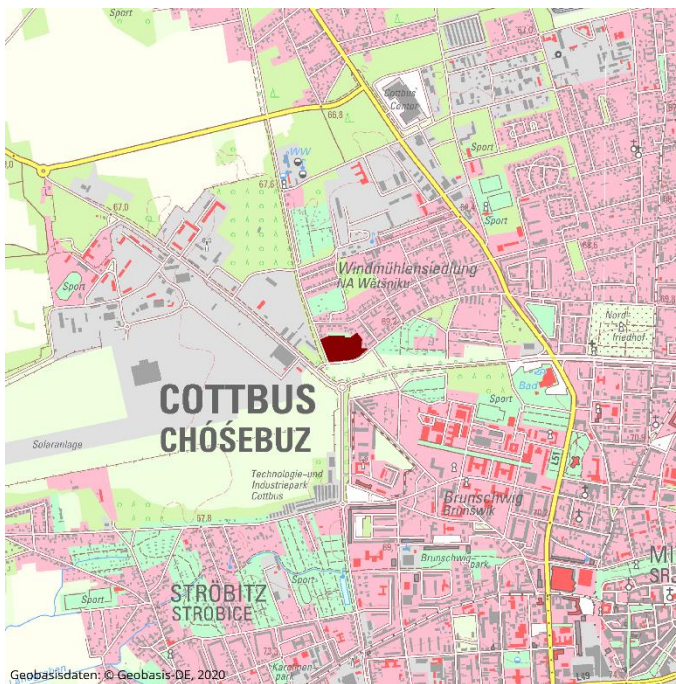


Stadt

Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan

N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“



Vorentwurf 01. Dezember 2023

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben	2
1.1 Verfahren	2
1.2 Plangebiet	2
1.3 Planungsgegenstand	3
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	3
1.3.2 Aufgabe	4
2 Planerische Grundlagen	5
2.1 Bindende Vorgaben	5
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	5
2.1.2 Sonstige Bindungen	5
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	5
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	5
2.2.2 Formelle Planungen	6
2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange	6
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	7
3 Planungskonzept	8
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	8
4.1 Geltungsbereich	9
4.2 Verkehrsflächen	9
4.3 Art der baulichen Nutzung	10
4.3.1 Allgemeines Wohngebiet	10
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	11
4.4 Maß der Nutzung	11
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	12
4.4.2 Höhenmaße	12
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
4.6.1 Bauweise	14
4.6.2 Stellung der Gebäude	14
4.6.3 Standorte für erforderliche Nebenanlagen	15
4.6.4 Grünordnerische Festsetzungen	15
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
5 Sonstige Planinhalte	18
6 Umweltbericht	19
6.1 Einleitung	19
6.1.1 Gegenstand der Umweltprüfung	19
6.1.2 Inhalt und Ziele der Planung	20
6.1.3 Ziele des Umweltschutzes	21
6.2 Umweltwirkungen	22
6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	22
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	27
6.2.3 Maßnahmen	30
6.2.4 Auswirkungen auf Schutzobjekte	33
6.3 Zusätzliche Angaben	34
6.3.1 Referenzliste der Quellen	34
6.3.2 Technische Verfahren	34
6.3.3 Überwachungsmaßnahmen	34
6.3.4 Zusammenfassung	35
7 Anhang	36
7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen	36
7.2 Bilanzen	37
7.2.1 Bilanz Flächennutzung	37
7.2.2 Bilanz Grundflächen	37
7.3 Pflanzliste	38

Anlage

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Cottbus / Chóšebuz. Nachfolgend wird für die plangebende Stadt auch der Begriff „Gemeinde“ verwendet.

Planvorhaben

Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Planes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in dem insbesondere die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Regelverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 28.04.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Aufstellungsbeschluss

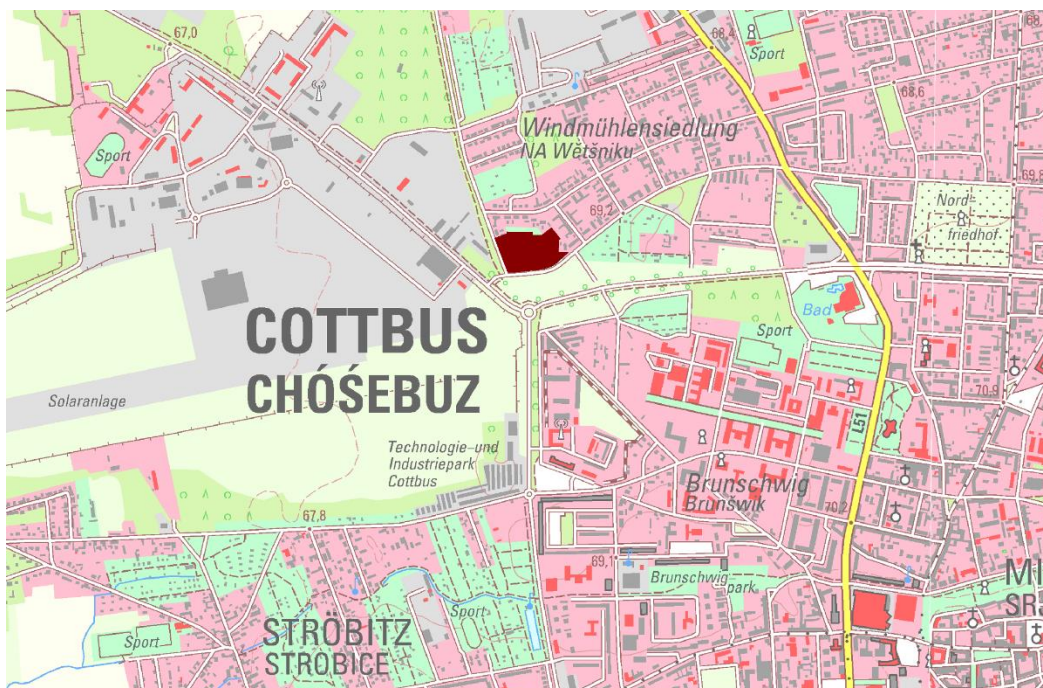
Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.05.2021 im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Stadt festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bekanntmachung

Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf.

*Stand aktuell
Vorentwurf*

1.2 Plangebiet



*Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB*



Geltungsbereich
© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt östlich des ehemaligen Flugplatzes. Betroffen sind die Flurstücke 106 und 211 der Flur 46 der Gemarkung Brunschwig.

Lage

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha.

Flächengröße

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich der Kategorie „Außenbereich“ (gem. § 35 BauGB) zuzuordnen.

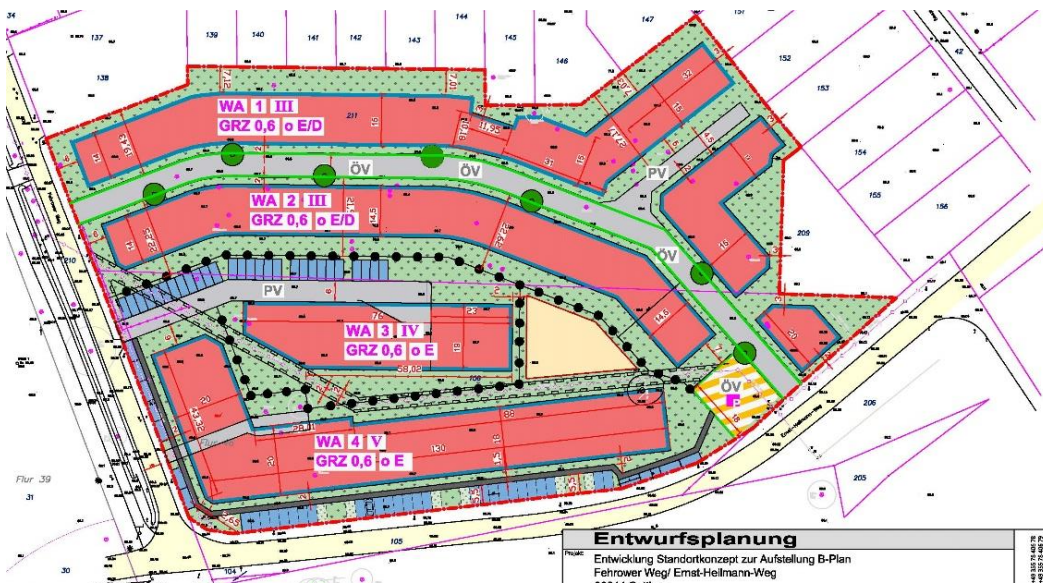
planungsrechtliche Beurteilung

1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

Ein Unternehmen will die Flächen im o. a. Plangebiet als Wohnstandort entwickeln und hat bei der Verwaltung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) gestellt.

Anlass



Entwicklungskonzept
Stand April 2023

Autor:
IBK-Ingenieurbüro Kraus

Entwurfsplanung			
Projekt: Entwicklung Standortkonzept zur Aufstellung B-Plan Fehrower Weg/ Ernst-Heilmann-Weg 03044 Cottbus			
Bauherr: MF Entwicklung Lausitz GmbH August-Bebel-Str. 47 03046 Cottbus			
Planblatt: Lageplan			
Datum:	2023-04-24	Datum:	
Entwerfer:	ErwinKraus	Zeichner:	
Maststab:	1:500	Geometrisches Zentrum:	Brunschwig Flur 46
Blattgröße:	A3	Flurstück:	106, 211

Ein entsprechendes Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung liegt vor.

Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht. *Ziele*

Das vorgetragene Plananliegen liegt im Interesse der Stadt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

In der Kommune besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken. Der Bedarf kann innerhalb der Flächen, die im Stadtgebiet verfügbar sind und auf denen Baurecht für Wohnbauvorhaben besteht, nicht im notwendigen Umfang bereitgestellt werden.

Aus den aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland sowie der notwendigen Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnraumangebotes im nahen Umfeld aktueller und künftiger Arbeitsplätze begründet sich für den potentiellen Ein- und Mehrfamilienhausstandort ein Planerfordernis.

Der Standort an der Schnittstelle vom Ernst-Heilmann-Weg und vom Fehrower Weg prädestiniert sich gem. Aufstellungsbeschluss für eine Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen.

Trotz der faktischen Außenbereichslage der brachliegenden Fläche wird im Sinne einer Arrondierung der Windmühlensiedlung dem Prinzip der Innenentwicklung grundsätzlich Rechnung getragen.

Im Sinne einer verträglichen, flächenschonenden und den aktuellen Bedarfen angepassten Neugestaltung, wird seitens der Stadt für den räumlichen Geltungsbereich eine attraktive Nutzungsmischung von ortstypischen Einfamilienhäusern im nördlichen Teil bis hin zu modernen Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil als weicher städtebaulicher Übergang von der Windmühlensiedlung zum künftigen Stadtfeld mit unmittelbarer Nähe zur BTU und größeren Kubaturen angestrebt.

Entsprechend der Struktur und dem Charakter der umliegenden baulichen Anlagen soll eine straßenbegleitende Bebauung entlang des äußeren Bereiches (längs des Ernst-Heilmann-Weges und des Fehrower Weges) dominieren. Neben dem stadtbildverträglichen und harmonischen Einfügen in das örtliche Umfeld sind die Wohnformen entsprechend der verschiedenen Zielgruppen ausgewogen zu verteilen.

Die Realisierung des Planvorhabens kann also einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung einer stabilen Einwohnerzahl in der Stadt leisten. *Öffentliches Interesse*

Die Planungsziele entsprechen den Interessen der Kommune hinsichtlich einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Damit erfolgen die Verwirklichung des Vorhabens und damit die vorliegende Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und somit im öffentlichen Interesse

1.3.2 Aufgabe

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

Der Bedarf an Wohnungen soll mit Blick auf den Strukturwandel in der Lausitz zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.

Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil die bauplanungsrechtlichen Anforderungen für das Erteilen von Baugenehmigungen nicht vorliegen.

Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Grundlage für die Regelungen des B-Planes ist das mit der Stadtverwaltung abgestimmte Konzept des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern und um dabei künftigen nicht absehbaren Entwicklungen zu entsprechen, so flexibel wie möglich gehalten.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der

Grundlagen

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung des gesamten Planungsraumes.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 3,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" bekanntgemacht am 22. Dez. 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50,
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Einer Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind sie nicht zugänglich.

Bindung an Ziele der Raumordnung

Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine Mitteilungen vor.

Zielmitteilung

Die Stadt geht davon aus, dass die Planung nicht den Zielen der Raumordnung entgegensteht.

2.1.2 Sonstige Bindungen

Im Rahmen einer Bauleitplanung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Das betrifft auch verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder privilegierte Fachplanungen.

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, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft auch den „besonderen Artenschutz“.

Bindungen nach dem Umweltrecht

Sonstige für das Planverfahren verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Planungen

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind, anders als die Ziele, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung

Die Grundlagen der aktuell zu berücksichtigen Grundsätze der Raumordnung sind den oben zitierten Plangrundlagen zum Punkt „Ziele der Raumordnung“ zu entnehmen.

Grundlagen

Nach Ansicht der plangebenden Gemeinde sind folgende Grundsätze der Raumordnung für das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen.

Grundsätze

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

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

(2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

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

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

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

Festlegungskarte

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (wie Raumordnungsverfahren) u. dgl., sind aktuell nicht bekannt.

sonstige Erfordernisse der Raumordnung

2.2.2 Formelle Planungen

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Cottbus/ Chóšebuz besteht ein rechtswirksamer FNP.

Das zu beplanende, stadtzentrumnahe Areal ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des FNPs als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden rechtsverbindlichen bzw. in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Satzungen betroffen

*B-Pläne
sonstige städtebauliche Satzungen*

- B-Plan Nr. N/49/49 "Albert-Zimmermann-Kaserne" (CIC) - 2. Änderung --> rechtskräftig, Einleitungsbeschluss für eine 3. Änderung wurde in 05/2022 gefasst,
- B-Plan Nr. N/38/125 "Stadtfeld" --> Aufstellungsbeschluss in 12/2021 gefasst,
- B-Plan "Wohngebiet Windmühlensiedlung Fehrower Weg" --> rechtskräftig; nicht direkt angrenzend, aber im nahegelegenen Umfeld,
- B-Plan W/49/73 "Technologie- und Industriepark Cottbus" Teil Cottbus --> Aufstellungsbeschluss in 10/2007 gefasst; nicht direkt angrenzend, aber im nahegelegenen Umfeld,
- Vorkaufsrechtssatzungen TIP sowie TIP Nord--> beide rechtskräftig.

Im Süden angrenzend befindet sich die Potentialfläche des sog. „Stadtfeldes“, die perspektivisch ebenfalls für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Das Verfahren ist mit einem entsprechenden Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Die entsprechenden Ziele, Festsetzungen und Belange dieser Pläne sind zu berücksichtigen. Weitere formelle Planungen, die den hier gegenständlichen B-Plan berühren, sind nicht vorhanden.

2.2.3 Sonstige Planungen und fachliche Belange

Derzeitig wird ein Rahmenplan und ein energetisches Quartierskonzept für das Stadtfeld erarbeitet.

Informelle Planungen

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

Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach aktuellen Kenntnissen durch die Planungsabsicht nicht berührt.

*Planungen
Nachbargemeinden*

Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen sind gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige fachliche Belange

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

Das Geländere relief im Plangebiet ist eben. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden.

Natürliche Geländeeigenschaften

Die Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen 69,0 m und 68,5 m.

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt, einschließlich der Vorbelastungen und Konflikte, ist im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Auf Ausführungen zum Umweltzustand wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Natur und Landschaft



Standort/Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB

Für die Planung ist die bestehende Situation hinsichtlich der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung von Bedeutung.

Erschließung

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Verkehr

Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die öffentlich gewidmete Straße „Fehrower Weg“. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Ernst-Heilmann-Weg. Die Grundstücke im Geltungsbereich können über diese Verbindung an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Sonstige Verkehrsträger spielen unmittelbar für das Plangebiet keine Rolle.

Sonstige

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld gut erreichbar. Am Fehrower Weg verläuft ein regionaler Radweg.

Nicht-motorisierter Verkehr

Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Buslinien im Ort gegeben. Im Ernst-Heilmann-Weg verläuft eine Buslinie.

Öffentlicher Nahverkehr

Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden.

Stadttechnik

Maßgeblich ist im vorliegenden Fall nur die bestehende Trinkwasserhauptleitung, die das Gebiet im Süden durchquert. Daneben liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen weitere stadttechnische Medien.

Für die Planung sind die im Gebiet und in seinem Umfeld bestehenden Nutzungen von Bedeutung.

Bestehende Nutzungen

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

Umfeld

- Wohngrundstücke nördlich und östlich angrenzend,
- eine Brachfläche im Süden und
- westlich das Gewerbegebiet TIP Nord.

Im Plangebiet selbst besteht nur auf Teilflächen eine bauliche Nutzung in Form von einzelnen einfachen kleinen Gartenlauben, Gewächshäusern u. ä. Der Großteil des Geltungsbereiches ist unbebaut und wird nicht genutzt. *Plangebiet*

Die bekannten Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen. *Fazit*

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird das Konzept, welches dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst.

Das Plangebiet wird zukünftig vollständig baulich genutzt werden.

Im Plangebiet soll zukünftig die Wohnnutzung dominieren. Ergänzende Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen sein. Das Konzept entspricht der Nutzung in den umliegenden Baugebieten. *Art und Maß der der baulichen Nutzung*

Insgesamt soll die verfügbare Fläche effektiv genutzt werden. Es sollen im Norden des Gebietes maximal dreigeschossige, vorwiegend selbst genutzte Eigenheime in Form von Einzel- oder Doppel- bzw. Reihenhäusern entstehen.

Im Süden ist eine dichtere Bebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden, größtenteils als Einzelhaus, geplant. Die Ecke Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg soll durch eine geschlossene Bebauung hervorgehoben werden. Damit schirmt die Bebauung das Wohngebiet gleichzeitig von Verkehrs- und Gewerbelärm ab.

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehenden angrenzenden Straßen sowie über eine neu zu bildende innere Straße gewährleistet. Einzelne Grundstücke werden durch Stichwege erschlossen. *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser und Strom versorgt werden. Im Innern sind neue Leitungen zu verlegen. *Stadttechnische Erschließung*

Die bestehenden Trinkwasserleitungen werden vollständig erhalten.

Für das Projekt werden bisher vorwiegend kaum genutzte Flächen in Anspruch genommen. *Umweltkonzept*

Im Gebiet sind wertvollen Strukturen und Lebensräume in Form von Gehölzbeständen vorhanden, die nicht erhalten werden können, da die verfügbare Fläche baulich-intensiv genutzt werden soll.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

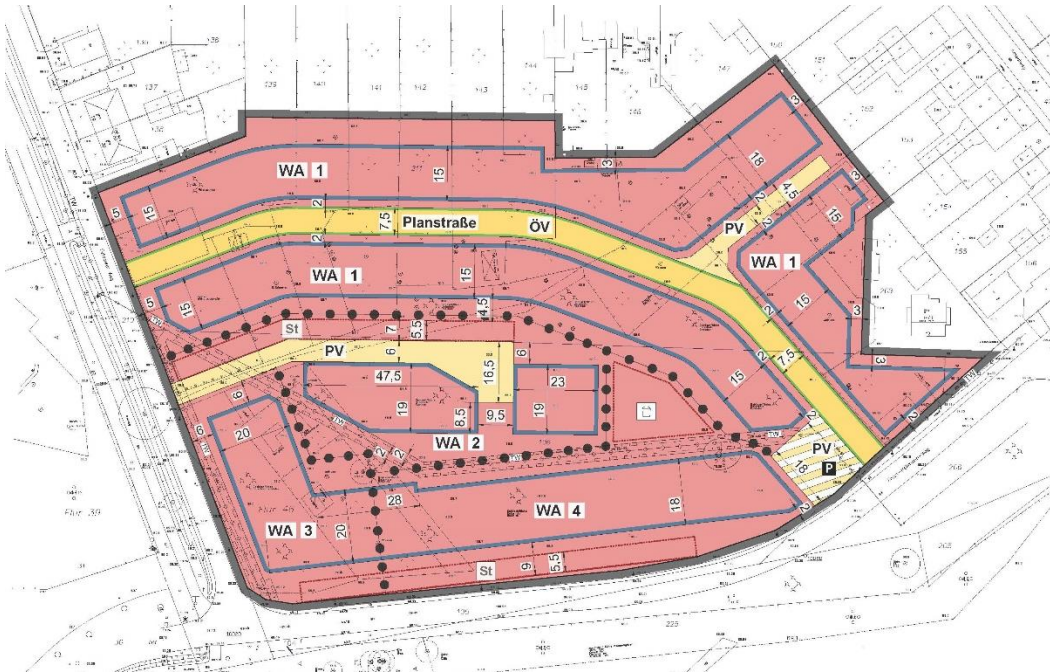
Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlagen*

[Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.](#) *Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom Februar 2021. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar. Der Lageplan wurde am 24.02.2021 angefertigt bzw. übergeben.

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

Es wird zusätzlich auf topographische Karten bzw. die ALK und Luftbilder aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.



Planzeichnung

Nachfolgend werden die konkreten Festsetzungen des B-Planes erläutert und, soweit die konkrete Festsetzung betroffen ist, die zugehörige Abwägungsentscheidung.

4.1 Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die für die geplante Nutzung neu vorgesehenen Flächen.

Wahl Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch bestehende Wohngrundstücke (Flurstücke 138 bis 146),
- im Westen durch den Fehrower Weg,
- im Süden durch den Ernst-Heilmann-Weg
- im Osten durch bestehende Wohngrundstücke (Flurstücke 151 bis 153 sowie Flurstück 209)

jeweils in der Flur 46 der Gemarkung Brunschwig.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte.

4.2 Verkehrsflächen

Die §§ 30 ff. BauGB verlangen für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene gesicherte Erschließung. Neben den stadttechnischen Medien spielt hier der verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle.

Rechtsgrundlagen

Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet wird über neu zu bildende bzw. über bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV) gewährleistet. Diese wird mit Planstraße bezeichnet.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im B-Plan von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch eine Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen dem Straßen- bzw. Wegegrundstück (d. h. dem Straßenraum) und den zu erschließenden Bau- oder sonstigen Grundstücken.

Teilweise werden einzelne Grundstücke im Plangebiet über eine private Straßenverkehrsfläche (PV) erschlossen.

Private Verkehrsfläche

Der Straßenraum der neu zu bildenden Straße wird insgesamt mit 7,5 m festgesetzt. Die Breite ist ausreichend, um eine Mischverkehrsfläche, den Zielverkehr und die Trassen der erforderlichen stadtechnischen Medien, einschließlich der Versickerungsmulden, aufzunehmen. Die Breite der privaten Verkehrsflächen beträgt wegen des geringen Verkehrsaufkommens jeweils 6 m bzw. für den kürzeren Stichweg 4,5 m.

Dimensionen

Im Plangebiet ist auch ein privater Parkplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

Rechtsgrundlagen

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln dabei jeweils die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

Ziel der Planung ist es, im gesamten Plangebiet dem Wohnen den Vorrang vor anderen Nutzungen zu geben.

Planungsziele

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet wird in Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert. Grundlage ist § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO.

Gliederung in Teilflächen

Durch das Gliedern eines Baugebietes bleibt das gegliederte Gebiet als Ganzes als ein einheitliche Baugebiet erhalten, soweit die Zweckbestimmung des Gesamtgebietes, wie im vorliegenden Fall, gewahrt ist.

Die Teilflächen sind mit [WA 1 bis WA 4](#) bezeichnet.

Die Teilflächen sind durch Verkehrsflächen bzw. durch das Planzeichen 15.14 der PlanZV voneinander abgegrenzt.

Im vorliegenden Fall entspricht ein [WA-Gebiet](#) gem. § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

Festsetzung WA-Gebiet

Mit dem Wohnen verträgliche Nicht-Wohnnutzungen sind im Plangebiet natürlich grundsätzlich möglich. Es sind allerdings Einschränkungen erforderlich.

Ziele

So sollen im Plangebiet generell keine Nutzungen, die für die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt von Belang sind, angesiedelt werden. Auch sollen Störungen der Wohnruhe z. B. durch Kundenverkehr reduziert werden.

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog den sonstigen lokalen Gegebenheiten angepasst.

Der Nutzungskatalog der BauNVO für das WA-Gebiet wird deshalb wie folgt modifiziert.

Im WA 1, praktisch im Innern des Baugebietes entlang der neuen Straße, werden die Nutzungsmöglichkeiten eines WA-Gebietes eingeschränkt, um unnötigen Zielverkehr aus dem Gebiet fernzuhalten.

Anpassung Nutzungskatalog

- 1. Innerhalb der Teilflächen des WA 1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO)**

Textfestsetzung

In der Teilfläche WA 2 des Wohngebietes sollen vorrangig Wohngebäude zugelassen werden, um Störungen zu vermeiden. Lediglich Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind in dieser Teilfläche darüber hinaus zugelassen, da die Fläche ist nur über einen privaten Stichweg erschlossen ist.

- 2. Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht**

Textfestsetzung

störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind im WA 2 unzulässig. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 sowie § 13 BauNVO)

Die Zweckbestimmung des WA-Gebietes als Ganzes wird, obwohl auf einem Teil der Fläche der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO eingeschränkt ist, erhalten.

Die Art der Nutzung in den Teilflächen WA 3 und WA 4 sind identisch. Hier können wegen der Lage an relativ leistungsfähigen bestehenden Straßen das Wohnen ergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Die Zulässigkeit wird wie folgt geregelt.

- 3. Innerhalb der Teilflächen WA 3 und WA 4 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke und Anlagen für kulturelle Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. (§ 1 Abs. 4, 5 BauNVO)**

Textfestsetzung

In der jeweiligen Textfestsetzung sind nur die Nutzungen benannt, die vom Katalog der BauNVO für das Baugebiet abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach der BauNVO.

Im Anhang ist eine vollständige tabellarische Übersicht über die speziellen Regelungen für das Baugebiet zu finden.

Zusammenfassung im Anhang

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden.

Sonstige zulässige Nutzungen

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig. Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind.

Stellplätze und Garagen

Im B-Plan wird für das WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Gebäude und / oder Räume für freie Berufe und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind gem. § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Gebäude und Räume für Freie Berufe

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu nur Einschränkungen für die Teilfläche WA 2 erforderlich. Unnötiger Verkehr soll aus dieser Teilfläche herausgehalten werden.

Die Regelung ist bereits Bestandteil der entsprechenden Festsetzung zur Art der Nutzung.

Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

sonstige Nebenanlagen

Es besteht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen.

Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als (gesetzliche) Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es einer speziellen Festsetzung im B-Plan hierfür bedarf.

Auch für Regelungen zu Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO besteht kein Erfordernis.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

Rechtsgrundlagen

In diesem Zusammenhang geht es zunächst um die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche sowie um die dritte Dimension der Bebauung.

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für einige Parameter bestimmt.

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte

Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

Festsetzungen zu der von baulichen Anlagen überdeckten Fläche als Element des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich.

Dazu kann wahlweise die Größe der Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden.

Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden vor allem die bestehenden natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

Die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige GRZ für das gesamte WA-Gebiet wird einheitlich zeichnerisch mit GRZ 0,4 festgesetzt, was dem Orientierungswert der BauNVO entspricht.

Festsetzung GRZ

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Orientierungswerte für Obergrenzen

Für WA-Gebiete liegt der Wert für die GRZ bei 0,4. Die festgesetzte GRZ entspricht diesem Wert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Als gesetzliche Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die im B-Plan festgesetzte von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (Grundfläche) bis zu den entsprechend definierten Obergrenzen ohne besondere Anforderungen überschreiten.

gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten

Ebenfalls ohne besondere Voraussetzungen können von Satz 2 abweichende Bestimmungen hinsichtlich dieser Überschreitungsmöglichkeiten getroffen werden. Grundlage ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Im vorliegenden Fall sind mit Blick auf die Planungsziele und das Funktionieren des Baugebietes keine Regelungen vorgesehen, die die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten generell ausschließen.

Das bedeutet, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der Anlagen, die nicht unmittelbar dem Wohnen dienen, um 50 % überschritten werden darf.

Diese Möglichkeit wird durch Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern, auch von Garagen, Carports und Nebengebäuden, kompensiert.

4.4.2 Höhenmaße

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 allgemein immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse (Z) oder als Höhe baulicher Anlagen (H) bestimmt werden.

Die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen beeinflusst neben der städtebaulichen Dichte vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan über die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Zahl der Vollgeschosse

In Wohn- und in Mischgebieten ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse, da extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten bzw. zulässig sind, zur Regelung der Bauhöhen in der Regel ausreichend, um diesen Belangen gerecht zu werden. Gleichzeitig bietet diese Regelung eine für die Bauleitplanung angemessene Flexibilität.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Der § 20 Abs. 1 BauNVO verweist dazu auf die landesrechtlichen

Vorschriften.

Die Höhe der geplanten Bebauung soll im Interesse des sparsamen Umgangs mit Bauland teilweise von der im Umfeld nach oben abweichen.

Im vorliegenden Fall sind unterschiedliche Regelungen für einzelne Teilflächen erforderlich.

Das ist darin begründet, dass an der Nahtstelle zum Bestand an Wohngrundstücken ein harmonischer Übergang vorgesehen ist. Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes sind höhere Gebäude zulässig, als im Innern.

Entsprechend wird für die Teilflächen die Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgesetzt

Teilfläche	Zahl der Vollgeschosse
WA 1	II - III
WA 2	III - IV
WA 3 und WA 4	IV - V

Festsetzung Zahl der Vollgeschosse (Z)

Im Interesse der Flexibilität wird die Zahl der Vollgeschosse als Ober- und als Untergrenze bestimmt.

Vielfach werden bei Hauptgebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss auch eingeschossige Anbauten (vom Wintergarten bis hin zu einer Garage) vorgesehen, die unter bestimmten Umständen Teil des Hauptgebäudes sein können.

Entsprechende Höhenabstufungen wären im vorliegenden Fall unzulässig. Um solche Lösungen nicht auszuschließen, sind Erleichterungen erforderlich, um ungewollte Härten zu vermeiden.

Es ist hierfür folgende Festsetzung erforderlich.

- 4. Innerhalb des Baugebietes sind jeweils auf bis zu 25 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch eingeschossige Anbauten für die Hauptnutzung zulässig. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

Textfestsetzung

Für die Geschoßflächenzahl (GFZ) in WA-Gebieten gilt gem. § 17 BauNVO eine GFZ von 1,2 als Orientierungswert. Dieser Wert wird bei der festgesetzten GRZ von 0,4 bei Gebäuden mit mehr als drei Vollgeschossen überschritten.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Um die angestrebte optimale Nutzung des Baulandes zu gewährleisten, muss im Gebiet eine höhere GFZ zugelassen werden. Die GFZ wird, um die Planungsziele durchzusetzen, zeichnerisch mit maximal **GFZ 1,6** festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung zulässig bzw. nicht zulässig ist.

Rechtsgrundlagen

Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung beeinflusst, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.

Die entsprechenden Regelungen beziehen sich allerdings nur auf die baulichen Hauptanlagen, nicht aber auf die zulässigen sonstigen Anlagen, soweit der B-Plan gem. § 23 Abs. 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält.

Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im vorliegenden Fall werden im erforderlichen Umfang **Baugrenzen** festgesetzt und **vermaßt**.

Baugrenze

Im WA 1 werden so genannte „Baufenster“ mit einer Ausnahme als durchgängige geschlossene Baugrenze mit einer Tiefe vom **15 m** definiert. Als Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wurden **2 m** gewählt.

Im WA 2 sind unter Beachtung der notwendigen Erschließungsflächen und der Freihaltezone an der Trinkwasserhauptleitung zwei Baufenster mit einer Tiefe von **19 m** und einer Breite von maximal **47,5 m** bzw. **23 m** festgesetzt.

Für die WA 3 und WA 4 ist eine durchgängige geschlossene Baugrenze mit einer Tiefe vom **20 m** bzw. **18 m** definiert.

Der Abstand der geplanten Bebauung zum Fehrower Weg berücksichtigt die Lage der im Norden angrenzenden Bestandsbebauung. Zum Ernst-Heilmann-Weg wird dagegen die Einordnung von Stellplätzen ermöglicht.

Unabhängig von den Bestimmungen für die Hauptgebäude kann ein B-Plan die Standorte von Nebengebäuden sowie von Stellplätzen und Garagen regeln.

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

Innerhalb der Teilflächen des WA 1 soll der Bereich zwischen der Baugrenze und der Grenze der Straßenverkehrsfläche (d. h. der Vorgartenbereich) von Nebengebäuden sowie von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Darüber hinaus sollen die rückwärtigen Gärten ebenfalls nicht durch solche Anlagen belastet werden.

Im vorliegenden Fall werden deshalb Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Zu beachten ist, dass diese Regelung auch für so genannte „Carports“ gilt. Zufahrten sind in den Vorgärten natürlich zulässig.

- 5. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Teilflächen des WA 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Textfestsetzung

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten B-Plan“ notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

4.6.1 Bauweise

Im Plangebiet soll, trotz der insgesamt angestrebten hohen Dichte, unter Beachtung des Umfeldes eine relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur erreicht werden. Das betrifft insbesondere den Übergang des neuen Wohngebietes zum angrenzenden Bestand. Die Regelungen zur Bauweise, die die Struktur beeinflussen, basieren auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO.

Bauweise

Entsprechend wird für die Teilflächen **WA 1, WA 2 und WA 4** eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Offene Bauweise

Bei der offenen Bauweise sind die Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück mit einem seitlichen Grenzabstand einzuordnen. Das bedeutet, dass die Größe der Gebäude unmittelbar von der Parzellierung abhängt. Bei der offenen Bauweise ist die maximale Länge der Hausformen, einschließlich der von Doppelhäusern und Hausgruppen, allerdings auf 50 m begrenzt.

Im WA 3 wird keine Bauweise vorgegeben, um für dieses Eckgrundstück eine flexible Lösung zu ermöglichen.

Im WA 1 sollen im Rahmen der offenen Bauweise Doppelhäuser bzw. Hausgruppen und auch Einzelhäuser zulässig sein. Eine spezielle Regelung im B-Plan ist nicht erforderlich, da eine offene Bebauung diese drei Bauformen zulässt.

Im **WA 2** und **WA 4** sind dagegen nur **Einzelhäuser (E)** zulässig. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind unzulässig.

Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablone.

4.6.2 Stellung der Gebäude

Die Stellung der baulichen Anlagen kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden.

Stellung der Gebäude

Die Hauptgebäude entlang der Planstraße sollen parallel zur relevanten Straßenbegrenzungslinie eingeordnet werden, um den Straßenraum (teilweise auch als „Straßenflucht“) klar zu definieren. Das gilt auch für die entsprechende Privatstraße. Eine Schrägstellung der Hauptgebäude in Bezug auf die Grenze zur jeweiligen Erschließungsstraße wird ausgeschlossen.

6. Innerhalb der Teilflächen des WA 1 sind die Hauptgebäude parallel zur Grundstücksgrenze zu der Straße einzuordnen, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Textfestsetzung

Für die Teilfläche WA 2 ist eine entsprechende Regelung nicht erforderlich. Im WA 3 und WA 4 nimmt die Baugrenze den Verlauf des E.-Heilmann-Weges auf und gibt so indirekt die Gebäudestellung vor.

4.6.3 Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in einem Bebauungsplan die Flächen für Versorgungsleitungen festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall durchquert eine Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser das Gebiet. Die Trasse wird als Fläche für Versorgungsleitungen hier: Trinkwasserleitung (TW) festgesetzt.

Flächen für Trinkwasserleistung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen in einem B-Plan festgesetzt werden.

Leitungsrecht für Trinkwasserleistung (LWG)

Die Trasse der bestehenden Trinkwasserleitungen, einschließlich des Schutzstreifens von jeweils 2 m beiderseits der Leitung, wird als mit einem Leitungsrecht für den für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsbetrieb festgesetzt. Aktuell ist die Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) der zuständige Betrieb.

4.6.4 Standorte für erforderliche Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in einem B-Plan die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, festgesetzt werden.

Standorte Nebenanlagen

Das trifft im vorliegenden Fall auf Flächen für Spielflächen sowie auf Stellplätze zu, die auf Grund der Bauordnung (BbgBO) für Wohnungen erforderlich sind.

Da von kompakten Stellplatzanlagen Störungen für die Nachbarn ausgehen können, werden die geplanten größeren zusammenhängenden Fläche für die notwendigen Stellplätze im B-Plan zeichnerisch festgelegt und mit der Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Diese Regelung schließt nicht aus, dass weitere einzelne Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen eingeordnet werden können.

Für die WA 2, WA 3 und WA 4 wird auch ein zentraler Standort für einen gemeinsamen Spielplatz festgelegt und mit der Fläche für einen Spielplatz gekennzeichnet.

Standort Spielplatz

4.6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis so genannte „grünordnerische“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde.

Rechtsgrundlagen

Beim § 1a Abs. 3 BauGB geht es um die Berücksichtigung der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG; also um Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet wurden und im Umweltbericht zusammengefasst sind.

*Umweltprüfung
Umweltbericht*

Die Umweltbelange sind, wie andere Belange auch, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten sind demnach auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt.

Ergebnis der Abwägung

Über die in § 9 Abs. BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht für die plangebende Gemeinde kein Festsetzungsfindungsrecht.

4.6.5.1 Boden- und Grundwasserschutz

Die nachteiligen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen auf die Funktionen des Bodens sollen soweit wie möglich reduziert werden. Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Bodenschutz

Als Minderungsmaßnahme im Hinblick auf den relativ hohen Überbauungsgrad der Fläche des Plangebietes sollen alle Dachflächen, die geeignet sind, begrünt werden.

Dachbegrünung

7. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Diese Flächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen

Textfestsetzung

und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als „verfügbare Dachfläche“ in diesem Sinn gilt die Fläche, die nicht durch Terrassen, Solaranlagen oder andere technische Anlagen, Öffnungen o. dgl. in Anspruch genommen wird und die somit praktisch für eine Begrünung geeignet (d. h. technisch verfügbar) ist.

Als weitere Minderungsmaßnahme werden Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von den Stellplatz- und Zufahrtsflächen gefordert.

Begrenzung der Versiegelung

Die Nutzung der entsprechenden Anlagen wird durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.

8. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist eine Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. Rasensteine, Schotterrassen, Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil) zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung

Ausgeschlossen sind damit eine vollständige Asphaltierung oder Betonierung als auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie ein Fugenverguss bzw. Oberflächenbefestigungen mit Betonunterbau.

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um die Grundwasserneubildung zu erhalten, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Alternativ kann es für eine Nutzung zurückgehalten werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

9. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung

Die Versickerung soll zur Reinigung vorrangig über die belebte Bodenschicht z. B. über Mulden oder sonstige Flächen mit einer natürlichen Vegetation erfolgen. Alternativ sind auch Rigolen oder sonstige Sickeranlagen möglich.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung können auf diese Weise nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

4.6.5.2 Schutz / Entwicklung Natur

Grundlage für Pflanzgebote bzw. für Erhaltungsbindungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. Für komplex wirkende Maßnahmen ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Grundlage.

Grundlage

Die Ausstattung des Plangebietes mit einer, gemessen an den Entwicklungszielen, relativ vielfältigen naturnahen Vegetation im Interesse der Natur und des Menschen ist ein wesentliches Anliegen der Planung.

Auf den Wohngrundstücken müssen mindestens 40% der Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Es ist also selbst auf relativ kleine Grundstücken, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzeranforderungen, Raum für das Pflanzen eines mittelgroßen Baumes vorhanden.

Baumpflanzung

10. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 300 m² pro angefangener zusätzlicher Grundstücksfläche von 300 m² ein Baum in der Mindestqualität StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume. Vorhandene Laubbäume, die erhalten werden, können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textfestsetzung

In der als Anhang beigefügten Pflanzliste sind entsprechende hochstämmige, standortgerechte, gebietstypische Laubbäume aufgeführt, die gepflanzt werden können. Die [Pflanzliste](#) wird Bestandteil des B-Planes.

Pflanzliste

Für den Artenschutz (z. B. auch beim Vorkommen von Zauneidechsen) ist es erforderlich, dass die Einfriedungen zwischen den Grundstücken für kleinere Tiere durchlässig sind.

11. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf einer Länge

Textfestsetzung

von mindestens 5 m mit mindestens 10 cm Bodenabstand auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.6.5.1 Klimaschutz und -anpassung

Der vorliegende B-Plan soll einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten.

Die Grünordnungsmaßnahmen

- zur Dachbegrünung,
- zur Minderung der Versieglung und Versickerung von Niederschlagswasser,
- zur Gehölzpflanzung.

*Klimaschutz und zur
Klimaanpassung*

dienen nicht nur dem Schutz und der Entwicklung der Natur, sondern auch diesem Ziel.

Ein weiterer Baustein dafür ist der Ausschluss von so genannten „Schottergärten“ auf den privaten Grundstücken (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Ausschluss Schottergärten

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gemeinde kann örtliche Bauvorschriften erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist.

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 der BbgBO erlassen.

*bauordnungsrechtliche
Festsetzungen*

Die zulässigen Regelungsinhalte, die in einen B-Plan übernommen werden können, sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

§ 87 Abs. 1 BbgBO kann demnach Rechtsgrundlage u. a. für folgende Regelungen sein

- zur Gebäudegestaltung,
- zu Einfriedungen,
- zu Werbeanlagen,
- zur Begrünung baulicher Anlagen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen grundsätzlich begrünt werden. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Umwelt wird im gesamten Baugebiet auf so genannte „Schottergärten“ verzichtet.

Ausschluss Schottergärten

12. Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Textfestsetzung

Um trotz der relativ hohen Bebauungsdichte ein angepasstes Erscheinungsbild der Gebäude zu sichern, sollen bei voller Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die oberen Geschosse als so genannte „Staffelgeschosse“ ausgebildet werden.

Staffelgeschoss

13. Im WA 1 sind das dritte, im WA 2 das vierte und in den WA 3 und WA 4 jeweils das fünfte Vollgeschoss der Wohngebäude als Staffelgeschoss auszubilden. Als Staffelgeschoss in diesem Sinn gilt ein Vollgeschoss, dessen Grundfläche höchstens 75% (drei Viertel) der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses umfasst. Dabei sind die Außenwände, mit optionaler Ausnahme des Bereichs des Treppenhauses, um mindestens einen Meter gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, um das Staffelgeschoss den darunterliegenden Geschossen unterzuordnen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Textfestsetzung

Die Gebäudegruppen von Doppel- oder Reihenhäusern sollen im Interesse des Ortsbildes je Gebäudegruppe in ihren wesentlichen Gestaltungselemente jeweils einheitlich gestaltet werden.

14. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind im Plangebiet in Bezug auf die Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung sowie die Farbe der Dacheindeckung und der Fassade je Gebäudegruppe einheitlich zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Textfestsetzung

Als Gebäudegruppe wird das einzelne Doppelhaus bzw. die gesamte Hausgruppe (d. h. das Reihnhaus) gesehen. Die einzelnen Gebäudegruppen selbst können sich in ihrem Erscheinungsbild allerdings unterscheiden. Es geht hier darum, dass z. B. die

Doppelhaushälften oder die einzelnen Gebäude einer Hausgruppe nicht unterschiedlich erscheinen.

5 Sonstige Planinhalte

Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB) oder Vermerke sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

*Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen
Vermerke*

Die Hinweise, die in den B-Plan übernommen werden, verweisen auf einige spezifische sonstige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Hinweise

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Konflikte insbesondere mit einigen relevanten Arten nicht auszuschließen.

Artenschutz

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

*Hinweis
Artenschutz*

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

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

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

*Bauzeitenregelung Ökologische
Baubetreuung
CEF-Maßnahmen*

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

Sofern die nach § 87 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift des § 85 BbgBO verweist, können bei einer entsprechenden Ordnungswidrigkeit Bußgelder erhoben werden.

*Hinweis Verstoß gegen
Verbot Schottergärten*

Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 12 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.00 € geahndet werden.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Gegenstand der Umweltprüfung

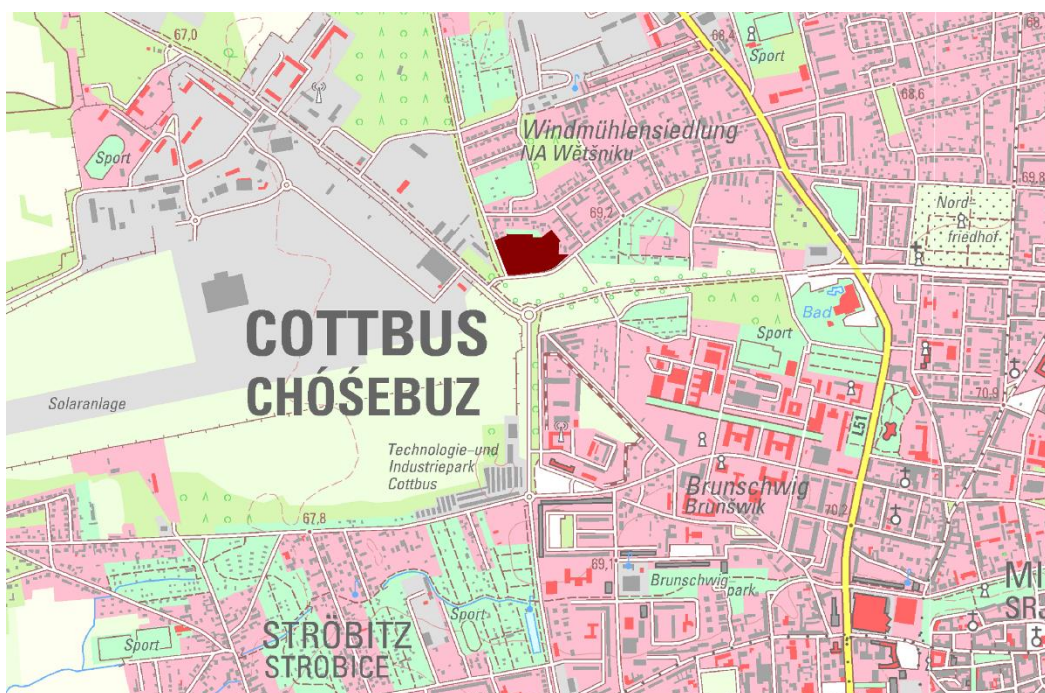
Für das vorliegende Planverfahren ist eine Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB *Gegenstand* durchzuführen.

Nach § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Umweltbericht (UB) die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes entsprechend der jeweiligen Planungsphase unter Beachtung der Anlage 1 zum BauGB darzulegen.

Nachfolgend werden die nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Planungsphase „Vor-entwurf“ vorliegenden Erkenntnisse über *Planstand*

- den Zustand des Plangebietes,
- die Auswirkungen der zulässigen Vorhaben und
- die Maßnahmen zur Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren

zusammengefasst.



*Übersicht
Lage des Plangebietes
© GeoBasis-DE / LGB*

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt in der Flur 46 der Gemarkung Brunshwig *Standort* östlich des ehemaligen Flugplatzes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2,3 ha.

Das Geländere relief im Plangebiet ist eben. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden. *Standortbedingungen*

Die Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen 69,0 m und 68,5 m.

Eine Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes der Umwelt ist die bestehende Re-
alnutzung.

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

- Wohngrundstücke nördlich und östlich angrenzend,
- eine Brachfläche im Süden und
- westlich das Gewerbegebiet TIP Nord.

Im Norden des Geltungsbereiches bestehen private Hausgärten, die an die Gärten der Privatgrundstücke der Doppelhäuser vom Striesower Weg anschließen.

Die südliche Fläche, die unmittelbar nördlich an den Ernst-Heilmann-Weg angrenzt, ist dagegen ungenutzt und stark ruderalisiert.

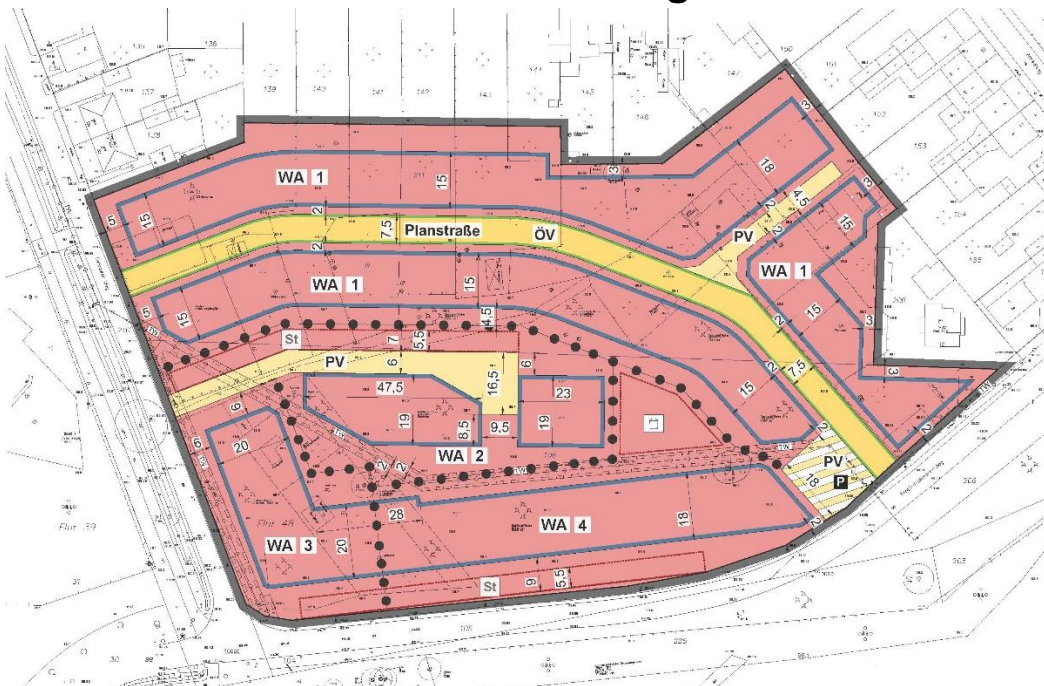
Im Plangebiet selbst besteht eine bauliche Nutzung nur in Form von einzelnen nicht genutzten kleinen ehemaligen Erholungsbauten. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist unbebaut.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden bestehenden Straßen und eine neu zu errichtende, die beide verbindet.



Standort / Luftbild
© GeoBasis-DE / LGB

6.1.2 Inhalt und Ziele der Planung



Planzeichnung

Der Bebauungsplan (B-Plan) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- das Errichten eines Wohngebietes

schaffen.

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest

- Verkehrsflächen,

Ziele des Bauleitplanes

Festsetzung

- Baugebietsflächen (WA-Gebiet).

Das Plankonzept beinhaltet schon eine Reihe von Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen, die die Auswirkungen auf die Umwelt reduzieren. Das sind folgende

Umwelt-Maßnahmen

- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum,
- Begrünung von Dächern,
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere,
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen,
- Gestalterische Festsetzungen.

Anlagebedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von Bodenflächen und der Aufgabe der bestehenden Nutzung.

Auswirkungen der zulässigen Vorhaben

Betriebsbedingte Wirkungen treten nur in sehr geringem Maße (z. B. in Form von Emissionen durch den zusätzlichen Verkehr, durch einen Anfall von Abfällen, ...) auf.

Baubedingte Auswirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langzeitfolgen zu erwarten.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaänderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.

Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

6.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind für die hier gegenständliche Planung folgende Ziele des Umweltschutzes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Ziele des Umweltschutzes

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gesetzliche Vorgaben fachübergreifend

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

BauGB

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

BNatSchG

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

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

Daneben betreffen einige spezifische schutzgutbezogene Regelungen die vorliegende Planung.

Fachgesetzliche Vorgaben

Aussagen zu vorhandenen Schutzobjekten, die das Planvorhaben betreffen, finden sich nachfolgend oder schutzgutbezogen jeweils im Punkt „Bestandsaufnahme“ unten.

Zunächst werden die Vorgaben zusammengefasst, die für das konkrete Vorhaben von der Gemeinde als bindende Vorgabe zu beachten sind.

Bindende fachgesetzliche Vorgaben

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Schutzgebiete nach europäischen Vorschriften zu.

Naturschutz Schutzgebiete

Grundsätzlich sind alle wildlebenden Tier- und Pflanzenarten geschützt. Für die Bauleitplanung von wesentlicher Bedeutung sind die europarechtlich „besonders“ bzw. die „streng“ geschützten Tier- und Pflanzenarten“, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind.

Besonderer Artenschutz

Die „anderen“ Arten sind Gegenstand der Eingriffsregelung.

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes Konflikte mit „relevanten“ Arten nicht ausgeschlossen werden (Einzelheiten siehe Punkt „Bestandsaufnahme“).

Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Denkmalschutz

Aussagen zum Denkmalbestand finden sich im Punkt Bestandsaufnahme.

Die Bäume und Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt (CBSchS) geschützt.

Baum- bzw. Gehölzschutz

Im Rahmen der Abwägung sind weitere fachgesetzliche Regelungen mit umweltrelevanten Inhalten zu berücksichtigen.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Bodenschutz

Bei der Planung von Wohngebieten im Einflussbereich von störenden Nutzungen oder anderen Quellen ist der Immissionsschutz relevant.

Immissionsschutz

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

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).

Zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben sind auch Planungen mit umweltrelevanten Inhalten im Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Umweltrelevante Planungen

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

LEP HR

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren raumordnerischen Zielvorgaben hinsichtlich der Umwelt.

Folgende auf wesentliche Umweltbelange zielende Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Für die Stadt besteht ein Landschaftsplan (LP). Dieser befindet sich in der Überarbeitung. Spezielle Forderungen werden im LP an den Standort nicht formuliert.

Landschaftsplan

Sonstige umweltrelevante Planungen auf regionaler oder kommunaler Ebene sind für das Planvorhaben nach vorliegenden Kenntnissen nicht relevant.

Sonstige umweltrelevante Planungen

6.2 Umweltwirkungen

In einem ersten Schritt wird nachfolgend aus Umweltsicht die Ausgangslage beschrieben (Basisszenario). Danach werden in einem separaten Punkt die Auswirkungen auf die jeweiligen Natur- und sonstigen Schutzgüter (Planungsszenario) dargelegt.

6.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

6.2.1.1 Boden / Fläche

Der Boden ist ein wichtiger komplexer abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein. Der Boden erfüllt darüber hinaus auch Nutzungs- und Archivfunktionen.

*Schutzgut
Boden / Fläche*

Unter dem Begriff Boden sind natürliche Böden, die einer langen Entwicklungsphase unterlagen, zu verstehen.

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“, insbesondere im Außenbereich, zu verstehen.

Am Standort herrschen eiszeitlich (diluvial) geprägte Böden vor. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Sandböden.

Ausgangslage

Die Flächen sind bis auf wenige Ausnahmen (ehemalige Wochenendhäuser) und einzelne

Wege praktisch unversiegelt.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Der Boden ist im vorliegenden Fall im Wesentlichen Lebensraum für Bodenlebewesen und Gehölze. Die Intensität der Beeinflussung durch den Menschen ist im Vergleich durchschnittlich.

Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist wegen der fehlenden Nutzung nicht relevant.

Die sandigen Substrate weisen eine eher geringe Speicher- und Filter- bzw. Pufferkapazität auf. Die Grundwasserneubildung ist nicht beeinträchtigt.

Eine besondere Empfindlichkeit der Bodenverhältnisse gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.

Zur Archivfunktion siehe: Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Die Fläche ist bisher nur in geringem Umfang für Siedlungs-, Verkehrs- bzw. Infrastrukturanlagen in Anspruch genommen worden.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Boden“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von durchschnittlicher Bedeutung. Es besteht durch das Vorhaben ein mittleres Konfliktpotenzial.

Bewertung

Das Schutzgut „Fläche“ ist trotz der Randlage zur Siedlungsfläche der Stadt von geringer Bedeutung für die Umwelt. Die Fläche ist nicht dem „klassischen Außenbereich zuzuordnen, der einen besonderen Schutz genießt. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Fläche durch das Vorhaben besteht ein geringes Konfliktpotenzial.

6.2.1.2 Wasser

Wasser ist als abiotischer Landschaftsfaktor ein Parameter des Naturhaushaltes und damit Lebensgrundlage für alle Organismen. Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Grundwasser dient der Trinkwasserversorgung des Menschen und ist Lebensgrundlage der Pflanzenwelt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ausgangslage

Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Flurabstände des Grundwassers, die zwischen 3 m und 4 m liegen, um einen relativ grundwasserfernen Standort.

Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

Die Versickerung des Niederschlagswassers zur Grundwasserneubildung ist auf Grund der bestehenden Verhältnisse nicht beeinträchtigt.

Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Davon ist die Funktion des Grundwassers als Standortfaktor für den Lebensraum maßgeblich abhängig.

Im vorliegenden Fall weist das Grundwasser auf Grund des bestehenden Flurabstandes keine entsprechende Lebensraumfunktion auf.

Aufgrund der sandigen Überdeckung und der Grundwasserflurabstände ist das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen nur bedingt geschützt.

Gleichzeitig unterstützen diese Bedingungen gemeinsam mit der geringe Geländeneigung und der fehlenden Versiegelung die Grundwasserneubildung.

Im Hinblick auf die Oberflächengewässer als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht ohne Bedeutung.

Bewertung

Die Grundwasserverhältnisse sind von durchschnittlicher Bedeutung. Es besteht mit Blick auf das Planvorhaben ein hohes Konfliktpotenzial.

6.2.1.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind individuell und in ihrem Zusammenwirken in einem Lebensraum als Lebensgemeinschaft wichtige Bestandteile von Ökosystemen und damit der Umwelt.

*Schutzgut
Lebensraum / Pflanzen
Tiere / biologische Vielfalt*

Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale biologischen Vielfalt aus.

Im Umfeld des Plangebietes dominieren Siedlungsflächen, ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren (weitgehend ohne Gehölzbewuchs) und Grünlandbrachen frischer

Ausgangslage

Standorte.

Im nördlichen Teil des Plangebietes dominieren gepflegte Gärten (10111) mit einem Baumbestand, der teilweise älter ist und überwiegend aus Obstbäumen besteht.

Die südliche Teilfläche, ist stark ruderalisiert und dicht mit Sträuchern, Gebüschern und einem überwiegend jungen Baumbestand bewachsen. Auf den wenigen Freiflächen haben sich ruderale Staudenfluren eingestellt.

Die Vegetation kann am ehesten den „Laubgebüschern frischer Standorte (07102)“ zugeordnet werden. Es dominieren ausgedehnte Himbeergebüsche, Späte Traubenkirsche und bei den Bäumen Robinie und der nicht heimische Eschen-Ahorn. Daneben sind Berg- und Feld-Ahorn, Holunder, Linde, Walnuss, Birke, Kirsche, Rosa spec. sowie Bestände an Gewöhnlicher Schneebeere und Brennesselfluren anzutreffen.

Teilweise sind die Bäume und Gebüschern dicht mit Hopfen bewachsen. Es finden sich auch größere Ablagerungen von Gartenabfällen.

Die Gehölzfläche fungiert als Trittsteinbiotop.

Der Planbereich ist nicht vorbelastet. Insgesamt kann die Biotoptypenausstattung, gemessen an einem nicht oder nur gering vom Menschen beeinflussten Zustand als gering verändert angesehen werden. Der Raum wird durch Infrastrukturanlagen zerschnitten.

Der konkrete Artenbestand und die biologische Vielfalt ist unmittelbar an diese vorgefundenen Lebensraumtypen bzw. an bestimmte Habitatelemente gebunden.

Geschützte Biotop sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Auch Hinweise auf einen Bestand an europäisch geschützten Farn- und Blütenpflanzen im Plangebiet bestehen nicht.

Für die europarechtlich geschützten Artengruppen gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Für die nach nationalem Recht besonders oder streng geschützten Artengruppen gelten diese gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. Diese Artengruppen sind Gegenstand der Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG.

Im Rahmen einer Vorprüfung werden zunächst die potenziell relevanten Arten ermittelt. Kommt eine Art im betroffenen Naturraum mit einer hohen Sicherheit nicht vor, weil er nicht die entsprechenden Lebensbedingungen bietet, oder lassen sich unter Beachtung der zu erwartenden Wirkungen des geplanten Vorhabens relevante Beeinträchtigungen mit hinreichender Sicherheit für eine Art ausschließen, so wird sie im Vorentwurf nicht weiter betrachtet.

Vorprüfung artenschutzrechtlich relevante Arten

Im weiteren Verfahren erfolgen dann tiefer gehende Untersuchungen und Erfassungen.

Die konkreten Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen hängen also von deren Bestand, aber auch vom konkreten Vorhaben ab.

Für eine Anzahl der gem. Anh. IVa der FFH-Richtlinie bzw. der gem. Anh. 1 der Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützte Artengruppen kann unter Beachtung ihrer Lebensraumansprüche, auch unter Berücksichtigung der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens, davon ausgegangen werden, dass ihr Bestand im Plangebiet mit großer Sicherheit nicht relevant ist.

Das sind folgende Artengruppen gem. Anh. IVa der FFH-Richtlinie:

- alle Fische und Rundmäuler (keine Oberflächengewässer betroffen bzw. kein Eingriff in die Gewässer, vorhabenbezogene Betroffenheit nicht gegeben),
- alle Weichtiere (keine Oberflächengewässer betroffen, vorhabenbezogene Betroffenheit nicht gegeben),
- alle Gliederfüßer (mangels vorhandener Wirtspflanzen und Habitate) incl. wassergebundenen Insektenarten (keine geeigneten Oberflächengewässer betroffen),
- Säugetiere: Wolf, Feldhamster, Biber, ... (Lebensraumansprüche nicht vorhanden),
- Amphibien (keine Oberflächengewässer betroffen).

Bei den nachfolgenden unter die Vogelschutzrichtlinie Anh. 1 fallende Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie mangels eines geeigneten Lebensraumes bzw. vorhabenbezogen mit großer Sicherheit als Brutvögel nicht betroffen sind

- Bodenbrüter mit Gehölzbindung,
- Bodenbrüter im Offenland,

- Röhrichtbrüter.

Im Plangebiet sind, unter Beachtung der zu erwartenden Auswirkungen, auf Grund fehlenden Lebensräume und Habitatelemente mit großer Wahrscheinlichkeit demnach nur die Artengruppen

Potenziell relevante Arten

- Fledermäuse,
- Reptilien

sowie hinsichtlich der Vögel

- Baum- und Strauch- bzw. Gebüschfreibrüter,
- Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter mit Gehölzbindung,
- Gebäudebrüter,

vorhabenrelevant.

Die Wahrscheinlichkeit von Verstößen hinsichtlich holzbewohnender Käferarten ist relativ gering, da entsprechende Altbäume kaum vorhanden sind.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte werden anhand der Erfassung der zurzeit konkret vorhandenen Arten die Arten näher bestimmt, die tatsächlich zu beachten sind.

Insgesamt konnten konkret 20 Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden. Davon werden 17 Arten über die Revierkartierung als wahrscheinliche Brutvögel eingestuft. Dabei handelt es sich überwiegend um typische Arten der siedlungsnahen Grünflächen und Gärten, die im Naturraum noch relativ häufig vorkommen und weitgehend nicht im Bestand gefährdet sind.

Bestand Brutvögel

Als gefährdete Arten wurde lediglich der Star und der Wendehals beobachtet, wobei der Wendehals eine Einzelbeobachtung darstellt, die möglicherweise auf einen durchziehenden Vogel hindeutet.

Die südliche Vorhabensfläche ist frei von Gebäuden, die potenziell als Fledermausquartiere dienen können. Der Baumbestand ist überwiegend jung und damit frei von Baumhöhlen oder größeren Spalten/Stammrissen, die als Fledermausquartiere dienen können. An den älteren Bäumen konnten keine Baumhöhlen oder geeignete Strukturen für potenzielle Quartiere erkannt werden.

Fledermäuse

Die südliche Teilfläche des Plangebiets kann daher lediglich als Jagdhabitat von Fledermäusen frequentiert werden.

Bei den vier Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse wurden ein Tier im Zentrum des Plangebiets angetroffen. Weitere kleine Vorkommen sind in den Hausgärten, im nördlichen Bereich des Plangebiets, möglich.

Zauneidechse

Der gesamte südliche Bereich der Vorhabensfläche ist dicht mit Gebüsch und Sträuchern bewachsen und stellt überwiegend keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind über die europarechtlich geschützten Arten hinaus weitere wild lebende Tierarten und Artengruppen zu berücksichtigen. Dabei geht es im Wesentlichen um die sonstigen an die Siedlungsnutzung angepasste Arten wie z. B. um Kleinsäugetiere, Vögel, Insekten.

Sonstige Wildtiere

Das Plangebiet zeichnet sich auf Grund der relativ einheitlichen Struktur des Lebensraumes und der unmittelbaren Nähe zur Wohnnutzung durch eine durchschnittliche biologische Vielfalt aus.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Lebensraum / Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von durchschnittlicher und im Einzelfall von hoher Bedeutung. Es besteht artenschutzrechtlich ein hohes Konfliktpotenzial für einige relevante Arten.

Bewertung

6.2.1.4 Landschaft / Landschaftsbild

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft ist auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage von Bedeutung. Sie ist die Grundlage für das Landschaftserleben (Landschaftsbild) und die landschaftsbezogene Erholung.

Im vorliegenden Fall spielt nicht das Schutzgut Landschaftsbild eine Rolle bei der

Umweltprüfung, sondern das Ortsbild. Das Ortsbild ist Element des Landschaftsbildes.

Dieses wird einerseits durch die bestehende lockere Altbebauung mit Wohngebäuden und die Gehölz- bzw. Offenflächen im Umfeld sowie andererseits durch die Gehölze im Plangebiet bestimmt.

Die Wirkung und Bedeutung der Landschaft hinsichtlich der Erholungsqualität des Raumes sind unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ abgearbeitet.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Ortsbildes kann mit hoch eingestuft werden. Die Zier- und Nutzgärten besitzen für den urbanen Raum eine relativ hohe Vielfalt und Eigenart. Auch die Naturnähe ist relativ hoch.

Bewertung

6.2.1.5 Klima / Luft

Klima und Luft sind als abiotischer Faktoren jeweils wichtige Parameter des Naturhaushaltes.

*Schutzgut
Klima / Luft*

Das Klima beschreibt den mittleren Zustand der Witterungsbedingungen. Es beeinflusst langfristig die gesamte Umwelt.

Die Luftqualität bzw. die lufthygienische Bedingungen sind ein wesentliches Element für das Leben des Menschen, aber auch für Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des stärker kontinental geprägten ostdeutschen Binnenklimas.

Ausgangslage

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Belastungen der Luft oder der lokalklimatischen Verhältnisse vorhanden. Er ist nicht Teil eines Belastungsgebietes.

Für weitere Einzelheiten zur Immissionssituation: siehe Schutzgut Mensch.

Dem Bereich sind nur geringe wirksame Ausgleichsfunktionen auf Grund des Gehölzbestandes und der geringen Flächengröße zuzuschreiben. Die Luftreinhaltung, die an Waldflächen gebunden ist, und die Kaltluftproduktion von Offenflächen spielen im vorliegenden Fall deshalb keine erhebliche Rolle.

Die Verhältnisse hinsichtlich des Schutzgutes „Klima / Luft“ sind für die Umweltqualität des Gebietes von durchschnittlicher Bedeutung. Es besteht deshalb ein geringes Konfliktpotenzial.

Bewertung

6.2.1.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Der Mensch ist von allen Schutzgütern, die seine Umwelt und damit die Lebensgrundlage der Bevölkerung bilden, betroffen. Im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Sicherung einer intakten Umwelt, insbesondere um den Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen.

*Schutzgut
Mensch / Gesundheit /
Bevölkerung insgesamt*

Für die Siedlungsfunktion spielt der Bereich keine wesentliche Rolle, da Siedlungsflächen nicht unmittelbar betroffen sind. Allerdings grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Siedlungsflächen der Stadt an.

Ausgangslage

Sonstige schutzbedürftige Nutzungen sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist teilweise durch Schall- bzw. sonstige Immissionen, die von Verkehrsanlagen oder gewerblichen Nutzungen ausgehen, vorbelastet.

Aussagen zu den erheblichen Luftbelastungen sind im Punkt Schutzgut Klima/Luft beschrieben.

Der Standort bildet für die umgebenden Wohngrundstücke das Wohnumfeld.

Dem Raum kann als Ziel für die Naherholung keine besondere Funktion zugeschrieben werden. Das Areal ist für die lokale Bevölkerung auf Grund der bestehenden Nutzung nur bedingt zugänglich.

Eine erholungsrelevante Infrastruktur ist nicht mehr vorhanden. Die Nutzung eines Teils als zur Wochenendnutzung wurde aufgegeben.

Für Aussagen zum Thema Kultur- und Sachgütern: siehe folgenden Punkt.

Die bestehende Ausprägung der Umwelt ist für das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung insgesamt“ von geringer Bedeutung. Lediglich für die unmittelbaren Anlieger prägt der Bereich ihr Wohnumfeld. Für diese ist der Standort deshalb von hoher Bedeutung. Im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut

Bewertung

besteht im Plangebiet für die Anwohner ein hohes Konfliktpotenzial.

6.2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Zeugnisse des menschlichen Handelns, die für die Geschichte von Bedeutung sind und sich im Raum lokalisieren lassen. Dazu gehören sowohl Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, Garten- und Parkdenkmale als auch historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Denkmale unterschiedlicher Art gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. In seinem, unter Beachtung der Auswirkungen der Planung, „maßgeblichen“ Umfeld sind ebenfalls keine Denkmale vorhanden.

Ausgangslage

Das Plangebiet berührt keine bekannten Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Innerhalb der angrenzenden Siedlungsflächen am „Amselweg“ ist ein Bodendenkmal verzeichnet.

Weitere Besonderheiten hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens sind nicht bekannt.

Schützenswerte Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von geringer Bedeutung. Im Hinblick auf die zulässigen Vorhaben besteht deshalb kein Konfliktpotenzial.

Bewertung

6.2.1.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

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

Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall sind zu diesen und weiteren Beziehungen allerdings keine besonderen Bedingungen zu erkennen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei einem Verzicht auf die Realisierung von Vorhaben würde keine Nutzungsänderung erfolgen können. Die in der Bestandserfassung dargestellte Situation würde erhalten bleiben.

Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Stadt könnte allerdings am Standort auch keinen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraumes leisten.

Der Verzicht auf die Planung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung der Flächen verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen.

Als Folge der Durchführung der Planung würden sich im Zusammenhang mit der Realisierung der zulässigen Vorhaben im Plangebiet Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung von Vorhaben, die der Bauleitplan zulässt, sind auch bei kumulativer Beachtung der Vorbelastungen und geplanter Vorhaben, die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen zu erwarten.

Die Prüfung konzentriert sich auf die Schutzgüter, auf die sich die zulässigen Vorhaben erheblich auswirken können. Dabei sind insbesondere auch die Auswirkungen auf gesetzliche Vorgaben zu prüfen, die nicht ohne Zustimmung von Behörden überwindbar sind

Es werden im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere die anlage- und die betriebsbedingten Auswirkungen betrachtet. Beachtet wird auch die Eintrittswahrscheinlichkeit der Wirkung. Bei den in der Regel nur kurzzeitig wirkenden möglichen baubedingten Wirkungen kann davon ausgegangen werden, dass nachteilige Auswirkungen bei Beachtung der einschlägigen Regelungen nicht entstehen.

Bei der Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen finden die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind, Beachtung, da sie die möglichen Beeinträchtigungen reduzieren.

6.2.2.1 Boden / Fläche

Die Bodenfunktionen werden in besonderem Maße von der zulässigen Überbauung bzw. der „Versiegelung“ des Bodens beeinträchtigt.

Schutzgut Boden

Die Vollversiegelung des Bodens beeinträchtigt in der Regel

- die Lebensraumfunktion,
- die Ertragsfunktion,
- die Speicher-, Puffer- und Filterfunktion.

Darüber hinaus kann der Boden durch Veränderungen der Topographie beeinträchtigt werden.

Maßgeblich für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist die im B-Plan für die Baugrundstücke festgesetzte „von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ gem. § 19 BauNVO, hier die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Grundfläche (GR).

Die GR der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen, welche die festgesetzte GR überschreiten dürfen, bleiben unberücksichtigt. Sie sind praktisch „privilegiert“ und unterliegen nicht dem Bodenschutz. Der Gesetzgeber hat hinsichtlich Anrechenbarkeit praktisch bereits abschließend abgewogen.

Darüber hinaus ist die Überbauung auf den sonstigen Nutzflächen im Geltungsbereich zu beachten.

Berücksichtigt werden ferner die im Planentwurf bereits vorgesehen Minderungsmaßnahmen, die auf eine Reduzierung des Versiegelungsgrades zielen, sowie die Vorbelastungen.

Der zulässige Überbauungsgrad der Baugrundstücke im Plangebiet entspricht im vorliegenden Fall dem Orientierungswert der BauNVO. Auch die festgesetzten Verkehrsflächen werden überbaut.

Es wird davon ausgegangen, dass die festgesetzte überbaubare Fläche auch vollständig versiegelt wird.

Zukünftig wird demnach der Boden in einem erheblichen Umfang auf Grund der planerischen Ziele zusätzlich versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken werden zukünftig gärtnerisch genutzt bzw. begrünt.

Einzelheiten zur Größenordnung: siehe „Bilanz“ im Anhang.

Auf den voll versiegelten Flächen geht im vorliegenden Fall die Lebensraumfunktion verloren. Andererseits wird das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert. Die Ertragsfunktion spielt hier weiterhin praktisch keine Rolle.

Die bestehenden Bodenfunktionen werden dagegen auf den nicht überbaubaren Flächen weitgehend erhalten. Allerdings wird sich wegen der zu erwartenden intensiven Gartenutzung die Naturnähe reduzieren.

Sonstige Auswirkungen auf das Schutzgut, wie wesentliche Veränderungen der Topographie, Gefahren von Bodenerosion und Verschmutzungen sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff in die Fläche als Schutzgut hängt unmittelbar mit der Lage, der Größe und Funktion des Plangebietes zusammen.

Schutzgut Fläche

Im vorliegenden Fall werden Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Allerdings handelt es sich nicht um Acker- oder Waldflächen außerhalb der Siedlungsfläche der Stadt. Vielmehr geht es um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung bzw. zur Abrundung einer an den Innenbereich angrenzenden Fläche.

Die Größenordnung der insgesamt überplanten Fläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Anhang aufgeführt.

Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass in der Gesamtsicht mit der Realisierung der zulässigen Vorhaben der Boden in seinen Funktionen erheblich beeinträchtigt wird.

Eingriff erheblich

6.2.2.2 Wasser

Das Schutzgut Wasser wird, sofern keine Gewässer in Anspruch genommen werden, insbesondere durch die Nutzung der Flächen beeinflusst.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt.

Der Grundwasserschutz ist wegen des Flurabstandes und der vorhandenen Bodenarten gewährleistet. Auch ist die Gefahr der Verunreinigung bei der zulässigen Nutzung verhältnismäßig gering.

Es sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung zu erwarten, da das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert wird.

Ein erhöhter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Planbereich ist nicht vorgesehen.

Es sind mit der Planumsetzung keine nachteiligen Umweltwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt. *Eingriff unerheblich*

6.2.2.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben ist ein relativ naturnaher Biotop betroffen. Der entsprechende Biotoptyp wird durch einen Lebensraum mit einer intensiven Nutzung und relativ dichten Bebauung vollständig ersetzt. Im Gebiet entsteht eine vollständig veränderte Habitatstruktur. *Schutzgut Lebensraum und Pflanzen*

Die Lebensräume im Umfeld des Plangebietes werden nicht verändert.

Die Ausbreitung gebietsfremder, insbesondere invasiver Arten, wird nicht gefördert.

Die für das Leben von Pflanzen und Tieren wesentlichen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Immissionssituation) werden sich nachteilig verändern.

Pflanzenarten, die unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG fallen, sind nicht betroffen, da solche im Gebiet nicht nachgewiesen sind. *Verbotstatbestand Pflanzen*

Für alle Tiere entstehen veränderte Lebensbedingungen durch folgende Wirkungen der zulässigen Vorhaben *Schutzgut Tiere*

- Verlust der bisherigen Habitatstruktur,
- Entzug von Lebensraum (für Nahrungssuche und Fortpflanzung),
- Störungen für sensible Arten (durch Nutzungsintensivierung, Immissionen, ...).

Für die so genannten „Allerweltsarten“ führen diese Wirkungen allerdings nur zu geringen Beeinträchtigungen, da diese weitläufige Reviere nutzen und sehr mobil sind. Die verfügbare Fläche der Reviere wird insgesamt gesehen nur marginal reduziert.

Für alle Arten von Kleintieren sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Gebiet für diese durchlässig bleibt und der Lebensraum aufgewertet wird.

Für die aus Artenschutzsicht relevanten Tierarten wird individuen- und vorhabenbezogen nachfolgend geprüft, ob mit Konflikten hinsichtlich der „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. *Verbotstatbestände Tiere*

Im Hinblick auf Tiere sind das die folgenden Verbote:

- Tötungsverbot (Nr. 1), also um das signifikante Erhöhen des Tötungsrisikos,
- Störungsverbot (Nr. 2), während einer schützenswerten Zeitperiode (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten), bzw. mit der Folge der Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population,
- Zugriffsverbot (Nr. 3), also das Risiko für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere.

Ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 und 3 liegt nicht vor, soweit gesichert ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vom Vorhaben können als relevante Artengruppe gem. Vorprüfung potenziell die im Punkt „Bestandserfassung“ im Umweltbericht aufgeführten Arten und Artengruppen betroffen sein. *Potenziell relevante Arten*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand lassen sich im Rahmen der Vorhabenrealisierung durch spezielle artenschutzbezogene Maßnahmen Verstößen gegen die Zugriffsverbote gem. Nr. 1, 2 und 3 vermeiden und damit überwinden. Einzelheiten dazu siehe unten unter dem Punkt „Maßnahmen“ im Umweltbericht.

Gemessen am Ist-Zustand wird sich die biologische Vielfalt aufgrund der Intensivierung der Nutzung reduzieren. *biologische Vielfalt*

Insgesamt gesehen sind mit der Realisierung B-Planes erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Vielfalt zu erwarten. *Eingriff erheblich*

Diese generelle Einschätzung gilt nicht für die oben benannten Arten, für die Konflikte mit den Verbotstatbeständen nicht auszuschließen sind. Es sind zwingend weitere Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. *Speziell Artenschutz*

6.2.2.4 Landschaft / Landschaftsbild

Bei einem Wohngebiet am Siedlungsrand handelt es sich um ein landschaftsfremdes Projekt, welches das Landschaftsbild und das Ortsbild verändern. Mit der Realisierung entsteht ein neuer Ortsrand mit Auswirkungen auf das Ortsbild und die Landschaft.

*Schutzgut
Landschaft / Landschaftsbild*

Auf die Erholungs- und Freizeitfunktion der Landschaft hat das geplante Vorhaben keinen Einfluss.

Das Orts- und Landschaftsbild werden erheblich verändert. Eigenart, Vielfalt und Naturnähe nehmen deutlich ab.

Eingriff erheblich

6.2.2.5 Klima / Luft

Das zulässige Vorhaben wird sich auf die lokalen Klimaverhältnisse (Temperatur, Wind, Niederschläge, ...) wegen der geringen Flächengröße nicht nachweislich auswirken.

*Schutzgut
Klima / Luft*

Auswirkungen auf die Luftqualität: siehe Schutzgut Mensch.

An die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels wie,

- stärkere Niederschlags- und Sturmereignisse,
- Temperaturextreme,
- längere Trockenperioden u. dgl.

ist der B-Plan für seine Ebene eingestellt bzw. können die konkret zulässigen Vorhaben angepasst werden.

Baumpflanzungen mindern die Sonneneinstrahlung. Insbesondere die Niederschlagsentwässerung ist für stärkere Niederschläge und Überflutungen auszulegen.

Das Mikroklima wird sich durch die zulässige Bebauung verändern. Das lokale Klima wird durch die zulässigen Vorhaben nicht erheblich beeinflusst.

Eingriff unerheblich

6.2.2.6 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Für den Menschen als so genanntes „Schutzgut“ entstehen durch die zulässigen Vorhaben keine Auswirkungen durch Immissionen, Beeinträchtigungen der Erholung oder durch andere Wirkungen.

*Schutzgut
Mensch / Gesundheit /
Bevölkerung insgesamt*

Der als Wohnumfeld relevante siedlungsnahen Freiraum kann in der bisherigen Form nicht erhalten bleiben. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten.

Innerhalb der nahen Siedlungsflächen sind Immissionen der unterschiedlichen Art, die die Orientierungswerte überschreiten, nicht zu erwarten. Schon gar nicht entstehen Gefahren für die Gesundheit der Bevölkerung. Es bestehen durch die zulässigen Vorhaben keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.

Für die Bevölkerung sind, mit Ausnahme der unmittelbaren Anlieger, die Auswirkungen bei Realisierung der zulässigen Vorhaben unerheblich.

Eingriff unerheblich

Dadurch, dass den Wohnbedürfnissen angepasste Angebote entstehen, sind hinsichtlich der Bevölkerung als Ganzes Verbesserungen zu erwarten.

6.2.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Umweltbedingte Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da solche im Gebiet sowie im maßgeblichen Umfeld nicht vorhanden sind.

*Schutzgut
Kultur- und sonstige
Sachgüter*

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Eingriff unerheblich

6.2.2.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

In das Wirkungsgefüge bzw. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird mit der Umsetzung des Planes nicht eingegriffen.

*Schutzgut
Wirkungsgefüge Wechselwirkungen*

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen.

Eingriff unerheblich

6.2.3 Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die schon im Konzept des Planes festgelegt sind, sind bereits in der Einleitung zum Umweltbericht aufgeführt. Sie werden nachfolgend nicht erneut behandelt, da sie bei der Bestimmung der zu erwartenden Auswirkungen bereits mindernd berücksichtigt wurden.

6.2.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Es ist aktuell nicht erkennbar, dass mit Blick auf die erheblich beeinträchtigten Schutzgüter, zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen, weitere im Geltungsbereich festgesetzt werden können, ohne das geplante Vorhaben in Frage zu stellen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

In der Folge bedeutet das, dass einzelne Schutzgüter bei der Planumsetzung erheblich beeinträchtigt werden können. Für diese Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Fazit verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen

Nachfolgend werden zunächst allerdings die artenschutzbezogenen Maßnahmen dargestellt.

Artenschutzbezogene Maßnahmen

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung kommen, um für die konkret betroffenen relevanten Arten und Artengruppen Konflikte mit den Verbotstatbeständen zu vermeiden, folgende spezielle Maßnahmen in Frage.

Allgemein lassen sich Verstöße durch folgende Maßnahmen ausschließen

- Bauzeitenbeschränkung (betrifft die Baufeldfreimachung und die eigentliche Bauzeit)
Maßnahme speziell für Brutvögel und ggfls. für Fledermäuse,
- alternativ: rechtzeitig vor Baufeldfreimachung, vor Eingriffen z. B. in Gebäuden oder dem Fällen von Bäumen Vergrämung, Verschließen von Nischen oder -höhlen zur Verhinderung der Ansiedlung relevanter Arten in diesen potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten; zusätzlich zeitnah mit dem Eingriff Durchführen einer Kontrolluntersuchung
Maßnahme speziell für Brutvögel und ggfls. für Fledermäuse.

Mit diesen Maßnahmen lässt sich der Großteil der artenschutzrechtlichen Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungs- und das Störungsverbot, ausschließen.

Fazit

Diese allgemeinen Maßnahmen sind für die relevanten Brutvögel nicht ausreichend.

CEF-Maßnahmen

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Ohne solche Maßnahmen ist nicht gesichert, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Demnach sind vorgezogene Funktionssicherungsmaßnahmen (so genannte „CEF-Maßnahmen“) durchzuführen.

Als CEF-Maßnahme kommen u. a. in Frage:

- Installation von neuen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten
Maßnahme speziell für Brutvögel, Fledermäuse,
- Aufwertung bestehender Lebensräume
Maßnahme speziell für alle relevanten Arten,
- Schaffung von Ausweichhabitaten
Maßnahme speziell für alle relevanten Arten.

CEF-Maßnahmen müssen vor Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden und durch ein Monitoring nachweislich wirksam sein.

Welche der Optionen konkret zur Anwendung kommen soll, wird im weiteren Verfahren bestimmt.

Die artenschutzbezogenen bzw. sonstigen Minderungsmaßnahmen werden ausnahmslos außerhalb des Geltungsbereichs realisiert.

Verortung Artenschutzmaßnahmen

Welche Flächen verfügbar und geeignet sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Wenn die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. die CEF-Maßnahme im Rahmen der Vorhabenrealisierung durchgeführt werden, wird sich das Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko nicht signifikant erhöhen.

Fazit Artenschutz

Auch Störungen können grundsätzlich und insbesondere während schützenswerter Zeitperioden vermieden werden.

Das trifft auch auf Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu.

Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob auf dieser Basis Ausnahmen nach § 45 Abs. 7

Ausnahmegenehmigung

BNatSchG erteilt werden können. Die entsprechenden Voraussetzungen können nach Ansicht der Gemeinde erfüllt werden. Es wird ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

6.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich, dass für die Schutzgüter, die trotz Berücksichtigung aller Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden, ein Ausgleich zu ermitteln ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Welche Schutzgüter betroffen sind, ist im Punkt Prognose herausgearbeitet.

Entsprechend sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter

Ausgleichsbedarf

- Schutzgut Boden,
- Schutzgut Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Vielfalt
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

erforderlich, um eine vollständige Kompensation zu erreichen.

Konkret hängt die Größe der notwendigen Fläche für den Ausgleich von folgenden Faktoren ab:

Flächenbedarf

- vom Zustand der in Anspruch genommenen „Eingriffsfläche“,
- vom Umfang des Eingriffs,
- vom Zustand der verfügbaren aufzuwertenden „Maßnahmenfläche“,
- und der gewählten Maßnahme.

Aussagen zur Ausprägung und der Gesamtbewertung des Bestandes finden sich im Punkt „Bestandsaufnahme“.

Der zu erwartende Umfang des Eingriffs ist im Punkt „Prognose“ erläutert.

Die zur Anwendung kommenden Maßnahmen und die verfügbaren Flächen hierfür sind dagegen noch nicht bekannt.

Da aktuell die Randbedingungen insgesamt noch nicht beurteilt werden können, kann der Flächenbedarf vorläufig nur abgeschätzt werden.

Grundsätzlich bestehen hinsichtlich des Schutzgutes Boden unterschiedliche Lösungsansätze für den Ausgleich der zulässigen erheblichen Eingriffe.

*Prinziplösungen
Boden*

Es können als günstigste Lösungsvariante Flächen entsiegelt und anschließend renaturiert werden. Das Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche beträgt allgemein 1 : 1.

Alternativ können entsprechend geeignete d. h. relativ minderwertige Flächen in anderer Weise aufgewertet werden. Das ist z. B. durch

- Verzicht bzw. Extensivierung der Bodennutzung (z. B. Umwandlung von Intensivacker in extensiv genutztes Dauergrünland oder Anlage von Ackerrandstreifen mit einer Breite von mindestens 15 m),
- Umwandlung von monotonen Forstflächen in Mischwald,
- Regenerierung geschädigter Bodenflächen (z. B. durch eine Wiedervernäsung von Niedermoorböden),
- Anlegen einer flächigen Gehölzpflanzung (minimal 3-reihig bzw. mindestens 5 m breit mit einer Mindestgröße von 100 m²)

möglich.

So genannte „betriebsintegrierte Maßnahmen“ haben bei Maßnahmen, für die landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden sollen, Vorrang vor dem dauerhaften Entzug.

Der Umfang des Eingriffs für das Schutzgut Boden steht unmittelbar mit der zulässigen Grundfläche bzw. der zu erwartenden Versiegelung im Zusammenhang. Die zulässige Überbauung ist in der Tabelle „Grundflächen“ in der Anlage „Bilanzen“ ermittelt.

Das Verhältnis zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche kann sich im Fall einer Inanspruchnahme von Böden allgemeiner Funktionsausprägung und einer Maßnahme zur Aufwertung zwischen 2 : 1 und 3 : 1 bewegen.

Es wäre für das Schutzgut Boden allein also eine Fläche bereitzustellen, die voraussichtlich in der Größenordnung zwischen rund 1 ha (wenn eine Entsiegelung möglich ist) oder rund 2 ha bis 3 ha liegt.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme des vorhandenen Lebensraumes und damit der Schutzgüter Pflanzen / Tiere und Vielfalt bestehen grundsätzlich folgende Ansätze für eine Lösung

*Lebensraum
Tiere und Pflanzen
Vielfalt*

- Neuanlage eines vergleichbaren Lebensraumes auf einer bisher relativ minderwertigen Fläche,
- Aufwertung von monotonen Forstflächen in Mischwald.

Das Verhältnis von Eingriffs- zu Ausgleichsfläche beträgt mindestens 1 : 1. Es ist auch nicht auszuschließen, dass das Dreifache der Größe der Eingriffsfläche erforderlich wird.

Das Ausgleichserfordernis für den in Anspruch genommenen Lebensraum als Ganzes hängt im vorliegenden Fall unmittelbar mit der Größe des Geltungsbereiches zusammen. Die Größe der in Anspruch genommenen Fläche ist in der Tabelle „Flächennutzung“ in der Anlage „Bilanzen“ dargestellt.

Es wäre für das Schutzgut Lebensraum / Tiere und Pflanzen / Vielfalt allein also eine Fläche bereitzustellen, die voraussichtlich in der Größenordnung von rund 2,3 ha und rund 6,0 ha liegt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Vorhabenrealisierung grundsätzlich umgewandelt. Es ist landschaftsgerecht im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG nezugestalten.

*Prinziplösungen
Orts- und
Landschaftsbild*

Im vorliegenden Fall bedeutet, dass die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen mit einer hohen Qualität erfolgen müssen. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes im Umfeld durchführbar.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht separat für das einzelne Schutzgut realisiert werden. In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus. Sie können und sollen grundsätzlich natürlich miteinander kombiniert werden. Damit können der Aufwand und die Flächeninanspruchnahme reduziert werden.

*Komplexmaßnahmen
zulässig*

Grundsätzlich lassen sich durch entsprechende Maßnahmen erhebliche und damit unzulässige Beeinträchtigungen vermeiden, mindern oder ausgleichen. Es müssen bei der Planung keine Konflikte verbleiben.

6.2.4 Auswirkungen auf Schutzobjekte

Es wurde vorgeprüft, inwieweit durch die zulässigen Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die relevanten

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten

- europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die
- europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie

im Rahmen der Vorhabenrealisierung erfüllt werden können.

Die Prüfung ergab insgesamt, dass bei Umsetzung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der kompensatorischen funktionserhaltenden Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die Erfüllung der Verbotstatbestände für alle nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Arten und Artengruppen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Um die Funktionssicherung dauerhafte zu erreichen, sind erforderliche CEF-Maßnahmen materiell und formell zu sichern.

Die formelle Sicherung kann durch

- einen Grundbucheintrag,
- eine Festsetzung im B-Plan (gem. § 1a Abs. 3 BauGB)
- einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (zw. zwischen der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde)
- eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Genehmigungsplanung § 15 Abs. 2 BNatSchG)

erfolgen.

Ein Erfordernis zur Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht abzusehen. Die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die zulässigen Vorhaben sind damit voraussichtlich gegeben.

Erhebliche Beeinträchtigungen von nationalen Schutzgebieten oder von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten (SPA) sind nicht zu befürchten. Solche Gebiete sind weder mittelbar noch unmittelbar betroffen.

Schutzgebiete

Sonstige Schutzobjekte werden nicht in Anspruch genommen bzw. potenziell beeinträchtigt.

Sonstige Schutzobjekte

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Referenzliste der Quellen

Für die Phase Vorentwurf liegen noch keine speziellen Umweltfachbeiträge, Gutachten o. dgl. vor.

Quellen der Umweltprüfung

Der vorliegende vorläufige Umweltbericht wurde auf der Basis der bereits verfügbaren Informationen unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben erstellt.

Im weiteren Verfahren werden nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert.

6.3.2 Technische Verfahren

Für das Abarbeiten der Eingriffsregelung erfolgte in einem ersten Schritt eine Vorprüfung.

*Eingriffsregelung
Vorprüfung*

Der Umfang der artenschutzfachlichen Prüfung hängt von der Planungsebene sowie der Art und dem Detaillierungsgrad der Regelungen des Planes und den naturräumlichen Gegebenheiten ab.

Artenschutz

Eine systematische Erfassung der Brutvögel erfolgte im Rahmen einer Revierkartierung mit insgesamt fünf Begehungen von April bis Juli 2021.

Brutvogelerfassung

Die Einschätzung von Fledermausvorkommen erfolgt über eine Potenzialanalyse. Dies ist bei den vorhandenen Habitatstrukturen und einer daraus abgeleiteten Konfliktanalyse für das Vorhaben zulässig und sinnvoll.

Fledermauserfassung

Bisher konnte lediglich auf der südlichen Teilfläche eine Strukturkartierung im Hinblick auf potenzielle Fledermausquartiere durchgeführt werden. Die privaten Gärten im Norden waren bei den Begehungen in 2021 nicht zugänglich.

Defizite

Für die Planphase Vorentwurf liegt noch kein Artenschutzfachbeitrag vor. Es erfolgte in einem ersten Schritt durch das beauftragte Fachbüro eine Vorprüfung zu folgenden Sachverhalten.

Potenzialanalyse

- Datenrecherche,
- Erfassen der im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld (Untersuchungsgebiet) vorhandenen repräsentative Lebensräume,
- Feststellung der potenziell zu erwartenden relevanten Arten,
- Konsolidierung der Erkenntnisse durch Vor-Ort-Begehung,
- Erheblichkeitsabschätzung.

Die Ergebnisse der Potenzialbetrachtung liefern mit Blick in die Zukunft vorsorglich wichtige Hinweise darauf, ob der B-Plan auf Dauer bzw. auf absehbare Zeit vollziehbar ist.

6.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Im Rahmen der Überwachung der Umweltmaßnahmen ist gem. § 4c BauGB das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und zu sichern. Dazu gehören folgende Elemente

Gegenstand

- Herstellungskontrolle,
- Funktions- und Erfolgskontrolle.

Das entsprechende Monitoring soll Aufschluss über die Wirkungen aller Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Plan geben. Gegenstand sind die erheblichen Umweltwirkungen infolge der Durchführung des Planes. Zweck der Bewertung ist zum einen, den Erfolg zu dokumentieren, zum anderen die Durchführung zu verbessern. Es geht darum vorhergesehene und nicht vorhergesehene Umweltfolgen festzustellen.

Die Herstellungskontrolle umfasst die Leistungsfeststellung der erstmaligen Pflanz- und Ansaatarbeiten der jährlichen Pflegemaßnahmen sowie die Endabnahme der Maßnahmen nach Ablauf der Entwicklungspflege mit einer entsprechenden Dokumentation.

Die Überwachungsmaßnahmen werden durch die plangebende Gemeinde, die letztlich für den Vollzug verantwortlich ist, im Rahmen eines Vertrages mit dem Entwicklungsträger gesichert.

6.3.4 Zusammenfassung

Im Plangebiet soll ein Wohngebiet entstehen. Von der Stadt wird „eine attraktive Nutzungsmischung von ortstypischen Einfamilienhäusern im nördlichen Teil bis hin zu modernen Mehrfamilienhäusern im südlichen Teil als weicher städtebaulicher Übergang von der Windmühlensiedlung zum künftigen Stadtfeld mit unmittelbarer Nähe zur BTU und größeren Kubaturen angestrebt“.

Kurzdarstellung des Projektes

Der erforderliche B-Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) fest. Die Zulässige GRZ 0,4 liegt innerhalb des Orientierungswertes für WA-Gebiete. Es sind u. a. Gebäude mit zwei bis zu fünf Vollgeschossen zulässig.

Alternativ könnte der bestehende Bedarf, sofern keine anderen Abrundungsgrundstücke zur Verfügung stehen, nur unter Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich realisiert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden sowie Lebensraum / Tiere / Pflanzen / Vielfalt.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten sind Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich auf Flächen außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Welche Flächen zur Verfügung stehen ist gegenwärtig noch nicht bekannt.

Maßnahmenkonzept

Die erforderlichen Maßnahmen zum Monitoring, wie die Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle, werden durch die Stadt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden gesichert.

Die Stadt wird hierzu einen Vertrag mit dem Entwicklungsträger schließen, der für die Umsetzung der Natur- und Artenschutzmaßnahmen nebst dem erforderlichen Monitoring verantwortlich zeichnen wird.

7 Anhang

7.1 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

Nachfolgend sind alle allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen jeweils dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO für WA-Gebiete gegenübergestellt.

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA 1			WA 2			WA 3			WA 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		X			X			X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden (nur bis 300 m ² Verkaufsfläche)	x				X			X	(X)					(X)
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			X				X	X					X
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X					X	X					X
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X			X		X				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X			X		X				X
Anlagen für soziale Zwecke	x			X		X			X					X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x			X		X			X					X
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X			X			X			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			X			X		X				X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		X				X		X				X
Anlagen für Verwaltungen		x			X			X		X				X
Gartenbaubetriebe		x			X			X			X			X
Tankstellen		x			X			X		X				X

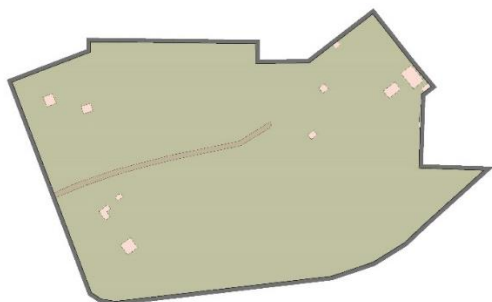
7.2 Bilanzen

7.2.1 Bilanz Flächennutzung

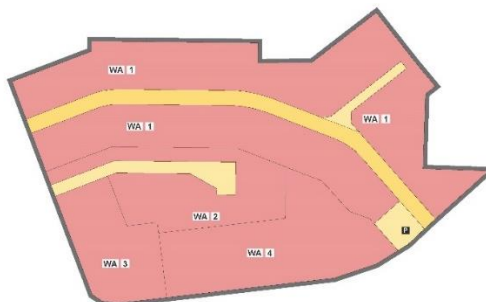
Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Grünbrache	2,30	100,0%	0,00		
Wohngebiet	0,00		2,00	86,96%	
davon WA 1			1,08		
davon WA 2			0,30		
davon WA 3			0,22		
davon WA 4			0,40		
Verkehrsfläche	0,00		0,30	13,04%	
davon ÖV (öffentlich)			0,17	7,33%	
davon PV (privat)			0,13	5,65%	
Summe	2,30		2,30		

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand



Übersicht Planung



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

7.2.2 Bilanz Grundflächen

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Grünbrache	0,04	1,74%			-0,04
Wohngebiet			0,80	0,4	0,80
Verkehrsfläche			0,24	0,8	0,24
Summe	0,04	1,74%	1,04	45,22%	1,00

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

7.3 Pflanzliste

Bäume

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

Anlage

ASB-Vorstudie zum B-Plan Vorentwurf „Ernst-Heilmann-Weg / Fehrower Weg“ (November 2023)