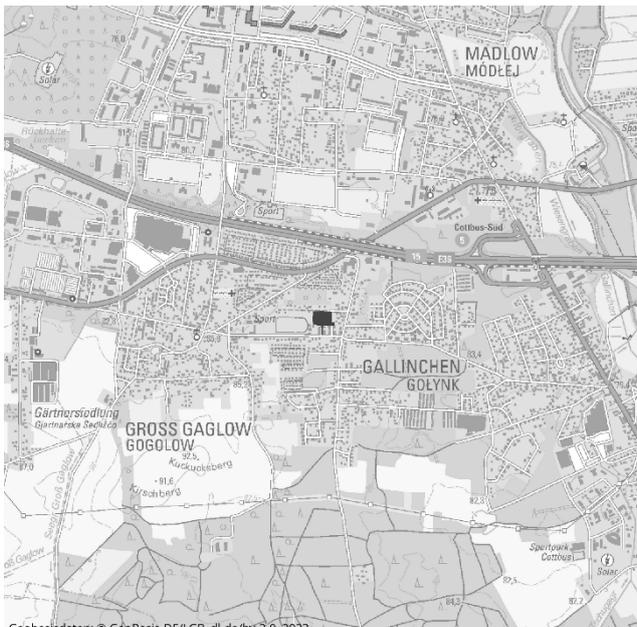


Stadt Cottbus / Chóšebuz

OT Groß Gaglow

Begründung zum Bebauungsplan

Groß Gaglow Wohngebiet „Am Sportplatz“



Vorentwurf 24.05.2023

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus / Chósebuz
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Groß Gaglow Wohngebiet „Am Sportplatz“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
<i>Planstand</i>	Vorentwurf 24.05.2023
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Falko Marr Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	
<i>Gemeinde</i>	Cottbus
<i>Gemarkung</i>	Groß Gaglow
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	1161 (tlw.), 1991, 1988, 1983, 1774 1990, 2044, 2048, 2050 1159 (tlw.), 1999 (tlw.), 742/1, 1155 (tlw.), 1984 (tlw.)

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	4
1.1 Verfahren	4
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	5
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass	6
1.4.2 Ziel und Zweck	6
1.4.3 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	7
2.1 Landes- und Regionalplanung	7
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	8
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	8
2.3 Formelle Planungen	9
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	9
3 Städtebauliche Randbedingungen	11
3.1 Standort	11
3.2 Umweltbedingungen	12
3.3 Erschließung	12
3.3.1 Verkehr	12
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	12
3.4 Nutzung	12
4 Planungskonzept	13
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
5.1 Geltungsbereich	14
5.2 Flächennutzung	14
5.3 Verkehrsflächen	15
5.4 Art der baulichen Nutzung	15
5.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)	15
5.5 Maß der baulichen Nutzung	18
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	18
5.5.2 Höhenfestsetzungen	19
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	19
5.6 Überbaubare Grundstücksfläche	19
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	20
5.7.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen	20
5.7.2 Örtliche Bauvorschriften	20
5.8 Sonstige Planinhalte	21
5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	21
5.8.2 Vermerke / Hinweise	21
6 Vorläufiges Umweltkonzept	22
6.1 Einleitung	22
6.2 Umweltwirkungen	24
6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	24
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
6.2.3 Maßnahmen	28
6.2.4 Alternativprüfung	29
6.3 Zusätzliche Angaben	29

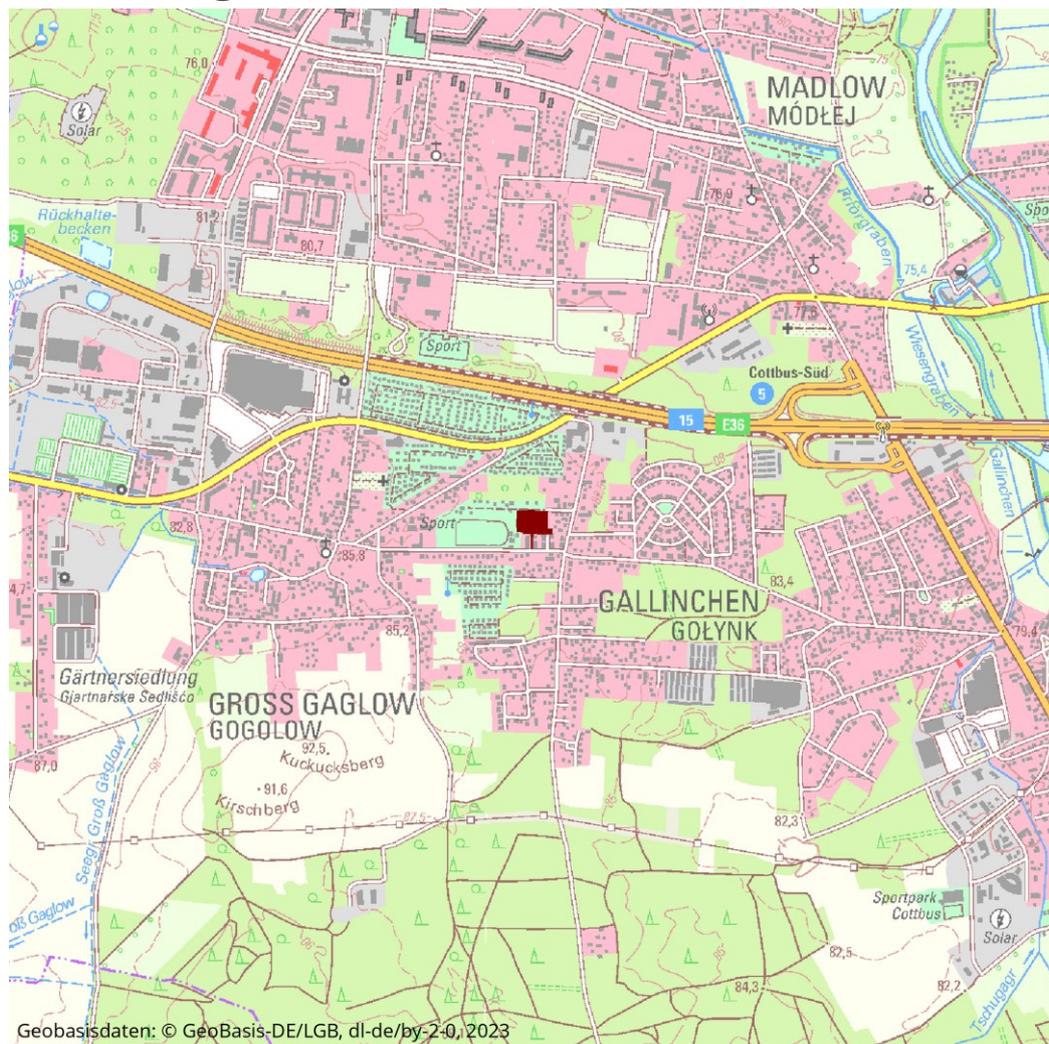
1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
- 2 Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus / Chósebuz als zuständiges Gremium hat am 26.01.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.02.2022 im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus / Chósebuz“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans. *Erstaufstellung*
Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. *Regelverfahren*
- 4 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).
- 5 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.
- 6 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.
- 7 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Vorentwurf“. *Verfahrensstand
aktuell*

1.2 Plangebiet

8



Plangebiet

- 9 Das 0,8 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Groß Gaglow im Osten des Ortsteils Groß Gaglow innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Flächengröße

Es schließt sich an die südlich bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Sportplatz“ an und wird im Westen durch den Sportplatz, im Norden durch einzelne Wohnhäuser sowie Kleingärten und im Osten durch die bestehende wohnbauliche Nutzung an der Harnischdorfer Straße umschlossen.

- 10 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

planungsrechtliche Beurteilung

1.3 Kartengrundlagen

- 11 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.

Plangrundlage

- 12 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

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

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

- 14 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom März 2021 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- 15 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom März 2021. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 10.03.2021. Der Lageplan wurde am 23.03.2021 angefertigt. *Stand der Vermessung*
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*

1.4 Planungsgegenstand

Eine Änderung der Flächennutzung in diesem Bereich steht in Einklang mit den aktuellen Stadtentwicklungszielen.

1.4.1 Anlass

- 16 Der Eigentümer bisher nicht bebauter Flächen ist an die Stadt mit der Bitte um die Aufstellung eines B- Plans herangetreten.
- Ein entsprechendes Entwicklungskonzept liegt bereits vor und wird unter „Planungskonzept“ beschrieben.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 17 Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet, dessen bauliche Gestaltung sich am Charakter umgebender Wohnbebauung orientiert und diese fortführen soll. *Projektspezifische Ziele*
- 18 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Erforderlichkeit*
- 19 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *städtebauliche Gründe*
- 20 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben.
- Ein Schwerpunkt ist darüber hinaus die planerische Konfliktbewältigung zu immissionsschutzrechtlichen Belangen, um das Nebeneinander der für den Ortsteil wichtigen Sport- / Freizeitnutzung und der heranrückenden Wohnbebauung zu gewährleisten.
- Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und somit im öffentlichen Interesse erfolgt. *Öffentliches Interesse*
- 21 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten:
- 22 – die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen
 – den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird
 – vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen *Bevölkerung*
- Damit verknüpft sich zugleich das Erfordernis, positive Effekte auf
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
 - Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
 - Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- erzielen zu können.
- Eine Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen und sich dabei an den Wünschen der Grundstückseigentümer im Plangebiet orientieren.
- 23 Die Planungsziele entsprechen den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 und den zu beachtenden städtebaulichen Belangen gem. Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB.

- 24 Zusammengefasst werden die Planungsziele wie folgt: *Zusammenfassung*
- Bei der Planung geht es um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, der die Siedlungsentwicklung auf einer ‚Außenbereichsinsel‘ innerhalb des Siedlungskörpers ermöglichen soll.
- Dafür ausschlaggebend ist die seit langem bestehende Entwicklungsabsicht seitens der Gemeinde, die durch eine private Initiative ausgelöst wurde.
- Der Plan soll zum Erhalt und zur Entwicklung vorhandener Ortsteile die Schaffung von Wohnraum ermöglichen. Dabei ist insbesondere eine Abstimmung bzgl. der benachbarten Sportnutzung erforderlich.
- Das Verfahren ist erforderlich, da das derzeitige Planungsrecht diese angestrebte Entwicklung nicht zulässt. Zudem sieht die Stadt Cottbus / Chósebus in dem Instrument der Bauleitplanung ein geeignetes Mittel, die Entwicklung unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange zielgerichtet zu steuern.

1.4.3 Aufgabe

- 25 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil
- das Vorhabengebiet im so genannten „Außenbereich“ liegt,
 - das Vorhaben nicht privilegiert ist
 - da eine die unterschiedlichen Interessen (städtebaulichen Belange) ausgleichende Entscheidung erforderlich ist
- Fehlendes Planungsrecht*
- 26
- 27 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 28
- 29 Beplant wird die für diesen Zweck momentan zur Verfügung stehende Fläche, bei der eine hinreichend konkrete Perspektive zur Umsetzung besteht.
- 30 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Das bedeutet die Festsetzungen werden so flexibel, wie möglich gehalten.
- Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.
- Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines Bebauungsplans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 31 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*
- Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 32 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes vom 20.11.2014
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

2.1.1 Ziele

Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.

*Ziele
Raumordnung*

- 33 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.
- es ist gem. Ziel Z 3.5 LEP HR einem Oberzentrum zugehörig
 - es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“
 - es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes

*Weiterer
Metropolitanraum (WMR)
Oberzentrum*

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.

Festlegungskarte

Es ist allerdings eine Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen.

- 34 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belang abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

- 35 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages vor.

Zielmitteilung GL

Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt:

- 36 » *Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.*

Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR

- 37 Das Plangebiet ist einem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist.

- 38 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.

- 39 Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt.

*Landesplanerische
Umweltziele*

2.1.2 Grundsätze

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

- 40 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant:

Landesplanung

- 41 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.

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

Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR

- 42 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt.

Regionalplanung

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

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

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

Umweltrecht

Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

- 44 Sonstige, derzeit verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

andere Rechtsbereiche

Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

2.3 Formelle Planungen

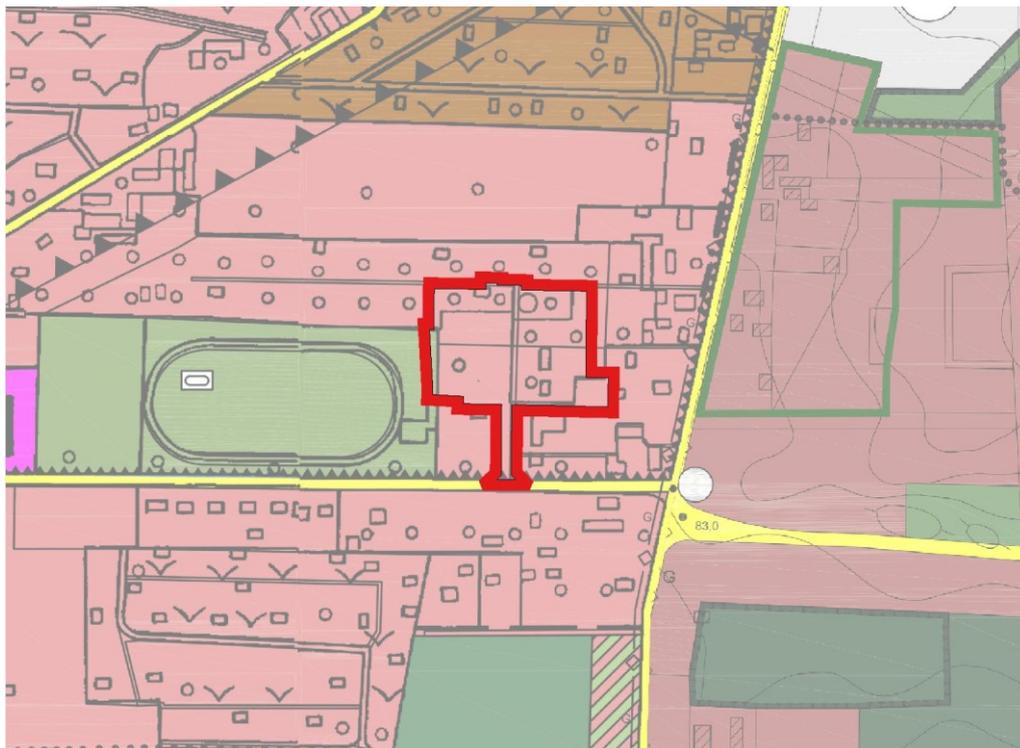
Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

- 45 Für die Stadt besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. April 2004, der jedoch nicht die bis 2003 eigenständige Gemeinde Groß Gaglow beinhaltet.

Der für Groß Gaglow gültige FNP liegt i. d. F. Juli 2000 vor.

Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt.



*Ausschnitt
Flächennutzungsplan*

- 46 Der Bebauungsplan kann demzufolge aus einem FNP entwickelt werden.
- 47 In der näheren Umgebung des Plangebiets sind die Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne verortet. Von diesen hat jedoch keiner einen wesentlichen Einfluss auf diese Planung.
- 48 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
Im vorliegenden Fall bestehen solche Satzungen allerdings nicht.
- 49 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

Satzungen

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 50 Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.
- 51 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flächen des „Rahmenplan Sportplatz“; einer städtebaulichen Gesamtkonzeption aus dem Jahre 2001 der damals eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow. Diese Konzeption stellt aus Sicht der lokalen Akteure weiterhin die verbindliche Entwicklungsperspektive dar. In den gültigen wie auch in Aufstellung befindlichen FNP hat die Entwicklung zur Wohnbaufläche Einzug gehalten, weswegen der Rahmenplan weiterhin Berücksichtigung findet.

Umweltkonzepte

*Rahmenplan
„Sportplatz“ der
Gemeinde Groß Gaglow*

Demnach ist das Gebiet zum Teil für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen. Der westliche Teil sollte ein Sport- und Freizeitgebäude sowie kleinere Spielfelder für Sportarten mit geringerem Platzbedarf aufnehmen können.

Die Aufgabe des Rahmenplans wird wie folgt beschrieben (S. 4):

- » *Durch nicht verhinderbare Lückenschließungen entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen wird der Entscheidungsspielraum der Gemeinde hinsichtlich der Anbindung neuer Straßen an das bestehende Netz immer mehr eingegrenzt. Gegenwärtig sind nur noch wenige Möglichkeiten vorhanden, die inneren Flächen zu erschließen. Nur auf der Basis eines Gesamtkonzeptes kann die Gemeinde ungewollte Lückenschließungen, die die zukünftige Entwicklung der angrenzenden Bereiche verhindern, ausschließen.*

Die herausgearbeitete Problematik ist nach wie vor zutreffend. Schwerpunkte dieses Planwerks sind – neben der eigentlichen Nutzungsverteilung und -anordnung – „die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Areals sowie der Ausbau von Grünstrukturen“.



Abb: Vorzugsvariante Rahmenplan „Sportplatz“

Eine wesentliche Leitidee bestand darin, eine abschnittsweise Realisierung zu berücksichtigen. Verkehr sollte aus dem bestehenden Ortsteil möglichst herausgehalten werden; eine Attraktivierung für den Durchgangsverkehr sollte nicht erfolgen.

Die für das Plangebiet wesentlichen Ziele werden nachfolgend wiedergegeben.

- » *Für den Sportplatz werden in begrenztem Umfang Erweiterungsflächen ausgewiesen. Diese gehen auf Kosten der unmittelbar angrenzenden Wochenendgrundstücke und von Garten- bzw. Brachflächen. Auf den Flächen können Spielfelder für unterschiedliche Sportarten wie Volleyball, Tennis, Basketball u. s. w. sowie für Trendsportarten vorgesehen werden, die allgemein nur geringe Abmessungen benötigen. Als Option kann ein Teil der Fläche auch für die Verlegung des Schulgartens genutzt werden.*
- » *Bei Bedarf kann auch eine kleine Sporthalle oder ein Gebäude für Freizeitaktivitäten nördlich der Gaststätte eingeordnet werden. Das Gebäude kann gleichzeitig den Schallschutz für den Sportplatz übernehmen.*
- » *Das Plangebiet wird an der noch einzig möglichen Stelle an die Chausseestraße angebunden. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt ringförmig. Der Ring bildet die Haupterschließung des gesamten Bereiches. Von diesem gehen sternförmig Wege aus, die die übrigen Bereiche erschließen. Sie benutzen weitgehend schon bestehende Trassen.*
- » *Eine funktionsfähige Lösung ist nur möglich, wenn der Erschließungsring vollständig gebaut wird.*

52 Die Stadt hat sich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept gegeben. Das „Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Cottbus“ mit dem Stand „Fortschreibung 2015“ liegt in der Fassung Juli 2016 vor. *Einzelhandelskonzept*

Im Kapitel 6.1 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente“, S. 127 ff. sind für diesen Bebauungsplan relevante Aussagen enthalten:

- » Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszurichten.
- » Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO [...] erforderlich werden.

Das Plangebiet befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen den im Konzept als „Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel“ klassifizierten Einzelhandelsstandorten „Lausitzpark“ (1 km) sowie „Spreemarkt“ (1,5 km). Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum befindet sich in 1,3 km östlich an der Autobahnabfahrt „Cottbus Süd“.

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

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

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Standort



54 Das Plangebiet befindet sich südlich der Cottbuser Kernstadt im äußersten Osten des ehemals eigenständigen Ortsteils Groß Gaglow. Es liegt im Siedlungszusammenhang. Durch den von Osten heranreichenden Siedlungskörper des Ortsteils Gallinchen bildet der Bereich entlang der Harnischdorfer Straße (Ortsteilgrenze) einen als zusammengehörig zu klassifizierenden Siedlungskern, der jeweils hälftig beiden Ortsteilen zuzuschlagen ist.

Der Geltungsbereich grenzt an unterschiedliche, bestehende Nutzungen an:

- Gartenanlage im Norden
- Wohnen in Einfamilienhäusern im Osten und Süden
- Gemeinbedarfs- (Grundschule) bzw. Sportnutzung im Westen

3.2 Umweltbedingungen

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

Dieser wird in der Planphase „Entwurf“ vorliegen und in die Begründung eingearbeitet. Für die vorliegende Planphase ist ein ‚vorläufiges Umweltkonzept‘ Teil dieser Begründung.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 56 Eine Anbindung an das Straßennetz besteht über die vorhandenen Stichstraße „Am Sportplatz“, welche in die „Gallinchener Straße“ führt. Diese ist Teil einer durchgehenden Verbindung von Kolkwitz über Klein Gaglow nach Gallinchen. Über diese Straße werden in näherem Umkreis die *motorisierter-Verkehr*
- A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław)
 - B 97 (Dresden ↔ Guben | Gubin ↔ Zielona Góra)
 - B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)

erschlossen.

Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Gallinchener Straße“ endet mit der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 770 und 1774.

Der Stichweg „Am Sportplatz“ – das Flurstück 1774 – ist eine private Verkehrsfläche.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrswege vorhanden. Die Flurstücke 1988 und 1991 werden aber sporadisch als Wegeverbindung genutzt.

- 57 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht in unmittelbarer Nähe mit der Haltestelle „Groß Gaglow Harnischdorfer Str.“ *ÖPNV*

- 58 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

*Radverkehr
Fußgänger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 59 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik nicht erschlossen, es befinden sich im Nahbereich jedoch alle für die beabsichtigte Nutzung notwendigen Medien. *Stadttechnik*

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz (48 m²/h) ist aus dem bestehenden Netz gewährleistet.

- 60 Durch die gärtnerische Nutzung im nahen Umfeld ist mit weiteren Leitungsbeständen zu rechnen, die nicht zentral erfasst wurden. Dies betrifft insbesondere Versorgungsleitungen im Wege-Flurstück 1161.

3.4 Nutzung

- 61 Im Bereich selbst bestehen keine Nutzungen. *Plangebiet*

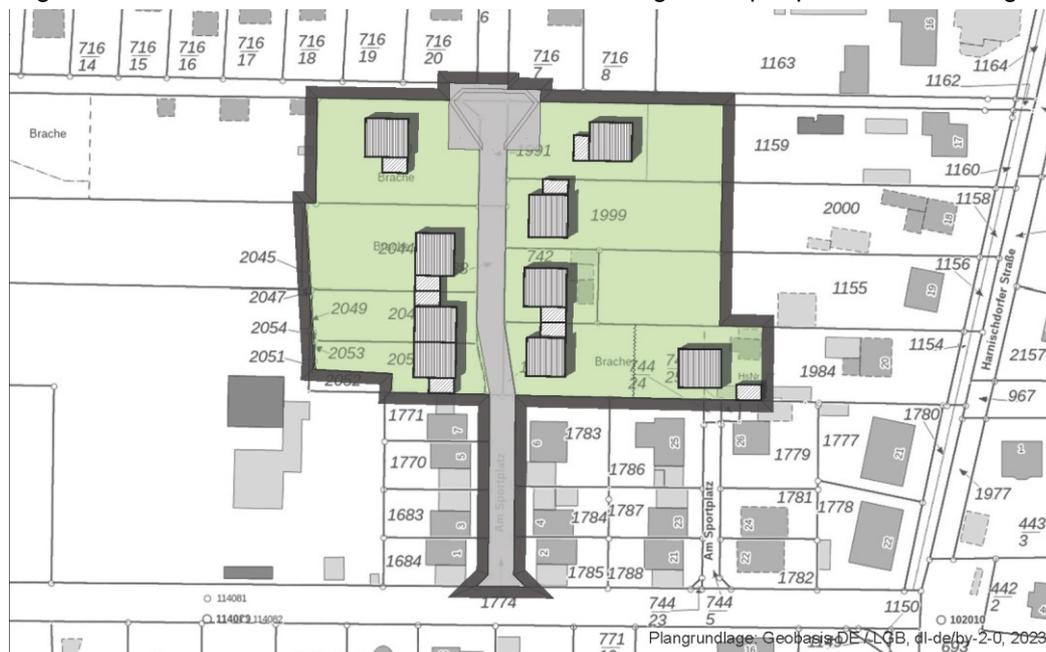
- 62 Das Umfeld ist größtenteils dem Innenbereich zuzuordnen. Die dort befindliche Nutzung kann bauplanungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO eingeordnet werden. Die Wohnnutzung ist eindeutig prägend, jedoch finden sich auch vereinzelt gewerbliche Nutzungen. *Umfeld*

Ergänzt wird diese Nutzung durch Grün- und Gemeinbedarfsflächen (Sportplatz bzw. Grundschule) sowie Bereichen, die als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ gem. § 10 BauNVO einzuordnen wären.

Die Grundstücksgrößen variieren stark – während nördlich des Plangebietes große Grundstücke mit verhältnismäßig wenig überbauter Grundstücksfläche vorzufinden sind, steigt die Dichte in den östlich und südlich gelegenen Bereichen aufgrund der abnehmenden Grundstücksgröße an.

4 Planungskonzept

- 63 Für die Bebauung sieht ein ursprünglich erstelltes Planungskonzept eine straßenbegleitende Bebauung in Verlängerung des vorhandenen Sticks „Am Sportplatz“ Nr. 1–7 vor. Ergänzend soll ein räumlicher Abschluss der Bebauung „Am Sportplatz 21–26“ erfolgen.



Gestaltungsplan
Stand Juni 2023

- 64 Die geplante Bebauung soll vorrangig dem Wohnen dienen und typologisch der Umgebung entsprechen.
- 65 Die Erschließung vermittelt im Plangebiet zwischen der bestehenden und der Weiterführung nach Norden.

Erschließung

Die Dimensionierung des Straßenraums führt die durch die Straße „Am Sportplatz“ vorgegebene Charakteristik weiter und orientiert sich an bestehenden Flurstücken.

Dabei hat sich eine öffentliche Durchwegung von Süd nach Nord als nicht tragfähig erwiesen, weshalb darauf verzichtet wurde.

- 66 Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Der Bestand der Schmutzwasserentsorgung erlaubt eine Anbindung in freiem Gefälle nur unter bestimmten Bedingungen:

Die Schmutzwasserableitung aus oben genannten Bebauungsplangebiet ist, verbunden mit weiteren Investitionen, über umliegende Schmutzwasserkanäle gesichert.

- Die Anbindung an die Entsorgung in der Straße „Am Sportplatz“ ist nur für einen Teilbereich möglich.

Der nächstmögliche Punkt zum Anschluss kann östlich des Geltungsbereiches in der Harnischdorfer Straße auf dem Flurstück 1162 realisiert werden. Hierbei ist zusätzlicher Aufwand erforderlich.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können.

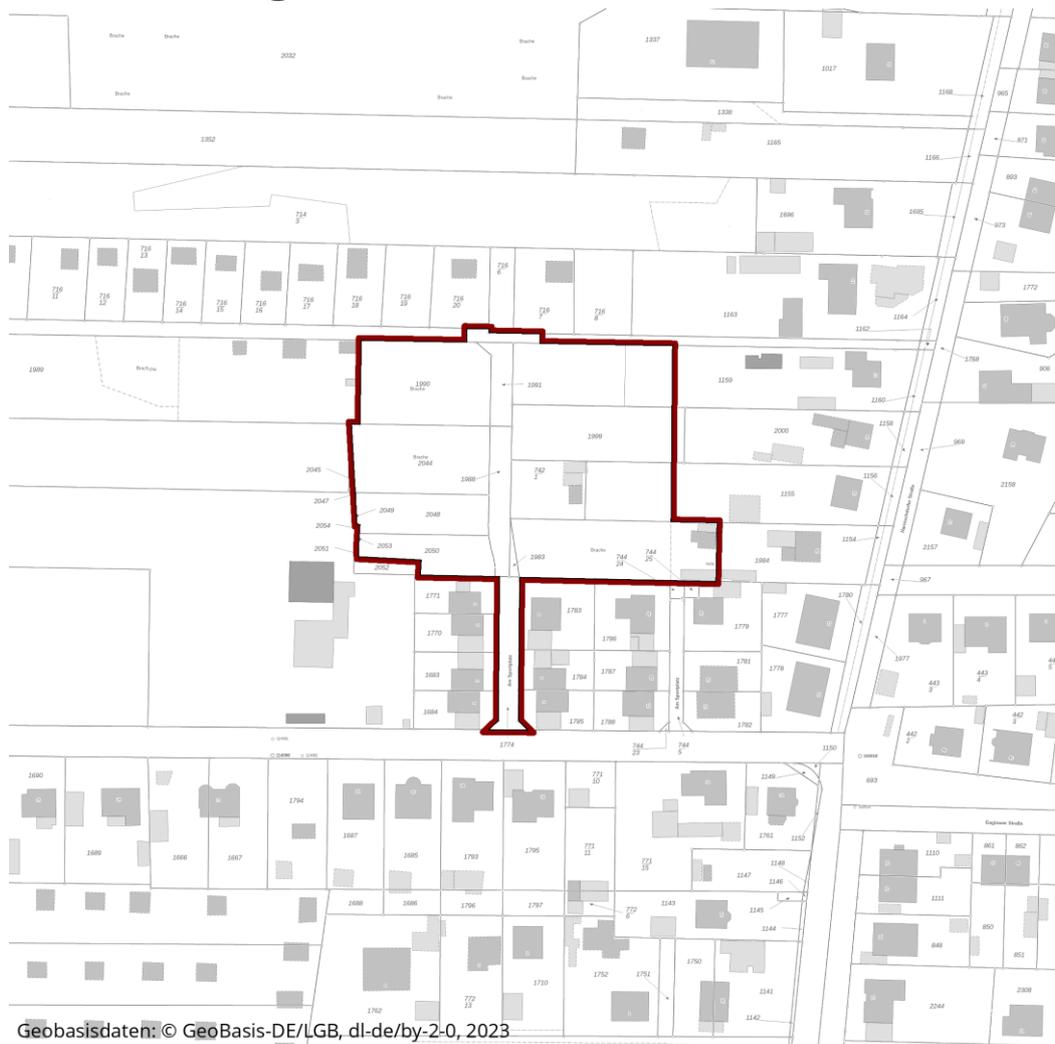
Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

67

Planzeichnung

5.1 Geltungsbereich

68



Geltungsbereich

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2023

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen. Er ist so gewählt, dass ein Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche sicher gestellt ist.

Geltungsbereich

Es wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch den Verbindungsweg von den Gartenlauben zur Harnischdorfer Straße
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung an der Harnischdorfer Straße 17–20
- im Süden durch die Gebäude „Am Sportplatz“ Nrn. 26, 25, 6, 7
- im Westen durch das Gelände des Sportplatzes

69 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte größtenteils unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen. Die westliche Grenze wird bestimmt durch noch zu teilende Flurstücke, die künftig die bestehende Lärmschutzwand beinhalten werden.

70 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im Bebauungsplan vermasst bestimmt.

Masse

5.2 Flächennutzung

- 71 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen
- Verkehrsflächen
 - Wohngebietsflächen

Die Abgrenzung der Flächen wird bestimmt durch die von Süd nach Nord führende Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“. Die davon nicht erfassten Flächen werden als Wohngebiet festgesetzt.



Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.

Alternativen

- 72 Es handelt sich im vorliegend um einen qualifizierten Bebauungsplan 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
Bebauungsplan“

5.3 Verkehrsflächen

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

- 73 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. Gliederung und Gestaltung können den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend vorgenommen werden.

- 74 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird sowohl über eine neu zu bildende als auch die bestehende private Verkehrsfläche gewährleistet.

Private Verkehrsfläche

Die Fläche umfasst auch einen Bereich des Flurstücks 1161. Hier besteht bereits privatrechtliches Wegerecht, welches auch zur Erschließung herangezogen wird. Die Erschließungsfläche kann somit zugunsten von Bauland minimiert werden.

Das Flurstück 1774, welches diese Fläche an eine öffentliche Straße anbindet, ist eine privatrechtliche Verkehrsfläche. Diese ist weder ausreichend dimensioniert, noch sind Ausbaupotenziale auszumachen.

Ein einer öffentlichen Verkehrsfläche entsprechender Ausbauszustand kann durch den Straßenbaulastträger nicht gewährleistet werden. Zudem liegt kein ausreichendes öffentliches Interesse an dieser Straßenverbindung vor, um es in eine öffentliche Trägerschaft übernehmen zu können.

Die erschließende Verkehrsfläche soll daher in privater Trägerschaft verbleiben.

5.4 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.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

- 75 Der § 1 BauNVO Abs. 4 bis 9 lässt für die Baugebiete nach § 4 bis 9 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Modifizierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu.

Modifizierung

Voraussetzung ist jeweils, dass der jeweilige Gebietscharakter für das Baugebiet als Ganzes gewahrt bleibt.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach den jeweilig zugrunde liegenden Paragraphen der BauNVO.

Eine Modifizierung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Städtebauliche Gründe

- 76 In diesem Planverfahren wird von der Möglichkeit zur Modifikation in Form einer Differenzierung Gebrauch gemacht.

Eine Differenzierung muss sich auf die im jeweiligen Baugebiet allgemein oder als Ausnahme zulässigen Arten oder Nutzungen beziehen.

Differenzierung

5.4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- 77 Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung unterscheiden.

Im vorliegenden Fall entspricht ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen. Dieser § regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Alle durch die Verkehrsfläche gebildeten Teilflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

- 78 In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen muss aber eindeutig dominieren. *Gebietscharakter*
- Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen. *Störgrad*

5.4.1.1 Modifizierung Nutzungskatalog

- 79 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.
- 80 Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentraleren Bereichen der Stadt / der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen wäre. *Ziele*
- Hier sollen keine Funktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.
- Nutzungen, die einen hohen Zielverkehr generieren, sollen an dieser Stelle ebenfalls keine Verortung finden. Die Flächenverhältnisse und die etwas abseitige Lage geben dies nicht her.
- Die Umgebung ist in dieser Hinsicht zudem vorgeprägt, was durch die Planung nicht verschärft werden soll.
- 81 Diese Betrachtungen begründen grundsätzlich alle Modifikationen.
- Sofern zusätzliche Bedingungen für die Modifikation des Nutzungskatalogs ausschlaggebend sind, wird dies im Folgenden explizit erläutert.
- 82 Im vorliegenden Fall ist es ausreichend den Nutzungskatalog den Bedürfnissen entsprechend zu differenzieren.
- Eine unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets ist nicht erforderlich. Die Randbedingungen für die Baufelder sind vergleichbar.
- 83 Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend abgeändert.
- Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.
- Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
- Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des Abs. 3 BauNVO erforderlich.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 84 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für die allgemein zulässige Nutzungen
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
 - der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Anlagen für kulturelle Zwecke
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie für die Ausnahmen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- gegeben.
- Entsprechend wird der Nutzungskatalog angepasst.

- 85 Die Festsetzungen werden aufgrund der unterschiedlichen Modifikationen zwischen den einzelnen Zulässigkeitskategorien und den damit verbundenen, tlw. unterschiedlichen Rechtsgrundlagen getrennt getroffen:

5.4.1.1 Ursprünglich allgemein zulässige Nutzungen

- 86 **1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.** *Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen*

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 BauNVO allgemein zulässig.

- 87 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“ Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.

Ohne Einschränkungen wären also Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis zu einer Verkaufsfläche kleiner als 800 m² zulässig.

Die Nähe zu bestehenden Einzelhandelszentren sprechen gegen eine derartige Nutzung. Die negativen Begleiterscheinungen würden die positiven Effekte mehr als aufheben.

Die Nutzung wird in diesem Bebauungsplan nicht zugelassen.

- 88 Bezüglich der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke greift die eingangs erwähnte Grundsatz-Begründung. *Anlagen für kirchl., kult, soz, gesdhtl. Zwecke*

Diese Nutzungen sollen daher im Plangebiet nicht zulässig sein.

- 89 **2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.** *Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen*

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO beschränkten Nutzungen wären nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3 allgemein zulässig.

- 90 Von Anlagen für sportliche Zwecke gehen üblicherweise nicht unerhebliche Störungen aus. Da der Nahbereich aber entsprechend vorgeprägt ist, können hier derartige Nutzungen ergänzend möglich sein, sofern sie dem Schutzanspruch des WA nicht widersprechen. *Anlagen für sportliche Zwecke*

Für Anlagen für sportliche Zwecke gibt es – unter der Voraussetzung, dass sie nicht stören – daher keinen Grund für eine generelle Nicht-Zulässigkeit. Ansiedlungen solcher Nutzungen sollen im Ausnahmefall möglich sein.

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

Diese Nutzung wird deshalb nur als Ausnahme zugelassen (denkbar wäre z. B. eine nur tagsüber aktive Nutzung als Café, Eisdielen, ...).

5.4.1.1.2 Ursprünglich ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- 92 **3. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.** *Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen*

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 ausgeschlossenen Nutzungen wären nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässig.

Regelungen zu den Ausnahmen müssen nicht zwingend begründet werden, da sie nicht den Gebietscharakter bestimmen.

5.4.1.2 Zusammenfassung

- 93 Zusammengefasst stellen sich die Nutzungen des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets wie folgt dar: *Zusammenfassung WA*

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Modifikationen betreffen zwar einige der baugebietsprägenden Nutzungen, welche jedoch zu einem Teil weiterhin zulässig bleiben; wenn auch nur als Ausnahme. Der Ausschluss originär ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist für die Erfüllung der allgemeinen Zweckbestimmung unerheblich.

Die allgemeine Zweckbestimmung gem. § 4 Abs. 1 BauNVO bleibt in ihren Grundsätzen weiterhin gewahrt.

5.5 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 festgesetzt.

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem Bebauungsplan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 94 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist nicht zielführend, da bei einer möglichen Parzellierung des Baugebietes eine Zuordnung der GR auf die einzelnen Grundstücke nicht möglich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich nicht wesentlich von dem der Umgebung abheben.

- 95 **Die GRZ wird für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt.** *Festsetzung GRZ*
Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

- 96 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbekken...)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- eingerechnet.
- 97 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein Bebauungsplan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

- 98 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.
Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im Bebauungsplan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.
- 99 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gesteuert.

5.5.2.1 Höhenmaße für bauliche Anlagen

5.5.2.2 Zahl der Vollgeschosse

- 100 Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.
Im vorliegenden Fall soll die Höhe der geplanten Bebauung nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen.

Deshalb werden nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zugelassen.

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

In § 17 BauNVO sind Orientierungswerte für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für die in der BauNVO normierten Baugebiete aufgeführt.

Die GRZ soll demnach für die hier festgesetzten Baugebietskategorien idealerweise höchstens 0,4 betragen; die GFZ soll einen Wert von 1,2 (entspricht 3 Geschossen bei einer GRZ von 0,4) nicht überschreiten.

- 101 Gemäß der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden diese Werte nicht erreicht (GRZ 0,3 bzw. $GFZ = 0,3 \times 2 = 0,6$).

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Vorbemerkungen

Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

- 102 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

- 103 Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die städtebauliche Zielstellung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.

- 104 Es können dabei aber auch andere Aspekte gelten. Als Beispiel seien hier nachbarschützende (Mindestbesonnung etc.) oder auch stadtgestalterische Ziele (Freihalten von Blickbeziehungen, ...) angeführt.

- 105 Im vorliegenden Fall werden Baugrenzen festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu erwirken und die durch den Bestand definierte Bebauungsstruktur komplettieren zu können.

Baugrenze

Damit wird zugleich sichergestellt, dass im ‚Inneren‘ des Baugebietes rückwärtige Bereiche freigehalten werden können und auch Bebauungsabstand zu benachbarten Grundstücken geschaffen werden kann.

In der Konsequenz kann die Stellung der Gebäude in dem einer Erschließungsfläche zugewandten Teil des jeweiligen Baugrundstückes relativ frei gewählt werden.

Die Baugrenze ermöglicht im südöstlichen Bereich eine höhere Bebauungstiefe. Hier ist die Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe statthaft. Die Erschließung kann über die Privatstraße südlich davon erfolgen, deren Nutzung muss aber für die Erteilung einer Baugenehmigung in diesem Fall zusätzlich privatrechtlich gesichert werden.

Im Norden ‚springt‘ die Baugrenze analog zur Aufweitung der Wendeanlage, um eine einheitliche Bebauungstiefe zu ermöglichen.

106 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung vermasst.

Die vorgegebenen Maße orientieren sich – mit der notwendigen Flexibilität – am Bestand.

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

Im vorliegenden Fall wird auf solch eine Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

5.7.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen.

109 In den Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA sind jeweils maximal nur 2 Wohnungen zulässig (2 Wo).

Konkret kann mit dieser klarstellenden Festsetzung das Ziel der Planung, ein so genanntes „Eigenheimgebiet“ zu realisieren, unmissverständlich gesichert werden.

5.7.2 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.

Die zulässigen Regelungsinhalte für örtliche Bauvorschriften sind in § 87 Abs. 1–6 BbgBO vorgegeben.

Grundsätzlich gilt dabei für Vorschriften nach Nr. 1 und 2 ebd., dass diese nur erlassen werden können „soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist“.

110 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen grundsätzlich begrünt werden. Im gesamten Plangebiet soll auf so genannte „Schottergärten“ aus gestalterischen Gründen verzichtet werden:

Schottergärten

1. Die Anlage von Schottergärten ist im Plangebiet nicht zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.

Bei dem aus § 87 Abs. 1 Nr. 1 entlehnten Begriff 'Schottergärten' handelt es sich i. d. R. um mindestens teilversiegelte Flächen. Bei der Anlage derartiger Freiflächengestaltungen wird i. d. R. eine vegetations- und wasserundurchlässige Schicht aufgebracht, auf welcher Bruchstein verteilt wird.

Sie grenzen sich in Art und Ausführung grds. von ‚Steingärten‘ ab, bei denen eine Gestaltung eines alpin anmutenden Biotops im Vordergrund steht, welcher sich i. d. R. aus wärme- und trockenliebender Vegetation zusammensetzt. Diese Art der Gestaltung ist von dem in der Bauordnung verwendeten Begriff nicht erfasst.

Eine als Schottergarten gestaltete Fläche ist weitgehend vegetationslos. Als ‚Begleiteffekt‘ ist auf diesen Flächen eine Versickerung nicht mehr möglich und es werden zusätzliche Aufheiz-Effekte begünstigt.

Die Anlage derartiger Versiegelungen wäre im Rahmen des festgesetzten Maßes der Nutzung ohne den Rückgriff auf diese Bauvorschrift grundsätzlich zulässig.

5.8 Sonstige Planinhalte

5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

111 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.8.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

Damit der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen.

Nachrichtliche Übernahmen

Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

112 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Die in der zugehörigen Verordnung aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

Trinkwasserschutz

5.8.2 Vermerke / Hinweise

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

113 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.8.2.1 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.

114 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 Bebauungsplans realisiert werden.

115 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 eine fachkundige Überwachung durch eine ökologische Baubegleitung erfolgt.

Hinweis Artenschutz

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.

116 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.

117 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.

118 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.

3. Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

6 Vorläufiges Umweltkonzept

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

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

Umweltprüfung

Hier werden alle umweltbezogenen Verfahren und Belange, wie z. B. die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB, §§ 13–17 BNatSchG), Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung (§ 34 BNatSchG) und / oder die artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) in einem einheitlichen Prüfablauf gebündelt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der UP werden nach den Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB im Umweltbericht (UB) zusammengefasst.

Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und besteht aus der Beschreibung der Umwelt, den Wirkungen des Vorhabens und Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Eingriffen.

120 Als Teil des Umweltberichtes wird ein Eingriffs-Ausgleichs-Plan erarbeitet. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB abzuarbeiten. D.h. Vermeidung, Ausgleich und Ersatz stellen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung durch die Kommune dar.

121 *Der Umweltbericht ersetzt zur Planungsphase „Entwurf“ das ‚vorläufige Umweltkonzept‘.*

Die vorliegende Planfassung ist erst ein Vorentwurf. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte können deshalb noch nicht vollständig sein.

6.1 Einleitung

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

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

123 Für die Planungsflächen sind, neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und des BNatSchG hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung, insbesondere folgende umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

124 Zu berücksichtigen sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund.

*Landesentwicklungsplan
Festlegungskarte*

125 Die umweltrelevanten Grundsätze der Landesplanung zu

- Freiraumentwicklung (G 6.1 Abs. 1)
- Landwirtschaft (G 6.1 Abs. 2)
- Wasserrückhalt und Wasserhaushalt (G 8.3)
- Hochwasser (G 8.4)

treffen auf das Plangebiet nicht zu.

- 126 Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt.
Wesentliche, für die Planung relevante, schutzgutbezogene Eigenschaften bzw. Ziele sind nicht formuliert.
- 127 Der Bereich ist in den Vorentwürfen der Landschaftspläne für die Gemeinde Groß Gaglow (1998) und die Stadt Cottbus / Chósebuz (2016) betrachtet worden.
Somit sind keine wirksamen Landschaftspläne existent. Etwaige Zielvorstellungen, die dennoch ggf. Relevanz entfalten könnten, sind den Planungen nicht zu entnehmen.
- 128 Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. *Bodenschutz*
- 129 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*
Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.
Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen und technische Regelwerke und Anleitungen erlassen.
Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.
Für die hier vorliegende Planung ist der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete relevant: Dieser liegt bei 55 tags und 45 dB (A) in der Nacht.
Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen ist eine gesonderte Untersuchung erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind in Kap. 6.2.2.2 dargelegt.
- 130 Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) sowie die Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume.
Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.
Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung wegen unüberwindlicher artenschutzrechtlicher Hindernisse evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.
Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.
- 131 Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden. *Besonderer Artenschutz*
Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung vor. Die Ergebnisse sind im Kap. 6.2.2.1 dargelegt.
- 132 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.
Unter dem gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG bzw. § 32 BbgNatSchG fallende Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Die Bäume und Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe der „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)“ geschützt.
- 133 Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone IIIB der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf“.
Für diesen Bereich sind Verbotstatbestände zu beachten.

- 134 Weitere umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet betreffen, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden. *Weitere Schutzobjekte*
- 135 Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen.

6.2 Umweltwirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Nachfolgend wird für den Planungsbereich die Ausgangslage dargestellt.

Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung.

- 136 *Übersicht Bestandssituation*



- 137 Die Fläche liegt größtenteils brach. In der Vergangenheit vorhandene Gartengrundstücke sind z. T. beräumt worden; eine Nutzung findet lediglich im Zentrum des Plangebiets statt. Ein Teil des Bereichs wird als Wegeverbindung genutzt.
Das Gelände fällt von Nord nach Süd leicht ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 0,5 m. markante Geländeformen sind nicht vorhanden.
Im Laufe der ersten Hälfte des 20. Jh. ist der östliche Teil als rückwärtiges Gartenland der Bebauung an der Harnischdorfer Straße genutzt worden. Eine darüber hinaus gehende Siedlungsnutzung ist bis Mitte des 20. Jh. nicht ablesbar. Im weiteren Verlauf fand im nordöstlichen Bereich die Errichtung von Gartenlauben statt.
- 138 Im Planungsraum befinden sich überwiegend pseudovergleyte sandige bis lehmsandige Böden, die über Lehm liegen. *Boden / Fläche*

Gemäß der in 4.1 Abs. 2 u. 3 des MUGV-Runderlasses „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ vom 11. Oktober 2011 beschriebenen Vorgehensweise sind im Untersuchungsgebiet keine retentionsrelevanten Böden vorhanden.

Gem. o. g. Runderlass ist eine Versickerung zunächst nur für Flächen mit überwiegend verbreiteten Niedermoorböden bzw. Gleyböden in holozänen Auen mit hohem Retentionspotenzial auszuschließen.

139 Im nördlichen und östlichen Teilbereich sind Bebauungen vorhanden bzw. mittlerweile beseitigt worden. Hier ist der Boden teilweise gestört. Durch Wege sind einige Flächen des Gebiets verdichtet worden. Punktuell sind Ablagerungen von Holz und Baustoffen anzutreffen.

Die Fläche i. S. d. Schutzguts ist im Plangebiet bereits der ‚natürlichen‘ Nutzung entzogen.

Böden mit einer besonderen Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen, für das Schutzgut Boden hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutsamkeit. Für das Schutzgut Fläche ist das Plangebiet ohne Bedeutung.

140 Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor, weshalb auf modellhafte Angaben zurückgegriffen werden muss. Für die Böden im Plangebiet wird von einem geringen Grundwassereinfluss ausgegangen. D. h. Grundwasser steht erst in einer Tiefe von mehr als 80 cm unter der Geländeoberkante an.

Es ist aber ein überwiegend starker Stauwassereinfluss zu erwarten, wobei die Stauwasserhorizonte mit dem Oberboden in Verbindung stehen; d. h. sie befinden sich i. d. R. < 40 cm u. GOK

Dies bedeutet, dass der Boden zwar Wasser ableiten kann, der stauende Untergrund der vorherrschenden Bodenarten ist einem Versickern aber hinderlich. Mit Vernässungen ist daher nicht nur bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Die Grundwasserneubildung wird modellhaft mit + 82 mm / Jahr angegeben. Bei der für das Land Brandenburg ermittelten Bandbreite von - 670–246 mm / Jahr bedeutet dies eine Neubildungsrate, die nominell knapp im mittleren Drittel des positiven Spektrums liegt, in der Gesamtbetrachtung aber deutlich über dem für das Land Brandenburg gewichteten Mittel von ca. 32 mm/a liegt.

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

142 Fließ- oder Standgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden; auch nicht im Umfeld.

Für das Schutzgut Wasser hat das Planänderungsgebiet eine geringe Bedeutung.

143 Die Flächen sind mit Gräsern bestanden, im Nordosten befinden sich Gehölzstrukturen aus Nadelbäumen und einigen Sträuchern. Offensandige Flächen sind kaum vorhanden.

Lebensraum / Pflanzen

Die Schutzgüter unterliegen bereits regelmäßigen Störungen, sei es durch die benachbarte Sportnutzung oder auch durch regelmäßige Nutzung als Wegeverbindung durch den Menschen.

Die angetroffenen Strukturen bieten potenziell Lebensraum für i. d. R. siedlungstypische Vogelarten, aber auch für Zauneidechsen.

Tiere / Vielfalt

Der Planbereich ist allgemein durch eine relativ geringe Vielfalt der Lebensräume und Arten gekennzeichnet, wenngleich in der kleinräumigen Betrachtung verhältnismäßig viele unterschiedliche, aber nicht sonderlich wertgebende, Strukturen den Biotop anreichern.

144 Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen.

145 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.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut.

146 Für den Menschen als sogenanntes Schutzgut spielt der Bereich keine wesentliche Rolle, da der Bereich keiner der sog. Siedlungsfunktionen wesentlich beinhaltet. *Mensch*

Im Betrachtungsbereich befinden sich keine landschaftlichen Strukturen mit besonderem Erholungswert.

Er ist auch für die wohngebietsnahe Erholung ohne wesentliche Bedeutung.

Das Plangebiet kann durch Sportlärm beeinflusst sein. Für dessen Betrachtung wurde eine gesonderte Lärmimmissionsprognose erarbeitet.

Auf der benachbarten Fläche findet unter der Woche im Zeitraum von 16–21 Uhr Trainingsbetrieb statt. Am Wochenende ist mit Spielbetrieb zwischen 9–12:30 Uhr sowie von 12:30–17 Uhr zu rechnen, wobei letzteres Zeitfenster das potenziell lärmintensivere darstellt.

Als Lärmquellen kommen dabei insbesondere

- Spieler auf dem Sportplatz
- Schiedsrichterpfiffe
- Übungsleiter / Trainer
- Zuschauer
- Musik, Durchsagen etc. aus einer Beschallungsanlage
- Stellplatzanlage

in Betracht.

Für die Arbeits- und die Lebensraumfunktion oder für die Erholung ist der Bereich nicht relevant.

147 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. *Klima / Luft*

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus. Wirksame Ausgleichsfunktionen (wie Luftreinhaltung oder Kaltluftproduktion) sind dem Bereich nicht zuzuschreiben.

Denkmale sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Kultur- und Sachgüter

Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind insbesondere die zwischen den Schutzgütern „Boden – Wasser – Lebensraum / Pflanzen / Tiere – biologische Vielfalt“ sowie „Lebensraum - Landschaft – Mensch / Erholung“ von Bedeutung.

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall sind hier allerdings keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

148 Die Umweltprüfung im Rahmen der Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung wird auf die Schutzgüter zu konzentriert, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

Zusätzlich sind die Auswirkungen an durch die Abwägung nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbare gesetzliche Vorgaben zu prüfen.

6.2.2.1 Bindende Vorgaben

149 Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere spielt der besondere Artenschutz eine herausragende Rolle. Die Lebensraumfunktionen für besonders geschützte Tierarten können durch die Realisierung von Vorhaben betroffen sein. *Besonderer Artenschutz*

Artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Bauleitplanung grundsätzlich nicht hervorgerufen. Solche können erst mit der Realisierung von Vorhaben entstehen. Dennoch sind die entsprechenden Fragestellungen im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeiten. Es ist mit der für die jeweiligen Planphase angemessenen Tiefe zu prüfen, ob die Umsetzung der Planungen an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss oder ob die Konflikte überwindbar sind.

Die vorliegenden Untersuchungen, die im Rahmen der bereits laufenden nachfolgenden Planungsphasen durchgeführt wurden zeigen, dass nicht zwingend mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen europäischer Vogelarten sowie streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zu rechnen ist. Es sind grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen möglich.

150 Die räumlichen Gegebenheiten des Plangebiets und dessen Umfeld sprechen dafür, dass die betroffenen Arten aus dem Plangebiet in die nahegelegenen Bereiche ausweichen können, ohne dass dort daraus resultierende Konflikte aufgeworfen würden.

Eine Zerstörung nicht-ersetzbarer Biotope, die Lebensraum für streng geschützte Arten bieten, wird nicht erfolgen.

Die Notwendigkeit konkreter Artenschutzmaßnahmen wird zum gegebenen Zeitpunkt vorhabenbezogen überprüft. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung erfolgt aber zunächst eine Vorprüfung mit der Fragestellung, ob gegebenenfalls bestehende artenschutzrechtliche Konflikte überwunden werden können.

*Maßnahmen
Artenschutz*

Im vorliegenden Fall sind relevante Beeinträchtigungen insbesondere für Vögel und Fledermäuse zu erwarten.

Betroffene Arten

151 Bei den am Standort zu erwartenden bzw. festgestellten Vogelarten handelt es sich vielfach um Arten, die in Brandenburg noch weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Mit Feldsperling und Gartenrotschwanz sind zwei Arten der Vorwarnliste potenziell betroffen.

Die Planfläche ist frei von Gebäuden und / oder älteren Bäumen mit Höhlen oder Spalten, die potenziell als Fledermausquartiere dienen können. Die Fläche für das Vorhaben kann lediglich als Jagdhabitat von Fledermäusen frequentiert werden.

152 Das Areal ist grundsätzlich geeignet für das Vorkommen von Eidechsen.

153 Im Artenschutz-Fachbeitrag sind im Kap. 5 Maßnahmen zur Vermeidung angeführt und beschrieben. Diese beinhalten

Lösung

- Kontrolle des Baufeldes auf Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie
- Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationsperiode
- Erfassung der Zauneidechse während des Aktionszeitraumes

Zum derzeitigen Stand ist keine Notwendigkeit für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erkennbar.

154 Die vorliegenden Informationen zeigen, dass die vorliegende Planung grundsätzlich nicht am Artenschutz scheitern muss.

6.2.2.2 Schutzgüter der Eingriffsregelung

Nachfolgend werden nur die Schutzgüter untersucht, für die das Plangebiet bedeutsam ist (s. „Bestandsaufnahme des Umweltzustands“). D. h., die Schutzgüter

- Fläche
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

werden nicht weiter betrachtet.

155 In der Summe wird der Vollzug des Bebauungsplans zu einer Neuversiegelung von Böden führen. Die Leistungsfähigkeit der Böden hinsichtlich der Bodenfunktionen wird auf den betroffenen Flächen reduziert.

Boden

Die zulässige Bebauung soll sich dabei räumlich möglichst konzentrieren und auch in der Dimensionierung unterhalb der für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietskategorie geltenden Orientierungswerte bleiben.

Der Ausschluss bestimmter Freiflächengestaltungen ist ebenfalls der Eingriffsminderung zuträglich.

Bei der Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind die bestehenden Vorbelastungen (wie z. B. bestehende Versiegelungen, Verdichtungen oder sonstige Bodenbelastungen) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet weist diesbezüglich mehrere gestörte Bereiche auf:

- Das Flurstück 1990 war kürzlich noch mit drei Gartenlauben bebaut.
- Auf dem Flurstück 742/1 sind bauliche Anlagen vorhanden.
- Die Wegeverbindung weist Verdichtungen aufgrund der Befahrung mit KFZ auf.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind dennoch erheblich.

156 Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasser

Das Grundwasser ist nicht wesentlich betroffen. Die durch eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen sind relativ klein. Die lokale Versickerung von Niederschlagswasser kann weiterhin gewährleistet werden, es kommt lediglich zu lokalen Verschiebungen des Versickerungsorts und einer punktuellen Zunahme der zu versickernden Menge.

157 Mit der Realisierung der Planung werden Flächen bestehender Biotopkomplexe komplett überprägt. Es sind keine wertigen Biotopkomplexe betroffen. Offenflächen werden künftig mit Sicherheit nicht mehr anzutreffen sein. Ggf. werden künftig neuere Biotop-Elemente eingebracht (Teiche, Mauern etc.).

Die bestehende Fauna wird vermutlich verdrängt. Es ist zu erwarten, dass auch künftig Bäume und Sträucher in dem Gebiet vorzufinden sein werden, wenngleich auch andere oder zusätzliche Arten etabliert werden. Die bestehende Ruderalvegetation wird künftig Zierrasen oder ggf. auch Wiesen weichen.

Betroffene Tierarten, die nicht der besonderen Artenschutzrechtlichen Prüfung unterliegen, sind nicht wesentlich betroffen. Es ist zu erwarten, dass diese den Bereich weiterhin besiedeln oder in angrenzende Bereiche ausweichen werden.

Es sind auf Grund der Kleinflächigkeit der konkreten Veränderungen bei der Planumsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Vielfalt an Lebensräumen und Arten zu erwarten. Grundsätzlich ist die geplante Nutzung auch in der Lage, ein gewisses Maß an Vielfalt zu ermöglichen.

Auf bestimmte Gartengestaltungen soll gem. Planung verzichtet werden, was auch einen positiven Einfluss auf die Schutzgüter hat.

In der Summe stellt die mit der Planung zulässige Beanspruchung von Biotopstrukturen und der damit einhergehende Verlust von Lebensräumen im vorliegenden Fall keinen erheblichen Eingriff dar.

158 Die Betrachtung in der Immissionsprognose hat ergeben, dass die Einwirkungen aus dem Sportbetrieb auf das Plangebiet nicht erheblich sind. Die geltenden Richtwerte werden an den maßgeblichen Immissionsorten unterschritten. Dies bedeutet, dass auch der Sportbetrieb keine Einschränkungen durch die Planung hinnehmen muss und sogar noch zusätzliche Kapazitäten aufbringen kann. *Mensch*

Mit einer geringen Zunahme von Individualverkehr ist zu rechnen. Es wird sich dabei ausschließlich um Quell- bzw. Zielverkehr in geringem Umfang handeln, da eine Durchbindung der Erschließung nicht erfolgen wird, womit (motorisierter) Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 2 Metern errichtet worden.

Die Auswirkungen auf den Menschen bzw. die Bevölkerung als so genanntes „Schutzgut“ werden nicht erheblich sein.

6.2.3 Maßnahmen

159 Maßnahmen die bindende Umweltbelange, wie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete, sonstige Schutzobjekte o. dgl. betreffen, sind oben bereits abgehandelt worden.

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich dargestellt, die die sonstigen Umweltschutzgüter betreffen.

Machbare Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, sofern die Planungsziele weiterhin umsetzbar sind, für alle Schutzgüter zu prüfen.

Ausgleichsmaßnahmen werden nur für die Schutzgüter erforderlich, die trotz Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erheblich betroffen sein werden.

6.2.3.1 Vermeidung / Minderung

160 Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen *Boden, Natur und Landschaft*

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung / Teilversiegelung
- Konzentration der Bebauung; dadurch Aufteilung in ‚straßenseitigen‘ und ‚rückwärtigen‘ Bereich

Von besonderer Bedeutung sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung. Solche kommen auch anderen Schutzgütern zugute. *Boden*

Unvermeidbare Versiegelungen, insbesondere von Einfahrten, Stellplätzen und Wegen können durch den Einsatz wasser- und luftdurchlässiger Beläge minimiert werden.

Um die Grundwasserneubildung zu erhalten, muss, wie es das Brandenburgische Wassergesetz vorschreibt, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Bodenzone schadlos versickert werden. *Grundwasser*

161 Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind im Rahmen der Planumsetzung mit großer Sicherheit Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung nicht erforderlich. *Sonstige Umweltbelange*

6.2.3.2 Vorläufige Eingriffsbewertung

- 162 Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen für einige Umweltbelange nicht ausschließen.
Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter
- Boden
- 163 Für folgende Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.
- Wasser
 - Lebensraum / Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt
 - Klima/Luft
 - Landschaft
 - Mensch / Bevölkerung / Gesundheit
 - Kultur- und Sachgüter
- 164 Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich aufgrund der festgesetzten GRZ eine zulässige Bodeninanspruchnahme von ca. 2.100 m².
Der genaue Umfang des Eingriffs und der Umgang damit wird im weiteren Verfahren erarbeitet.
- Schutzgut
Boden/Fläche*

6.2.4 Alternativprüfung

- 165 Der Verzicht auf die Planung würde eine stadtplanerisch konsequente und langfristig beabsichtigte Nutzung vorgeprägter Flächen verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen.
Langfristig wäre zudem mit einer ungeordneten Verfestigung der auf der Fläche bestehenden Nutzungen zu rechnen. Ohne zusätzliche Pflegemaßnahmen würde auf den nicht genutzten Flächen mittelfristig Wald entstehen.
- Auswirkungen bei
Verzicht*
- 166 Die Suche nach Standortalternativen ist im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits abgearbeitet worden. Die Darstellung des gültigen FNP deckt eine Etablierung von Wohnnutzung ab. Im Rahmen des Bebauungsplans muss diese Grundsatzentscheidung nicht in Frage gestellt werden.
- Alternativprüfung*

6.3 Zusätzliche Angaben

- 167 Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte bisher durch die Auswertung von
- durch Behörden bereitgestellten Informationen,
 - für diese Planung erarbeiteten Gutachten,
 - Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- Die konkreten Methoden der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind im Artenschutz-Fachbeitrag im Kap. 1.2 und in der Immissionsprognose im Kap. 3.2 dargelegt.
Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, sind nicht anzuzeigen.
- Methode
der Umweltprüfung*
- 168 Folgende Quellen wurden im Rahmen der Umweltprüfung bisher erstellt bzw. herangezogen.
- Referenzliste Quellen*
- 169 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Zuge des Bauvorhabens Bebauungsplan Wohngebiet „Am Sportplatz“ in Groß Gaglow“, Ingenieurbüro PROKON, Februar 2022, mit Aussagen zu
- Bestandsbeschreibung des Gebiets
 - Vorhabenbedingten Wirkfaktoren
 - Bestand und Betroffenheit von gemeinschaftlich geschützten Arten
 - Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten
 - Zusammenfassung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen
- Fachbeiträge*
- 170 „Lärmimmissionsprognose Sportlärm“, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, November 2011 mit Aussagen und Bewertungen zu Lärmwirkungen auf das Plangebiet aus dem Sportbetrieb.
- 171 Darüber hinaus wurden die nachfolgenden umweltrelevanten Stellungnahmen aus der erweiterten Plananzeige i. d. F. Mai 2022 beachtet.
- Stellungnahmen
Plananzeige*

- Landesamt für Umwelt mit Hinweisen zur Erforderlichkeit der Betrachtung von Lärmwirkungen aus dem Sportplatzbetrieb
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum mit der Aussage zur Nicht-Betroffenheit von Bodendenkmalen
- Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus / Chósebusz mit Aussagen zur Lage im Wasserschutzgebiet; zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme; zum Nicht-Vorhandensein von Altlastenverdachten; zum möglichen Lärm-Einfluss aus dem Sportbetrieb; zum Nicht-Vorhandensein von bundes- und landes-naturschutzrechtlichen Schutzobjekten und -gebieten; zum Erfordernis eines Artenschutzbeitrags
- Ortsbeirat Groß Gaglow mit der Notwendigkeit zur Prüfung aus Lärmimissionen aus dem Sportplatzbetrieb und Angaben zum Nutzungszeitraum der Sportanlagen