietskategorie	Bestand		Planung		Änderung		** bezogen auf die im B-Plan festgesetzten Flächen
	(ha)	(%)**	(ha)	(%)**	(ha)	(%)**	
Mischgebiet	0,18	20	0,26	30	+ < 0,1	+ 32	
Gewerbegebiet	0,84	80	0,84	80	- < 0,1	± 0	
Verkehrsfläche	0,13	80	0,13	80	- < 0,1	± 0	
gesamt*	1,2	55	1,2	59	+ < 0,1	+ 7	

9.3 Pflanzliste

118

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus Hybriden agg.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Keilblättrige Rose	Rosa elliptica agg.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

9.4 Hinweise zur Bauausführung

- 119 Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht: *Bodendenkmale*
- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1, 2 BbgDSchG).
- Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.