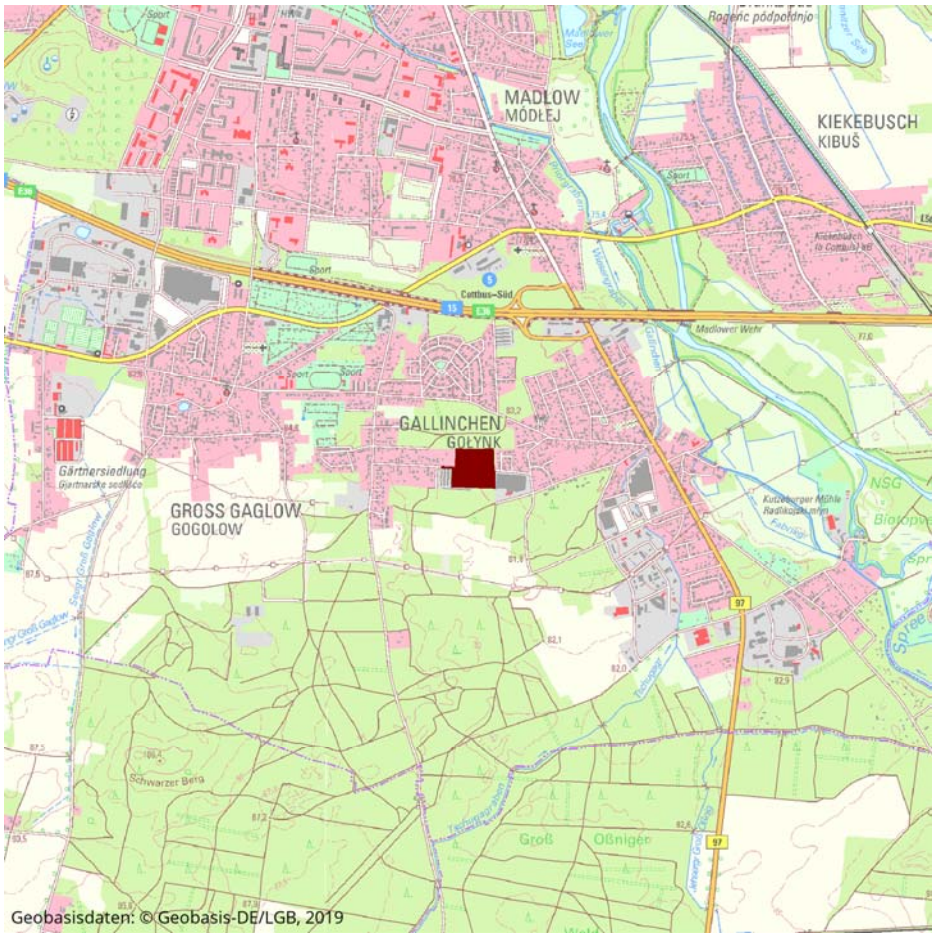
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Ortsteil Gallinchen

Bebauungsplan

"Grenzstraße-Wohngebiet 2"

Begründung



Entwurf Juli 2021

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

Impressum

Plangeber	**Stadt Cottbus/Chóśebuz**
	vertreten durch
	Geschäftsbereich IV Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Planvorhaben	**Bebauungsplan „Grenzstraße-Wohngebiet 2“**
Planverfahren	**Regelverfahren**
Planstand	**Entwurf Stand Juli 2021**
Planverfasser	**Planungsbüro Wolff GbR**
	Carsten Wolff, Robert Wolff Friedrich-Eberst-Straße 88 14467 Potsdam
Artenschutz	**Lutra**
	Diplom Biologe Jürgen Borries Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
Bodenuntersuchung	**Ingenieurbüro Bau GmbH**
	Karl-Liebknecht-Straße 79 03046 Cottbus
Plangrundlage	**Vermessungsbüro Strese und Rehs**
	Dreifertstraße 2 03044 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Vorbemerkungen	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Verfahren	3
1.4	Plan- und Kartengrundlage	3
2	Planungsgegenstand	4
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	4
2.2	Ziel und Zweck	4
3	Planerische Grundlagen	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	6
3.3	Formelle Planungen	7
3.4	Sonstige Planungen und Vorhaben	8
4	Städtebauliche Randbedingungen	9
4.1	Natürliche Standorteigenschaften	9
4.2	Umweltbedingungen	9
4.3	Erschließung	10
4.4	Nutzung	11
4.5	Sonstige Randbedingungen	11
5	Planungskonzept	12
5.1	Nutzung	12
5.2	Umweltkonzept	13
6	Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
6.1	Geltungsbereich	14
6.2	Flächennutzung	15
6.3	Verkehrsflächen	15
6.4	Art der baulichen Nutzung	16
6.5	Sonstige Nutzungen	19
6.6	Maß der baulichen Nutzung	20
6.7	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.8	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	23
6.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
7	Sonstige Planinhalte	26
7.1	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	26
7.2	Vermerke / Hinweise	27
8	Umweltbericht	30
8.1	Einleitung	30
8.2	Umweltwirkungen	37
8.3	Zusätzliche Angaben	48
9	Anhang	51
9.1	Flächenbilanz	51
9.2	Bilanz Grundflächen / Überbauung	51

1 Einführung

1.1 Vorbemerkungen

1.2 Plangebiet

Planvorhaben

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

Lage

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chóśebuz im Ortsteil Gallinchen und umfasst die Flurstücke: 801, 803 und 812. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Gallinchen in der Flur 1.

Das Stadtzentrum ist ca. 4 km (Luftlinie) entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,30 ha

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

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die bereits zum Beginn des Planverfahrens erkennbaren Konflikte innerhalb des Plangebietes lösbar sind (Einzelheiten siehe Punkt „Rechtsverbindliche Festsetzungen“).

1.3 Verfahren

1.3.1 Verfahrenswahl

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.12.2012 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Rechtsgrundlagen Regelverfahren

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

Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen, wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt.

1.3.2 Verfahrensstand

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Verfahrensübersicht

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

1.4 Plan- und Kartengrundlage

Plan- und Kartengrundlage

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

Stand der Vermessung

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 10.02.2013. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar 2013. Der Lageplan wurde im 25.02.2013 angefertigt.

Lagesystem

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).

Höhenbezugssystem

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

Karten und Luftbilder

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

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Garagenstandortes, durch Rückbau von Garagen und dem anschließenden Neubau von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Ein privater Vorhabenträger hat dafür bereits eine Vorplanung erarbeitet.

Dieses Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.

Fehlendes Planungsrecht

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil das Grundstück im so genannten „Außenbereich“ liegt, das Vorhaben nicht privilegiert ist und die zu erwartenden Auswirkungen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zulassen.

Neuaufstellung B-Plan

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

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

Die Verwirklichung des Vorhabens liegt auch im öffentlichen Interesse.

Öffentliches Interesse

Die Stadt verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel, den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem städtebauliche Entwicklungen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung angepasst werden. Die Eigentumsbildung an Wohneigentum wird gefördert. Der Ortsteil Gallinchen wird in einem Bereich umgestaltet und wird damit entwickelt und an die sich ändernden Bedingungen angepasst.

2.2 Ziel und Zweck

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Unter den gegebenen Randbedingungen sieht die Stadt die Möglichkeit der Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken. Es sollen maximal 22 Wohneinheiten entstehen.

Die im Plangebiet befindliche „Grenzstraße“ liegt auf privatem Boden und übernimmt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Gallinchen und Groß Gaglow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anpassung und der Ausbau der Grenzstraße an die bestehende Nutzung vorbereitet und gesichert werden. Für die vorliegende Straßenfachplanung soll das Baurecht geschaffen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll erhalten bleiben.

Der Garagenkomplex, der sich unmittelbar an das östliche Gewerbegrundstück an der Eichenstraße anschließt, soll gesichert werden.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Ziele Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind aktuell

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

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

LEP HR

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

Rechtswirksamkeit

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

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

Festlegungskarte

In der Festlegungskarte ist Cottbus/Chóśebuz als Oberzentrum dargestellt, für das Plangebiet gibt es keine detaillierteren Festlegungen. Der Freiraumverbund ist nicht betroffen.

Folgende Zielstellungen sind von Belang:

Ziele der Landesplanung

Z 1.1 Die Stadt Cottbus/Chóśebuz gehört zum weiteren Metropolenraum (WMR)

Z 3.5 Die Stadt Cottbus/Chóśebuz ist Oberzentrum.

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.6 (2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Z 5.6 (3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Grundsätze

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

LEP HR

G 5.1 (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

LEPro2007

§ 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Ziele Regionalplan

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Regionalplänen festgeschrieben.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten.

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ der Region Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996 ergänzt durch den Beschluss vom 26.08.1998,

- Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ der Region Lausitz-Spreewald vom 16.06.2016

Für das Plangebiet ergeben sich keine Vorgaben aus den Regionalplänen.

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Vorbemerkungen

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

bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

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

Altlastenverdachtsflächen

Auf Grund von Hinweisen von der Stadt Cottbus/Chóśebuz und auf Grund von Hinweisen aus der Bevölkerung sollte eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet werden. Das Ergebnis dieser Beprobung liegt vor.

Baugrundverhältnisse

Es handelt sich bei der Fläche eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es ist von einer ehemaligen Lehmgrube auszugehen, die durch Hausmüll und sonstigen Müll unterschiedlicher Zusammensetzung verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde. Da die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung nicht abgeschätzt werden können, wurde eine Begutachtung durchgeführt.

Der Verdacht auf eine Hausmülldeponie konnte nicht bestätigt werden. Es wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen an. In deren Abstrom befindet sich eine Grundwasserkontamination.

Trinkwasserschutzgebiet

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B. Die Verbote der § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf sind zu beachten.

Kampfmittelverdacht

Das Plangebiet liegt nach der aktuellen Datenlage in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen.

Rettungswege

Aus § 5 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ergibt sich: "Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind."

Bei der Umsetzung der o. g. Anforderungen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr als Technische Baubestimmung entsprechend der laufenden Nummer A 2.2.1.1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VVTB) zu beachten.

3.2.1 Umweltrecht

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

3.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

Sonstige verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind gegenwärtig nicht bekannt.

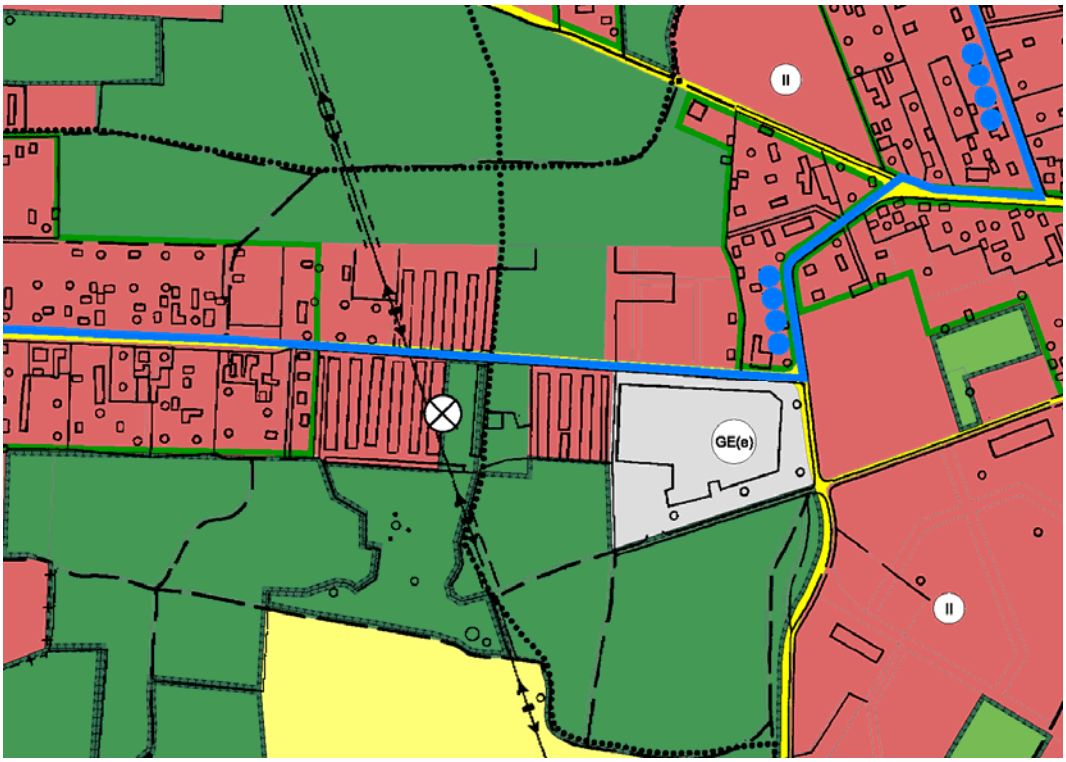
3.3 Formelle Planungen

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für Gallinchen in der Fassung der 1. Änderung September 2002 (rechtskräftig seit 07/2003) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Wald dar. Flächen für den ruhenden Verkehr sind grundsätzlich auch innerhalb von Wohngebieten zulässig. Im Flächennutzungsplan erfolgt üblicherweise nur die Darstellung von Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr, wenn diese eine übergeordnete Bedeutung aufweisen, wie z.B. „Park and Ride Parkplätze“. Der Garagenstandort im Osten dient aber nur der lokalen Bürgerschaft und damit der Versorgung der nahen Wohngebiete mit Parkplatzflächen.

FNP 1Ae 09/2002 Gallinchen



Das Plangebiet grenzt an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Grenzstraße“ an.

B-Pläne im Umfeld

Übersicht Planungen im Umfeld

Der Bebauungsplan „Grenzstraße“ hatte als Planungsziel die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets. Der Bebauungsplan ist vollständig realisiert.

Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.

Sonstige formelle Planungen

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende kommunale Satzungen relevant.

- Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus- Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)
- Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chóśebuz (Abwassersatzung)
- Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS)

3.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

Informelle Planungen

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

Umweltkonzepte

Gegebenenfalls bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Planungen Nachbargemeinden

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

Straßenplanung

Im Rahmen der Ausbauplanung der „Grenzstraße“ liegt eine Straßenfachplanung der Fa. Kisters AG von 2013 vor, die zu beachten ist.

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

parallele Fachplanungen

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

Deren Ergebnisse werden, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

4 Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Natürliche Standorteigenschaften

Standort

Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 80,0 m und rund 80,5 m. Im Übergangsbereich im Norden zwischen Plangebiet und angrenzendem Wald gibt es einen Geländesprung auf 83 m.

Natürliche Geländeeigenschaften

4.2 Umweltbedingungen

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

Umweltbedingungen

Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen, die für die Planungsentscheidungen relevant sind.

Im vorliegenden Fall sind die vorhandene, erhebliche Versiegelung und Nutzung als Garagenstandort als Vorbelastung zu bewerten.

Der Lebensraum ist nur in geringem Maß mit Freiflächen in Form von Grün- und Gehölzflächen ausgestattet.

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

Bewertung Umweltzustand

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

Als Anforderung an das planerische Konzept beachtet werden auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich, soweit der Geltungsbereich betroffen ist.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straße „Grenzstraße“ erschlossen, welche mittig durch das Plangebiet von Ost nach West führt.

ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich an der nördlich des Plangebiets in der Gaglower Straße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1100 m.

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

4.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Stadttechnik

Nachfolgende Informationen ergeben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1. BauGB zum Vorentwurf.

MITnetz

Die MITnetz hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen

LWG Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gegenwärtig nicht gesichert.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist in Vorbereitung des geplanten grundhaften Ausbaus der Grenzstraße die vorhandene Trinkwasserleitung 100 AZ auf einer Länge von ca. 475 m zu erneuern.

Für die innere Erschließung des Baugebiets sind voraussichtlich in 5 der 6 Stichstraßen jeweils Versorgungsleitungen 63 x 5,8 PE100 RC mit insgesamt 22 Trinkwasserhausanschlussleitungen zu errichten. Die Länge dieser Versorgungsleitungen beträgt jeweils ca. 50 m. Es kommen zu der vorgenannten Erneuerung der Trinkwasserleitung 100 AZ damit noch ca. 250 m an Versorgungsleitungen für die interne Erschließung hinzu. Der Trinkwasserdruck beträgt 4,45 bar- 5,9 bar, bezogen auf 80,63 m NN.

Derzeit sind diese Trinkwassermaßnahmen nicht im Mittelfristplan der LWG enthalten.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung ist gegenwärtig nicht gesichert.

Gegenwärtig endet die Schmutzwassererschließung

- westlich des Baugebiets im Einmündungsbereich Harnischdorfer Straße/Grenzstraße mit einem vorgestreckten Schmutzwasserkanal DN 200 in einer Tiefenlage von 2,09 m und
- östlich des Baugebiets mit dem Abwasserpumpwerk Ziegeleigrund und der zugehörigen Schmutzwasserdruckleitung 90 x 8,2 PE80.

Das Pumpwerk ist derzeit nur für die Schmutzwasserableitung des Baugebiets Ziegeleigrund ausgelegt.

Von der Harnischdorfer Straße aus können zusätzlich nur die bereits bestehenden Grundstücke im Freigefälle entsorgt werden.

Für die dezentrale Entsorgung des Schmutzwassers aus abflusslosen Sammelgruben durch Entsorgungsfahrzeuge des beauftragten Dritten der Stadt Cottbus/Chóśebuz müssen die Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m mit Wendemöglichkeit aufweisen.

Für das Bebauungsplangebiet muss damit eine separate abwassertechnische Lösung gefunden werden.

Eine abwassertechnische Erschließung der Grenzstraße war auch ohne das Baugebiet seit Jahren Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzepts der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Die Realisierung wurde jedoch aufgrund offener Fragestellungen zum geplanten Baugebiet und fehlender rechtlicher Voraussetzungen für die Kanaltrasse (Privatstraße) immer wieder verschoben, wird aber aufgrund der Lage des Baugebiets in der Trinkwasserschutzzone weiterhin angestrebt.

Derzeit sind keine Schmutzwassermaßnahmen in der mit der Stadt Cottbus/Chóśebuz abgestimmten Investitionsplan der LWG eingeordnet.

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden verfügbar. *Löschwasser*

Zukünftig sind alle Grundstücke der Neubauwohnfläche auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. *Abfallentsorgung*

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

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

Da die privaten Verkehrsflächen von einer Länge von 50 m und 3,50 m Breite ohne Wendemöglichkeit keine Voraussetzungen für eine Befahrung sind, wird darauf hingewiesen, dass eine Entleerung der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn die Behältnisse mit der Hausnummer gekennzeichnet, zur Abfuhr am Entsorgungstag bis 06:00 Uhr am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße, vor der Einfahrt in die privaten Stichwege, in der Grenzstraße bereitgestellt werden. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

4.4 Nutzung

Das Plangebiet und sein Umfeld liegen vollständig im Außenbereich. Es finden sich Waldflächen, Verkehrsflächen sowie Wohngebietsflächen und Gewerbe. *Art der Nutzung Umfeld*

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz). *Wald*

Im östlichen angrenzenden Gewerbegebiet ist ein Logistikunternehmen ansässig. *Gewerbe*

Im Bereich selbst bestehen keine Wohnnutzungen. Vorhanden ist Wald und Verkehrsfläche (Garagenkomplex). Eine Zuordnung des Plangebiets zu den Baugebietstypen der BauNVO ist nicht möglich. *Plangebiet*

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

Die Bebauungsdichte im Umfeld ist für Wohnnutzungen typisch. Es finden sich neben der Hauptnutzung noch zahlreiche Nebennutzungen auf den Grundstücken. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. *Maß der Nutzung Umfeld*

Der Überbauungsgrad in den angrenzenden Garagenkomplexen und dem Gewerbegebiet sind deutlich höher. Die Garagen sind eingeschossig, die Gewerbehalle weist eine Höhe auf, die der eines zweigeschossigen Gebäudes entspricht.

Im Untersuchungsgebiet selbst sind aufgrund der Nutzung als Garagenstandort großflächige Versiegelungen und Flächenbefestigungen vorhanden. Die Gebäude sind eingeschossig. *Plangebiet*

Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.

4.5 Sonstige Randbedingungen

Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig. Es liegt eine Altlastenuntersuchung vor. *Baugrund*

Durch ein Gutachten wurde nachgewiesen, dass es sich bei den Plangebietsflächen nicht um eine Hausmülldeponie handelt. Bei einer Beprobung wurde Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % beträgt. Gemäß dem ermittelten Zuordnungswert Z 1.1 ist ein eingeschränkter offener Einbau möglich. Dies kann in Flächen geschehen, welche in ihrer Nutzung als unbedenklich anzusehen sind, wie zum Beispiel Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen. Damit kann das Material für die vorgesehenen Baumaßnahmen genutzt werden. Lokale Austauschbereich können aber nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtige Nutzung geeignet.

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich, auch das Straßengrundstück, in privatem Eigentum. Die Eigentümer beabsichtigen, die Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

5 Planungskonzept

5.1 Nutzung

Plan städtebaulicher Entwurf Vorhabenträger

Betreiberkonzept

Der Vorhabenträger plant die Garagen im Westen des Plangebietes abzureißen und das Areal zu Wohnzwecken herzurichten und als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Garagen im Osten, angrenzend an das Gewerbegebiet, bleiben erhalten.

Der vorhandene Wald bleibt ebenfalls erhalten.

Erschließung

Die Grenzstraße soll entsprechend der vorliegenden Fachplanung ausgebaut werden. Damit einhergehend soll der Anschluss an das zentrale Trink- und Abwassernetz der Stadt umgesetzt werden, sodass die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung künftig gesichert werden kann.

Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen.

Um das Plangebiet in der Tiefe bebauen zu können, werden Stichstraßen von ca. 50 m Länge ausgehend von der Grenzstraße eingeordnet. Die Dimensionierung dieser Straßenräume ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Um eine Beeinträchtigung für den fließenden Verkehr auszuschließen, dürfen Carports oder Garagen nicht direkt an die Grenzstraße gebaut werden.

Abfallentsorgung

Bei einer Bebauung des Wohnungsbaustandortes im B- Plan Bereich der Grenzstraße ist davon auszugehen, dass·für die ausgewiesenen Grundstücke mindestens 22 Abfallbehältnisse einer Abfallart am Tage der Entsorgung am Fahrbahnrand bereitgestellt werden. Fällt die Entsorgung möglicherweise für den Restmüll, für Altpapier, für Bioabfall sowie für Leichtverpackungen auf einen Entsorgungstag laut dem Tourenplan des Entsorgers, müssen auch diese Behältnisse bereitgestellt werden.

Im Bebauungsplan wird die Anlage von Aufstellflächen für Abfallbehälter geregelt.

Rettungswege

Am Ende der Stichstraßen wird eine Bewegungsfläche (7 m x 12 m) gemäß der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr- Fassung 10. 2009 eingeordnet.

Löschwasser

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden verfügbar.

Für Bauflächen zur Nutzung als allgemeine Wohngebiete ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 der erforderliche Löschwasserbedarf vom 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Der Löschwasserbedarf ist (wasser-) medienseitig zu gewährleisten.

Der Abstand zwischen den Hydranten der Löschwasserversorgung (Grundschutz) darf maximal 150 m betragen. Eine Entfernung von 75 m Lauflinie zwischen der Löschwasserentnahmestelle und dem Zugang zum Grundstück von der öffentlichen Verkehrsfläche aus, ist für den ersten Löschangriff zur Rettung von Personen und Brandbekämpfung sicher zu stellen.

Die benötigte Gesamtlöschwassermenge muss im Umkreis von max. 300 m um ein Objekt zur Verfügung stehen und ist nachzuweisen. Im vorgenannten Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse wie Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Löschwasserentnahmestellen verzögern.

Im Zuge der Realisierung des Straßenausbaus und der Planung des Baugebiets wird die Löschwasserversorgung gesichert.

Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sollen nur solche Nutzungen vorgesehen werden, für die das Erschließungssystem leistungsstark genug ist. Dabei wird zusätzlich zwischen der Bebauung in der ersten und in der zweiten Reihe (rückwärtige Grundstücksbereiche) differenziert. Insgesamt sollen 22 Wohneinheiten in einer Einfamilienhausbebauung entstehen.

Nutzungen, die in Konkurrenz zur Innenstadt stehen sowie verkehrsintensivierende Nutzungen werden ausgeschlossen. Für einige Nutzungen besteht einfach kein Bedarf.

Maß der Nutzung

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung. Eine ein bis zweigeschossige Bebauung wird angestrebt.

Gestaltung

Der Vorhabenträger möchte eine gewisse Bandbreite der auf dem Markt gängigen Haustypen anbieten. Die Gestaltung der Gebäude entspricht weitestgehend regionaltypischen Bebauungen. Um ein Nebeneinander von unterschiedlichen Haustypen auszuschließen, wird das Plangebiet im Interesse des Ortsbildes in unterschiedliche Bereiche unterteilt. In diesen Bereichen soll immer nur ein Gebäudetyp zugelassen werden.

5.2 Umweltkonzept

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Vorbelastungen nicht notwendig.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Vorbemerkungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können.

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

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

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

Planzeichnung

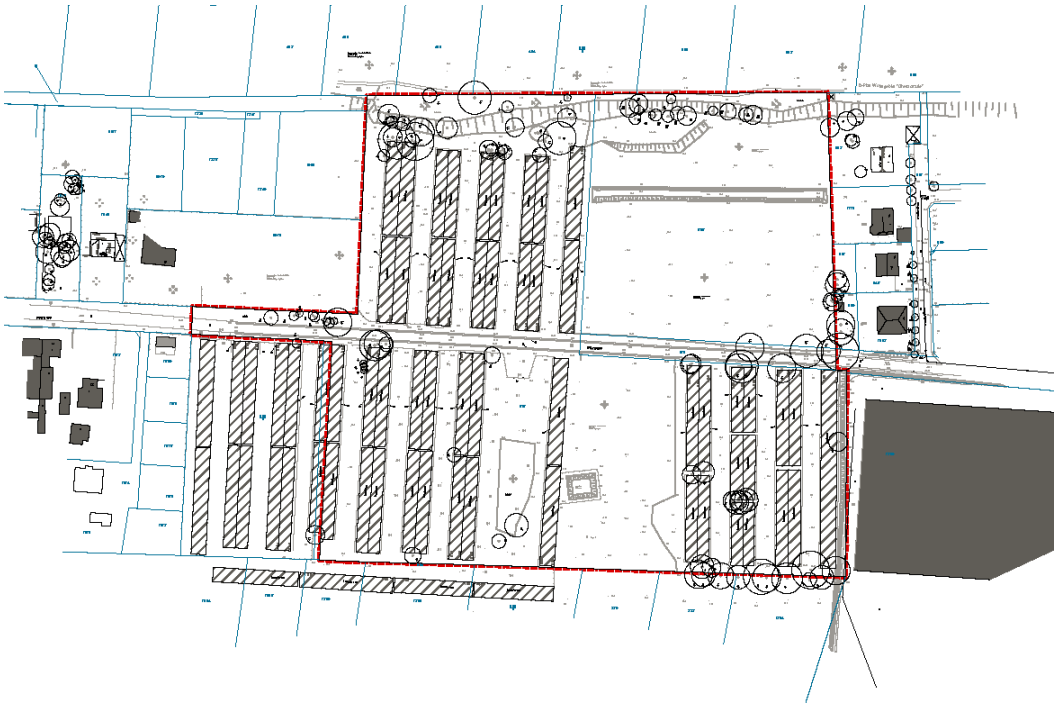
6.1 Geltungsbereich

Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Baugrundstücke sowie die Grundstücke von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen. *Geltungsbereich*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: *Abgrenzung*

- Im Norden durch Waldflächen,
- im Osten durch Wohn- und Gewerbenutzung,
- im Süden durch Waldflächen und
- im Westen durch Wohnnutzung und einen Garagenkomplex.

Geltungsbereich



Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitestgehend unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen. Im Bereich der Straßenquerung wurden vorhanden Vermessungspunkt sinnvoll genutzt. Die Punkte sind mit Koordinaten versehen.

Im westlichen Bereich, angrenzend zum bestehenden Garagenkomplex verläuft die Geltungsbereichsgrenze mittig des vorhandenen Garagengebäudes und nicht auf der Flurstücksgrenze. Damit wird der angrenzende Garagenbestand gesichert.

6.2 Flächennutzung

Vorbemerkungen

Es sind folgende Arten von Nutzungen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen
- Flächen für Wald

„Qualifizierter B-Plan“

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

6.3 Verkehrsflächen

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

Innerhalb des Geltungsbereiches werden öffentliche Verkehrsflächen, private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.3.1 Art der Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über eine neu zu bildende öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV) gewährleistet.

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

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

Straßenfachplanung

Als **öffentliche Verkehrsfläche** (**ÖV**) wird die **Grenzstraße** festgesetzt. Maßgeblich ist hier die Straßenfachplanung. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche hat nach der Fachplanung eine **Breite** von **12,5 m**.

Private Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baugebietsbereiche wird über neu zu bildende **private Straßenverkehrsflächen** (**PV**) gewährleistet. Die privaten Verkehrsflächen haben eine **Länge von maximal 50,0 m** und sind durchgängig **3,5 m breit**.

Straßenbegrenzungslinie

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

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

Im B-Plan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Lage der neu zu bildenden Straßenbegrenzungslinien entspricht der Straßenfachplanung.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend dem Plankonzept soll der **Garagenstandort** im Südosten, angrenzend an das Gewerbegebiet erhalten bleiben. Die Fläche wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** festgesetzt.

Im Bebauungsplan soll die Zweckbestimmung ausreichend definiert werden. Der Plangeber sieht für diese Fläche die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen vor. Dabei handelt es sich allerdings derzeit nicht um öffentliche Stellplätze, sondern um Eigentumsgaragen die langfristig vermietet werden bzw. bereits vermietet sind. Als Zweckbestimmung wird daher **„Ruhender Verkehr für PKW“** angegeben.

Stellplätze für LKW und andere Nutzfahrzeuge sind nicht vorgesehen. Für die Grenzstraße wurde wegen des vorhandenen Gewerbeverkehrs der LKW-Verkehr eingeschränkt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Begrenzung zeitnah aufgehoben wird.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr PKW“ sind Stellplätze und Garagen für PKW zulässig. *Festsetzung 1*

6.4 Art der baulichen Nutzung

6.4.1 Vorbemerkungen

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

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

Der § 1 BauNVO mit den Absätzen 4 bis 10 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten zu. *Differenzierung*

§ 1 Abs. 5 BauNVO erlaubt abweichende Regelungen zu den allgemein und Abs. 6 zu den ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen.

Es stehen also weitreichende Möglichkeiten zur Anpassung der Festsetzungen an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zur Verfügung.

Im vorliegenden Fall werden die Differenzierungsmöglichkeiten genutzt, um auf die unterschiedlichen Randbedingungen im Plangebiet eingehen zu können und um das Entwicklungsziel der Stadt zu erreichen.

Die Baugebietsflächen werden deshalb soweit erforderlich in „**Teilflächen“** (TF) mit unterschiedlichen Bestimmungen zur Art und zum Maß der Nutzung geteilt (siehe Punkt 6.7). Die Gliederung in Teilflächen wird auch für bauordnungsrechtlich notwendige Festsetzungen genutzt (siehe Punkt 6.9). *Bildung von Teilflächen (TF)*

Teilweise sind die TF durch die Verkehrs- und Grünflächen bzw. durch das **Planzeichen 15.14 der PlanZV („Knötchenlinie“)** voneinander abgegrenzt.

Die TF sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen, gegebenenfalls unter Beachtung des jeweiligen Baugebietstyps, bezeichnet.

Für die Teilflächen lauten die **Bezeichnungen** z. B. **WA 1, WA 2, … .**

Durch die Knötchenlinie werden zwei 50 m tiefe straßenbegleitende Baufelder WA 1 und WA 3 gebildet. Die WA 2 und WA 4 nehmen die übrigen Flächen, ausgehend von der Knötchenlinie bis zur nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze ein.

Neben Art und Maß der Nutzung sind ggf. auch andere bauplanungsrechtliche Festsetzungen an die Teilflächen gebunden.

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

6.4.2 Allgemeines Wohngebiet

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

Im vorliegenden Fall entspricht ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das Wohnen muss aber eindeutig dominieren. *Gebietscharakter*

Störgrad

Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

Nachfolgend werden die Modifikationen des Baugebietes erläutert, die auf Grund der gegebenen Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.

Planungsziele

Entsprechend den Planungszielen soll das Baugebiet auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Hier sollen keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

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

Gliederung

Bei der Modifikation werden die Teilflächen des WA-Gebietes auf verschiedene Weise behandelt, da sie unterschiedliche Randbedingungen aufweisen. Das Baugebiet wird deshalb intern auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Dabei wird zwischen den Teilflächen an der Straße und den rückwärtigen Baugebietsbereichen unterschieden.

WA 1 und WA 3

Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen für die straßenbegleitenden Teilflächen WA 1 und WA 3.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

WA 2 und WA 4

Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen für die rückwärtigen Teilflächen WA 2 und WA 4.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Für die zuvor nicht aufgeführten Nutzungen, des Nutzungskatalogs sieht die Stadt dagegen Regelungsbedarf.

Nachfolgend werden nur die Nutzungsarten erläutert, für die es einen regelungsbedarf gibt.

Läden Ausschluss

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig.

Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“ Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.

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

Die Stadt hat sich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept gegeben. Zielsetzung ist die nachhaltige Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt durch eine vorrangig innerstädtische Entwicklung.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche werden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im gesamten Baugebiet ausgeschlossen. Das vorhandene Erschließungssystem ist für solche Nutzungen auch nicht ausgelegt.

Im weiteren Umfeld sind Möglichkeiten zum Einkauf vorhanden.

Ausschluss WA 2 und WA 4

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

Diese Nutzung wird deshalb nur straßenbegleitend im WA 1 und WA 3 als Ausnahme zugelassen. In den rückwärtigen Teilflächen WA 2 und WA 4 werden sie dagegen ausgeschlossen.

Allgemein werden unter Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eher Gemeinbedarfseinrichtungen verstanden. Es sind aber auch vereinsmäßig oder gewerbliche betriebene Anlagen hier einzuordnen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind aus der Sicht des Ortsteils besser im Stadt- bzw. Ortsteilzentrum untergebracht. Sie haben eine gewisse zentrumsbildende Funktion und ihr Einzugsradius ist eher der Ortsteil. Ein genereller Ausschluss ist allerdings straßenbegleitend für das WA 1 und WA 3 nicht erforderlich und können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht zu bedeutend werden.

Ausnahme WA 1 und WA 3

Aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des für die rückwärtigen Teilflächen geplanten Erschließungssystems werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im WA 2 und WA 4 ausgeschlossen.

Ausschluss WA 2 und WA 4

Von dem Begriff Beherbergungsbetrieb erfasst sind alle Betriebe, gleich welcher Größe, die einem ständig wechselnden Kundenkreis gegen Entgelt Übernachtungsmöglichkeiten überlassen.

Auch Ferienwohnungen können unter bestimmten Umständen einen Beherbergungsbetrieb darstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes können unter der Voraussetzung, dass sie nicht stören und keinen relevanten, zusätzlichen Verkehr erzeugen, als Ausnahme weiterhin im WA 1 und WA 3 zugelassen werden. Als nicht störend könnte eine kleine Pension eingestuft werden.

Ausnahme WA 1 und WA 3

Aufgrund der sehr eingeschränkten Leistungsfähigkeit des für die rückwärtigen Teilflächen geplanten Erschließungssystems werden Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Ausschluss WA 2 und WA 4

Der Begriff „sonstige Gewerbebetriebe“ umfasst solche, die in § 4 BauNVO nicht als spezielle Art (wie z. B. Läden als Einzelhandelsbetriebe) aufgeführt sind.

Ausnahme WA 1 und WA 3

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen im straßenbegleitenden Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit Arbeitsstätten wird allgemein als positiv angesehen.

Derartige Nutzungen sind dazu geeignet zusätzlichen Besucherverkehr in das Gebiet zu ziehen. Die Leistungsfähigkeit des geplanten Erschließungssystems ist darauf nicht ausgelegt. Daher werden nicht störende Gewerbebetriebe im WA 2 und WA 4 ausgeschlossen.

Ausschluss WA 2 und WA 4

Für Gartenbaubetriebe sieht die Stadt an dem Standort keinen Bedarf.

Anlagen für die Verwaltung, die meist kein unerhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen, sind im Plangebiet keine geeignete Nutzung

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz ist mit Tankstellen gut versorgt.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für die Verwaltung sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

Innerhalb des WA 1 und WA 3 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung 2.1

Innerhalb des WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für die Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

Festsetzung 2.2

Zusätzlich sind nur im WA 2 und WA 4 die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

Festsetzung 2.3

Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

In den Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen behandelt, die vom Katalog des § 4 BauNVO abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Im Folgenden sind zum besseren Verständnis alle allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet bzw. in den Teilflächen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

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

6.5 Sonstige Nutzungen

Stellplätze

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.

Freie Berufe

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

Sonstige Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten 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 spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

6.6 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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.

Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden.

6.6.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

6.6.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der § 16 Abs. 2 BauNVO kennt unterschiedliche Möglichkeiten, die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche im B-Plan zu bestimmen.

Rechtsgrundlage

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert geregelt.

Grundflächenzahl

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet für alle Teilflächen einheitlich geregelt. Es wird eine **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Festsetzung GRZ

Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

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

Grundfläche für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen, …

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

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

Die Stadt möchte diese Überschreitungsmöglichkeit im Interesse des Bodenschutzes auf 10% begrenzen. Durch diese Begrenzung wird auch gesichert, dass ausreichend Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung gestellt werden können.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 10 vom Hundert überschritten werden.

Festsetzung 3

6.6.2 Höhenfestsetzungen

Vorbemerkungen

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

Rechtsgrundlage

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen (H)“ oder nur durch die **„Zahl der Vollgeschosse“** gesteuert werden.

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Anzahl der Vollgeschosse gesteuert.

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Zur Umsetzung des Planungsziels werden im Allgemeinen Wohngebiet verschiedene Höhenfestsetzungen notwendig.

In dem nördlich der Grenzstraße befindlichen Baugebiet **WA 2** wird die Höhe mit **I** festgesetzt, für die **WA 1**, **WA 3** und **WA 4** werden 2 Vollgeschosse **II** zugelassen.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit sind Bestandteil der **Nutzungsschablone**.

Vollgeschoss Begriff

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

Zur Definition des Begriffes „Vollgeschosses“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.

Der § 88 Abs. 2 der geltenden Brandenburgischen Bauordnung (Stand 2021) verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S, 226).

Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.

Dieser Vollgeschossbegriff schließt ein Dachgeschoss, welches keinen Aufenthaltsraum aufweist, als Vollgeschoss aus, da entsprechend auch der Begriff des Aufenthaltsraumes gem. BbgBO 2008 anzuwenden ist. Das gilt dann auch umgekehrt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird der gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die GRZ festgesetzt. Die Geschoßfläche (GFZ) wird zwar nicht festgesetzt, allerdings wird der Höchstwert von 1,2 nicht überschritten, da nur maximal zweigeschossige Häuser zulässig sind.

6.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Vorbemerkungen

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

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird definiert, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung für die Hauptanlagen möglich ist.

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

Baugrenze

Im vorliegenden Fall werden **Baugrenzen** entsprechend dem Planungskonzept des Vorhabenträgers detailliert festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass auch nur die für das Gebiet verträglich Anzahl von 22 Wohnhäusern errichtet werden können.

Durch die Festsetzung der detaillierten Baugrenzen wird indirekt die künftige Grund-

stücksteilung vorgegeben, da mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt wird, soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper zulässig ist.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers. Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

WA 1

Im WA 1 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von ca. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingeordnet. Dadurch können die Gebäude nach Süden ausgerichtet werden.

Die Baufelder haben untereinander einen Abstand von 6,0 m, zu den privaten Verkehrsflächen werden 3,0 m eingehalten. Die Baufelder selbst haben eine Größe von 10,9 m x 25,0 m (ca. 270 m²).

WA 2

Im WA 2 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von ca. 5,0 m zur Knötchenline eingeordnet. Damit wird ein ausreichend großer Abstand zum Nachbarn eingehalten und die nördliche befindlichen Baum- und Gehölzstrukturen werden weitestgehend erhalten.

Die Baufelder haben untereinander einen Abstand von 6,0 m. Die Baufelder selbst haben eine Größe von 12,65 m x 25,0 m (ca. 315 m²).

WA 3

Im WA 3 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingeordnet. Dadurch können die Gebäude nach Süden ausgerichtet werden.

Die Baufelder haben untereinander einen Abstand von 6,0 m, zu den privaten Verkehrsflächen werden 3,0 m eingehalten. Die Baufelder selbst haben eine Größe von 10,9 m x 25,0 m (ca. 270 m²).

Das westliche Baufeld hält einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstückegrenze ein und kann nur vollständig ausgenutzt werden, wenn die grenzständige Garage abgerissen wird. Beim Erhalt der grenzständigen Garage ergibt sich ein schmaleres Baufeld von ca. 8,6 m Breite.

WA 4

Im WA 4 werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5,0 m zur Knötchenline eingeordnet. Damit wird ein ausreichend großer Abstand zum Nachbarn eingehalten und es verbleiben ausreichende Grundstücksflächen nach Süden.

Die Baufelder haben untereinander einen Abstand von 6,0 m. Die Baufelder selbst haben eine Größe von 12,65 m x 25,0 m (ca. 315 m²).

Das westliche Baufeld hält einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstückegrenze ein und kann nur vollständig ausgenutzt werden, wenn die grenzständige Garage abgerissen wird. Beim Erhalt der grenzständigen Garage ergibt sich ein schmaleres Baufeld von ca. 10,65 m Breite.

Nebenanlegen

§23 Abs. 5 BauNVO

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

Im vorliegenden Fall gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen.

Die Stadt sieht für aber das Erfordernis, dass Garagen und Carports nur in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet werden dürfen.

Festsetzung 4

Garagen und Carports müssen mindestens in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Ohne eine solche Festsetzung könnten Garagen und Carport mit direkter Zufahrt von der Straße errichtet werden. Die Stadt geht davon aus, dass in einem solchen Fall die auf das Grundstück ein- und ausfahrenden Fahrzeuge den Verkehr beeinträchtigen würden.

6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

6.8.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

Entsprechend dem Planungskonzept und der gewählten Erschließung sieht der Plangeber die Notwendigkeit, die Anzahl der Wohneinheiten zu beschränken. In den Wohngebäuden soll jeweils nur eine Wohnung zulässig. In Verbindung mit der detaillierten Festsetzung zu den Baugrenzen wird gesichert, dass nur 22 Wohnungen gebaut werden können.

Festsetzung 5

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in jedem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

Konkret kann mit der klarstellenden Festsetzung, dass in den Wohngebäuden nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist, auch das Ziel der Planung, ein so genanntes „Eigenheimgebiet“ zu realisieren, unmissverständlich gesichert werden.

6.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Vorbemerkungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit die erforderliche Erschließung nicht über öffentliche Grundstücke gesichert werden kann, müssen private Fläche in Anspruch genommen werden.

Durch das Festsetzen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird die Rechtsgrundlage geschaffen, um für eine notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke zu Gunsten Dritter durchzusetzen.

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Leitungsrecht, Geh- und Fahrrecht

Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen festgesetzt, die der Erschließung der Teilfläche WA 2 und WA 4 dienen.

Über diese Flächen soll auch der Anschluss der Grundstücke mit den Medien der Stadttechnik erfolgen. Dazu müssen den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben die entsprechenden Leitungsrechte auf den privaten Flächen eingeräumt werden.

Da die Kommune auch Versorgungsaufgaben erfüllen kann (z. B. für die Straßenbeleuchtung, die Niederschlagsentwässerung, die Abfallentsorgung, Feuerwehr…), ist sie in den Kreis der Begünstigten eingeschlossen.

Für die private Verkehrsfläche wird daher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen und die Öffentlichkeit festgesetzt. Damit übernimmt die Straße im Prinzip öffentliche Funktionen, verbleibt aber im privaten Eigentum.

Für die entsprechenden Unternehmen und öffentlichen Stellen sind auf den privaten Grundstücksflächen Rechte erforderlich, damit der Anschluss an die stadttechnische Infrastruktur und die Erreichbarkeit für die Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie für die Rettungsfahrzeuge gesichert werden kann.

Festsetzung 6

Für die private Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe und für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Der Eigentümer des privaten Straßengrundstücks wird nicht unzulässig in seinen Rechten eingeschränkt. Die Rechte sind notwendig, damit die Erschließung rechtlich gesichert werden kann.

6.8.3 Bauweise

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Ohne eine entsprechende Festsetzung können auf dem jeweiligen Grundstück Gebäude und bauliche Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

Zur Sicherung des Planungskonzeptes wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

offene Bauweise

6.8.4 Flächen für die Nebenanlagen

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Rechtsgrundlage

Nebenanlagen sind Anlage, die einer Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind und deren Zwecken dienen. §§ 12 und 14 BauNVO lassen in den Baugebieten einige Arten von Nebenanlage allgemein zu, ohne dass es einer besonderen Flächenfestsetzung bedarf. Andere Vorschriften, die für die Nutzung von Grundstücken Nebenanlagen, wie z.B. Stellplätze und auch Standplätze für Abfallbehälter, erfordern, sind vor allem in der Brandenburgischen Bauordnung enthalten und dadurch begründet.

Stellplatz für Abfallbehälter

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB begründet nicht die Verpflichtung zur Schaffung der Nebenanlage, sondern setzt eine Herstellungspflicht voraus und gestattet nur die verbindliche Lokalisierung auf dem Baugrundstück. Die Festsetzung setzt eine Zuordnung zu einer Hauptnutzung voraus.

Um die Planungsziele umzusetzen, sind insbesondere Festsetzungen zu Standplätzen für Abfallbehältnisse zur Sicherstellung des Anschlusses der Baugrundstücke an die Abfallentsorgung notwendig, sofern diese am Abholtag nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden können.

Entsprechend dem Nutzungskonzept befindet sich die rückwärtige Bebauung in einem Abstand von über 50 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Um für diese Grundstücke den Anschluss an die Abfallentsorgung sicherzustellen, müssen die Abfallbehälter der hinteren Grundstücke an Abholtagen zur Grenzstraße gebracht werden.

Die Grundstücke an der Grenzstraße müssen die Abfallbehälter ebenfalls rausstellen. Um eine gefahrlose Entsorgung zu sichern und damit die Behältnisse nicht die Verkehrsteilnehmer beeinträchtigen, sind ausreichend große Aufstellflächen einzuplanen. Die Lage situiert sich am Knotenpunkt der Stichstraße und bündelt die Aufstellflächen für die vier an der Stichstraße angrenzenden Wohngrundstücke.

Bei der Flächenermittlung wird davon ausgegangen, dass je Wohnhaus mindestens 4 Abfalltonen (Restmüll, Papier, Kunststoffe, Bioabfälle) mit maximal 240 Liter (B x T = 0,6 m x 0,8 m) bereitgestellt werden müssen. Vor den Abfallbehältern wird eine Bewegungsfläche von mindestens 1,0 m Breite vorgesehen.

In der „worst-case-Betrachtung“ wird davon ausgegangen, dass an einem Tag alle Behälter entleert werden könnten. Die Aufstellfläche für die Abfallbehälter müsste pro Stichstraße eine Größe von 5,0 m x 2,75 m haben.

> **Im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehältnisse für die rückwärtigen Grundstücke einzuordnen.**

Festsetzung 7

Zur Sicherung der Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke ist die Sicherung von Aufstellflächen für die Feuerwehr zwingend erforderlich.

Bewegungsflächen Feuerwehr

§ 5 Abs. 1 BbgBO regelt, dass zu Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Aus der Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle geht hervor, dass am Ende der festgesetzten Stichstraßen eine **Bewegungsfläche** (**7 m x 12 m**) gemäß der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr- Fassung 10. 2009 einzuordnen ist.

Die Flächen werden **zeichnerisch festgesetzt**.

6.8.5 Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs.4 BbgWG ist das Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen zu versickern. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Stadt möchte sicherstellen, dass die Niederschlagswasserentwässerung im Plangebiet durch den Vorhabenträger sichergestellt wird und wird deshalb nachfolgende Textfestsetzung treffen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zur Versickerung zu bringen. ***Textfestsetzung 8***

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist dabei zu beachten.

6.8.6 Zusätzliche Maßnahmen (Boden, Grundwassernutzung)

Nach Auswertung des Ergebnisberichts zur Beprobung (Bodengutachten) wurde festgestellt, dass ein Bereich im Plangebiet erheblich durch Auffüllungen aus einem Gemisch von Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten betroffen ist.

Der Bereich wird zeichnerisch mit dem **Planzeichen 15.12 Altlastenstandort** festgesetzt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist der vorhandene Boden auszutauschen.

Im mit dem Planzeichen 15.12 umgrenzten Bereich ist der Boden bis zu einer Tiefe von mindestens 0,6 m auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren und ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen. ***Textfestsetzung 9***

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen an. In deren Abstrom befindet sich eine Grundwasserkontamination.

Die Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser z.B. für die gärtnerische Bewässerung ist durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz untersagt, um die Mobilität des Grundwassers nicht zu verändern.

Innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig. ***Textfestsetzung 10***

6.8.7 Wald

Der bestehende **Wald** wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

6.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den B-Plan übernommen.

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

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Form und Dimensionierung zu werten. Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche sowie der Geschossigkeit als Höchstmaß bereits grundsätzlich geregelt.

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

Im Eigenheimsektor werden zurzeit folgende Gebäudetypen nachgefragt.

- vorrangig „Bungalowtyp“ mit flach geneigtem nicht ausgebautem Dach, eingeschossig
- daneben „klassisches“ Eigenheime mit steil geneigtem und ausgebautem Dach, und
- Eigenheime im „Stadtvilla“ mit flach geneigtem Dach mit bis zu zwei „Normalgeschossen“.

Die Gebäude unterscheiden sich also in den Gesamthöhen und den Dachneigungen bzw. den Traufhöhen.

Mit der Kombination aus jeweils zwei Festsetzungen (z. B. der Trauf- und der Gesamthöhe) und dem Bestimmen von Mindestwerten lassen sich die Gebäudetypen beschreiben.

Dabei wird von folgenden Dimensionen ausgegangen.

Gebäudetyp	Geschossigkeit	Traufhöhe (TH)	Dachneigung (DN)
WA 1 „Stadtvilla“	**zweigeschossig**	**min. 5,0m/max. 6,5m**	**mind. 20°**
WA 2 „Bungalow“	**eingeschossig**	**min. 3,5m/max. 4,0m**	**20° - 35°**
WA 3 „Klassisch“	**zweigeschossig**	**min. 4,0m/max. 4,5m**	**30° - 50°**
WA 4 „Stadtvilla“	**zweigeschossig**	**min. 5,0m/max. 6,5m**	**mind. 20°**

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

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

Traufhöhe

Unter der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und / oder die Traufrinne befinden.

Die Höhenbestimmungen reichen allein nicht, um die Gebäudetypen klar zu definieren. Um „Manipulationen“ mit Mansarddächern auszuschließen, werden im Plangebiet nur Sattel-, Walm- bzw. Zeltdächer zugelassen. Die Dachformen werden den Hausformen zugeordnet:

„Bungalow“: Walmdach und Zeltdach

„Klassisch“: Satteldach, Walmdach

„Stadtvilla“: Zeltdach, Walmdach

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

Unter Beachtung der vorhandenen Topografie wird als Höhenbezug (**HB**) die Geländehöhe **80,4 m** innerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Nachrichtliche Übernahme

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

Trinkwasserschutz

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B. Auf die Lage im **Trinkwasserschutzgebiet** wird nachrichtlich in die Planzeichnung hingewiesen:

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten und mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Flächen, liegen innerhalb des Wasserschutzgebiets Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B

Kennzeichnungen

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

Kennzeichnungen sind gegenwärtig nicht vorzunehmen.

Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG

Aufgrund von Hinweisen von der Stadt Cottbus/Chóśebuz und auf Grund von Hinweisen aus der Bevölkerung sollte eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet werden. Das Ergebnis dieser Beprobung liegt vor.

Es handelt sich bei der Fläche um eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es ist von einer ehemaligen Lehmgrube auszugehen, die durch Hausmüll und sonstigen Müll unterschiedlicher Zusammensetzung verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde. Da die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung nicht abgeschätzt werden können, wurde eine Begutachtung durchgeführt.

Der Verdacht auf eine Hausmülldeponie konnte nicht bestätigt werden. Es wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Folgende Hinweise wurde im Gutachten für die Realisierung gegeben.

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen.

Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten.

Für nicht festgestellte Kontaminationen sind zusätzlich mindestens zwei Container bereitzustellen.

Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Bedarfsfall ist der Gutachter zu kontaktieren.

Bodenschutzmaßnahmen

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen. Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten. Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

gestörte Bodenverhältnisse

Im Plangebiet liegen gestörte Bodenverhältnisse vor. Ein Bodengrundgutachten, konkret für das geplante Bauvorhaben, wird empfohlen, um die Standsicherheit zu gewährleisten.

7.2 Vermerke / Hinweise

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

Vermerke Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

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

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Februar 2013 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Hinweise

Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Plan-

zeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

Rechtsgrundlagen

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

Kommunalverfassung

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

Artenschutz

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Hinweis Artenschutz

> **Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.**

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

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

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 die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Der Geltungsbereich grenzt an Wald an. Im Waldgesetz ist ein Hinweis zum Umgang mit offenem Feuer bezüglich von Brandvermeidung enthalten, auf den hingewiesen wird.

> **Auf den § 23 (Umgang mit Feuer) des Brandenburgischen Waldgesetzes wird hingewiesen.**

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nach der aktuellen Datenlage in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen.

> **Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Mit den Bauarbeiten / Abrissarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist.**

Rettungswege

Am Ende der privaten Straßenverkehrsfläche sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr- Fassung 10.2009 in einer Größe von 7x12 m anzuordnen.

Die öffentliche Verkehrsfläche als auch privaten Verkehrsflächen sind für die oben genannten Baugrundstücke als Zufahrten (Kurvenradien) und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, entsprechend der WTB in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 21. April 2020, insbesondere die Eingeführte Technische Baubestimmung A 2.2.1.1 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Ausgabe Okt. 2009 sowie die weiteren Maßnahmen gemäß Anlage A 2.2.1.1/1, auszuführen.

> **Die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht**

vom Oktober 2009) ist bei der Planung und Realisierung der Bewegungsflächen sowie Zu- und Durchfahrten zu beachten.

Durch die Beachtung der oben benannten Musterrichtlinie bei der Planung der Einmündungsbereiche von der Grenzstraße in die privaten Stichstraßen, kann es ggf. zur Beanspruchung von nicht als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen kommen, um die geforderten Kurvenradien umzusetzen.

8 Umweltbericht

Vorbemerkungen

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

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

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

Das betrifft insbesondere die Bestandserfassung und Prognose, die Maßnahmen sowie die zusätzlichen Angaben im Umweltbericht.

Da Fachbeiträge, Gutachten u. dgl. aktuell noch nicht vorliegen, müssen die nachfolgenden Aussagen teilweise allgemein bzw. unvollständig bleiben.

Die Umweltprüfung wird durch das Erstellen der notwendigen Fachbeiträge im weiteren Verfahren vervollständigt. Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Cottbus/Chóśebuz im Ortsteil Gallinchen und umfasst die Flurstücke: 801, 803 und 812. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Gallinchen in der Flur 1.

Das Stadtzentrum ist ca. 4 km (Luftlinie) entfernt.

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Cottbusser Sandplatte Lausitzer Becken und Heideland und in der naturräumlichen Region Niederlausitz.

Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Unter den gegebenen Randbedingungen sieht die Stadt die Möglichkeit der Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken. Es sollen maximal 22 Wohneinheiten entstehen.

Die im Plangebiet befindliche „Grenzstraße“ liegt auf privatem Boden und übernimmt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Gallinchen und Groß Gaglow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anpassung und der Ausbau der Grenzstraße an die bestehende Nutzung vorbereitet und gesichert werden. Für die vorliegende Straßenfachplanung soll das Baurecht geschaffen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll erhalten bleiben.

Der Garagenkomplex, der sich unmittelbar an das östliche Gewerbegrundstück an der Eichenstraße anschließt, soll gesichert werden.

Erschließung

Das Plangebiet wird unmittelbar durch die Straße „Grenzstraße“ erschlossen, welche mittig durch das Plangebiet von Ost nach West führt.

Stadttechnik

Nachfolgende Informationen ergeben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1. BauGB zum Vorentwurf.

MITnetz

Die MITnetz hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen

LWG Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gegenwärtig nicht gesichert.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist in Vorbereitung des geplanten grundhaften Ausbaus der Grenzstraße die vorhandene Trinkwasserleitung 100 AZ auf einer Länge von ca. 475 m zu erneuern.

Für die innere Erschließung des Baugebiets sind voraussichtlich in 5 der 6 Stichstraßen jeweils Versorgungsleitungen 63 x 5,8 PE100 RC mit insgesamt 22 Trinkwasserhausan-

schlussleitungen zu errichten. Die Länge dieser Versorgungsleitungen beträgt jeweils ca. 50 m. Es kommen zu der vorgenannten Erneuerung der Trinkwasserleitung 100 AZ damit noch ca. 250 m an Versorgungsleitungen für die interne Erschließung hinzu. Der Trinkwasserdruck beträgt 4,45 bar- 5,9 bar, bezogen auf 80,63 m NN.

Derzeit sind diese Trinkwassermaßnahmen nicht im Mittelfristplan der LWG enthalten.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung ist gegenwärtig nicht gesichert.

Gegenwärtig endet die Schmutzwassererschließung

- westlich des Baugebiets im Einmündungsbereich Harnischdorfer Straße/Grenzstraße mit einem vorgestreckten Schmutzwasserkanal DN 200 in einer Tiefenlage von 2,09 m und
- östlich des Baugebiets mit dem Abwasserpumpwerk Ziegeleigrund und der zugehörigen Schmutzwasserdruckleitung 90 x 8,2 PE80.

Das Pumpwerk ist derzeit nur für die Schmutzwasserableitung des Baugebiets Ziegeleigrund ausgelegt.

Von der Harnischdorfer Straße aus können zusätzlich nur die bereits bestehenden Grundstücke im Freigefälle entsorgt werden.

Für die dezentrale Entsorgung des Schmutzwassers aus abflusslosen Sammelgruben durch Entsorgungsfahrzeuge des beauftragten Dritten der Stadt Cottbus/Chóśebuz müssen die Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr eine Mindestbreite von 4,75 m mit Wendemöglichkeit aufweisen.

Für das Bebauungsplangebiet muss damit eine separate abwassertechnische Lösung gefunden werden.

Eine abwassertechnische Erschließung der Grenzstraße war auch ohne das Baugebiet seit Jahren Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzepts der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Die Realisierung wurde jedoch aufgrund offener Fragestellungen zum geplanten Baugebiet und fehlender rechtlicher Voraussetzungen für die Kanaltrasse (Privatstraße) immer wieder verschoben, wird aber aufgrund der Lage des Baugebiets in der Trinkwasserschutzzone weiterhin angestrebt.

Derzeit sind keine Schmutzwassermaßnahmen in der mit der Stadt Cottbus/Chóśebuz abgestimmten Investitionsplan der LWG eingeordnet.

Löschwasser

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden verfügbar.

Abfallentsorgung

Zukünftig sind alle Grundstücke der Neubauwohnfläche auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

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

Da die privaten Verkehrsflächen von einer Länge von 50 m und 3,50 m Breite ohne Wendemöglichkeit keine Voraussetzungen für eine Befahrung sind, wird darauf hingewiesen, dass eine Entleerung der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn die Behältnisse mit der Hausnummer gekennzeichnet, zur Abfuhr am Entsorgungstag bis 06:00 Uhr am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße, vor der Einfahrt in die privaten Stichwege, in der Grenzstraße bereitgestellt werden. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Vorhaben

Der Vorhabenträger plant die Garagen im Westen des Plangebietes abzureißen und das Areal zu Wohnzwecken herzurichten und als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Garagen im Osten, angrenzend an das Gewerbegebiet, bleiben erhalten.

Die Grenzstraße soll entsprechend der vorliegenden Fachplanung ausgebaut werden. Damit einhergehend soll der Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt umgesetzt werden, sodass die Schmutzwasserentsorgung künftig gesichert werden kann.

Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen.

Um das Plangebiet in der Tiefe bebauen zu können, werden Stichstraßen von maximal 50 m Länge ausgehend von der Grenzstraße eingeordnet. Die Dimensionierung dieser Straßenräume ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen.

Der ruhende Verkehr wird auf den Baugrundstücken untergebracht. Um eine Beeinträchtigung für den fließenden Verkehr auszuschließen, dürfen Carports oder Garagen nicht direkt an die Grenzstraße gebaut werden.

Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sollen nur solche Nutzungen vorgesehen werden, für die das Erschließungssystem leistungsstark genug ist. Dabei wird zusätzlich zwischen der Bebauung in der ersten und in der zweiten Reihe (rückwärtige Grundstücksbereiche) differenziert. Insgesamt sollen 22 Wohneinheiten in einer Einfamilienhausbebauung entstehen.

Nutzungen, die in Konkurrenz zur Innenstadt stehen sowie verkehrsintensivierende Nutzungen werden ausgeschlossen. Für einige Nutzungen besteht einfach kein Bedarf.

Maß der Nutzung

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung. Eine ein bis zweigeschossige Bebauung wird angestrebt.

Gestaltung

Der Vorhabenträger möchte eine gewisse Bandbreite der auf dem Markt gängigen Haustypen anbieten.

Der Bedarf an Grund und Boden ist in den Bilanzen im Anhang dargestellt.

Die Versiegelung soll nach dem Rückbau der vorhandenen Garagen und Wege auf das nur unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es werden mehr Flächen entsiegelt, als wieder überbaut werden.

Durch das Vorhaben werden im Betrieb keine besonderen Emissionen ausgelöst und keine Abfälle bzw. Abwasser erzeugt. Es werden keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die für die Umwelt besonders relevant sind.

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

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

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

Darstellungen im FNP

Der Flächennutzungsplan für Gallinchen in der Fassung der 1. Änderung September 2002 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Wald dar.

Im Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist der Geltungsbereich ebenfalls als Wohnbaufläche und Wald dar.

Festsetzungen im B-Plan

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest.

- Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO mit Modifizierungen des Nutzungskatalogs
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wald

Die einzelnen zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet werden modifiziert und den Randbedingungen und Planungszielen angepasst.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen bestimmt. Detailliertere Festsetzungen zu Traufhöhen sind vorhanden. Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird beschränkt.

Zusätzlich wird das Versickern oder Nutzen des anfallenden Niederschlagswassers gefordert. Festsetzungen zu Pflanzgeboten oder andere für die Umwelt relevante Festsetzungen sind nicht formuliert.

Im Interesse des Immissionsschutzes wird der Nutzungskatalog modifiziert.

8.1.2 Umweltschutzziele

Berücksichtigung

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

8.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

8.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

BauGB

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- das Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen

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

Naturschutz

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

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

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

In den Gesetzen sind diese allgemeinen Ziele hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen konkretisiert. Das Naturschutzrecht enthält auch konkrete Regelungen zu Vermeidung, Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

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

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

Immissionsschutz

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

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Wald

Zweck des Waldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt (insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung) als Lebens- und Bildungsraum, sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.

8.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

Besonderer Artenschutz

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

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

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

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

Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

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

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

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

HVE

Die Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ist eine Arbeitshilfe. Sie richtet sich vor allem an die für die Eingriffsregelung zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros.

Sie bietet in kompakter Form Verfahrenshinweise zur Vermeidung, Minderung sowie Kompensation von erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Sie sind als Empfehlung konzipiert. Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen bleiben natürlich möglich.

Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und – Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten.

Für Gehölzpflanzungen soll der „Gemeinsame Erlass des MIL und des MLUV vom 18.09.2013 – zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft“ (Amtsblatt Nr. 44 vom 23.10.2013) beachtet werden.

Es handelt sich für die Bauleitplanung um eine Empfehlung, die natürlich sachgerecht ist, aber im Rahmen der Abwägung überwunden werden kenn.

Das wird auch durch folgenden Absatz im Erlass erkennbar, der sich u. a. auch an die Gemeinden richtet: „Andere Behörden und öffentliche Stellen haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele dieses Erlasses gemäß § 60 Abs. 1 BbgNatSchG zu unterstützen.“

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen.

Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten

Schutzgut Boden

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen.

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezo-

gene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung und von Altlasten gefördert.

Schutzgut Wasser

Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz.

Schutzgut Mensch

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.

Immissionsschutz

Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen.

DIN 180051

Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

Orientierungswerte

Baugebiet	Tagwert	Nachtwert
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten.

8.1.2.2 Schutzobjekte Umwelt

Vorbemerkungen

Nachfolgend werden nur die Schutzgebiete und -objekte aufgeführt. Einzelheiten in Bezug auf die Betroffenheit werden bei den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.

8.1.2.2.1 Naturschutzrecht

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) zu.

Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht

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

8.1.2.2.2 Besonderer Artenschutz

Besonderer Artenschutz

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

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erarbeitet.

8.1.2.2.3 Gehölz- und Baumschutz

Gehölzschutz
Baumschutz

Nach Stellungnahme FB 66 sind die Bäume im nördlichen Bereich des WA 2 nach CBSchS (Cottbuser Baumschutzsatzung) geschützte Landschaftsbestandteile und entsprechend zu behandeln.

Wald

Teilflächen des Plangebietes sind Wald nach dem Waldgesetz.

8.1.2.2.4 Wasserrecht

Überschwemmungs-, Hochwasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiet

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

8.1.2.2.5 Bodenrecht

Altlasten

Der Geltungsbereich ist als Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG zu bewerten.

Bodenverhältnisse

Auf Grund von Hinweisen von der Stadt Cottbus/Chóśebuz und auf Grund von Hinweisen

aus der Bevölkerung sollte eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet werden. Das Ergebnis dieser Beprobung liegt vor. *Baugrund*

Es handelt sich bei der Fläche eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG. Es ist von einer ehemaligen Lehmgrube auszugehen, die durch Hausmüll und sonstigen Müll unterschiedlicher Zusammensetzung verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde. Da die Auswirkungen der Bodenbelastung auf die beabsichtigte Nutzung nicht abgeschätzt werden können, wurde eine Begutachtung durchgeführt.

Der Verdacht auf eine Hausmülldeponie konnte nicht bestätigt werden. Es wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Gemäß dem ermittelten Zuordnungswert Z 1.1 ist ein eingeschränkter offener Einbau der Materialien möglich. Dies kann in Flächen geschehen, welche in ihrer Nutzung als unbedenklich anzusehen sind, wie zum Beispiel Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen.

Folgende Hinweise wurden im Gutachten für die Realisierung gegeben.

Während der Baumaßnahmen (Tiefbau) sind baubegleitende Überprüfungen der Aushubmassen durchzuführen.

Bei Notwendigkeit sind zusätzliche chemische Untersuchungen mit einer verbundenen Deklaration der Aushubmassen durchzuführen. Für diesen Fall sind Flächen für Zwischenlagerungen und Beprobungen vorzuhalten.

Für nicht festgestellte Kontaminationen sind zusätzlich mindestens zwei Container bereitzustellen.

Bei den Aushubarbeiten ist konsequent das Vermischungsverbot einzuhalten.

Im Bedarfsfall ist der Gutachter zu kontaktieren.

Die Fläche, in welcher Auffüllmaterialien nachgewiesen worden sind, ist im Zuge der Realisierung zu „sanieren“. Der Boden ist 0,6 m tief auszukoffern. Die ausgesiebten Materialien sind zu deklarieren und nachweislich zu entsorgen. Tragfähiger unbelasteter Boden ist einzubauen. *Bodenaustausch*

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen an. In deren Abstrom befindet sich eine Grundwasserkontamination. *Deponie Gallinchen*

Die Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser z. B. für die gärtnerische Bewässerung ist durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz untersagt, um die Mobilität des Grundwassers nicht zu verändern.

8.1.2.2.6 Sonstige

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8.1.2.3 Umweltplanungen und -konzepte

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

Folgende Grundsätze der Landesplanung sind im vorliegenden Fall umweltrelevant und zu beachten.

5.1 (G) (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu.

(2) Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden.

8.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt. *Vorbemerkungen*

Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.

Umweltwirkungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich.

Die Angaben zu den Auswirkungen müssen entsprechend relativ unscharf bleiben.

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Habitatschutz

Prioritäre Lebensraumtypen sind im Planbereich nicht vorhanden.

8.2.1.2 Artenschutz

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Käfer untersucht.

Fledermäuse Bestand

Das Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten ist im B-Plangebiet in den vorhandenen ehemaligen Garagen potenziell möglich. Die meisten gebäudebewohnenden Arten besiedeln enge Spalten, in denen sie oft schwer nachweisbar sind. Nur wenige Arten, wie die Langohren, „hängen“ auch frei in geräumigen Dachböden.

Im Plangebiet existieren einige alte Bäume, die eine ausreichende Stammgröße für Baumhöhlen und Risse besitzen. Bei der Absuche der Stämme konnten einige Baumhöhlen erkannt werden. Es wurden allerdings lediglich die frei zugänglichen Bäume im Straßenraum an den Grundstücksgrenzen und in der Waldfläche nördlich der Straße stichprobenartig abgesucht. Das Vorkommen von Sommer- /Tagesquartieren baumbewohnender Fledermausarten ist bei diesen älteren Bäumen potenziell möglich. Quartiere können potenziell ganzjährig besetzt sein.

Vögel Bestand

Eine systematische Erfassung der Brutvögel erfolgte nicht. Bei den beiden Begehungen im Mai und Juni 2021 wurde auf Vögel geachtet. Für eine sichere Ausweisung von Brutvögeln war die Anzahl der Begehungen aber zu klein.

Die Amsel, Grauschnäpper, Feld- und Haussperling sowie Hausrotschwanz sind typische Brutvögel in bzw. an Gebäuden, die als Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in Spalten oder Nischen von Fassaden nisten und ihr Nest überwiegend jährlich neu errichten. Überwiegend sind die Arten in Brandenburg weit verbreitet und weisen stabile Bestände auf. Bei Haus- und Feldsperling sind die Bestandszahlen der letzten Jahre aber deutlich rückläufig.

Die Arten Stieglitz und Sumpfrohrsänger besiedeln potenziell offene Ruderalfluren sowie Gras- und Staudenfluren. Im Untersuchungsraum könnte sie die Staudenfluren zwischen den Garagenreihen als Brutraum nutzen.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es nicht zu umfangreichen Gehölzfällungen und damit nicht zur Zerstörung von erheblichen Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensraumverlusten für die vorhandenen Arten. Die Waldflächen im Plangebiet bleiben erhalten.

Reptilien Bestand

Die Vorhabenfläche wurde aktuell nicht auf Zauneidechsen abgesucht. Im nördlichen Randbereich zum Kiefernforst (außerhalb des Plangebiets) wurde eine Zauneidechse festgestellt. Im Jahr 2014 wurden außerdem Eidechsen im Bereich der Zufahrt zu den südlichen Garagenkomplexen nachgewiesen.

Die eigentliche Vorhabenfläche ist für das Vorkommen von bzw. für eine dauerhafte Besiedlung durch Zauneidechsen weitgehend ungeeignet. Durch die starke Ruderalisierung verbunden mit der dichten Staudenflur können weite Bereiche der ehemals offenen Flächen zwischen den Garagen nicht als Lebensraum für die Tiere dienen. Auf einzelnen offenen Flächen könnte sich aber eine Restpopulation erhalten haben, da die Randbereiche von Eidechsen besiedelt werden.

Käfer Bestand

Zu den holzbewohnenden Käferarten mit einer herausragenden Bedeutung bezüglich des Artenschutzes zählt der Eremit (Osmoderma erimita). Diese Käferart bewohnt sehr alte Laubbäume. Der Eremit besiedelt Totholzanteile des Baumes.

Ein Vorkommen des laubholzbewohnenden Eremiten ist im Plangebiet potenziell möglich. Es sind geeignete alte Bäume vorhanden, die der Eremit besiedeln könnte. Eine Nachsu-

che nach den Käferarten erfolgte aber nicht.

8.2.1.3 Naturgüter

8.2.1.3.1 Fläche / Boden

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

Boden

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

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

Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die

- Naturnähe / Bodenart
- Qualität ihrer Regelungsfunktion
- Nutzungs- und Produktionsfunktion
- Lebensraumfunktion
- Kulturfunktion / Archivfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- Abflussregulationsfunktion

jeweils mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Fläche

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

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall werden alle Flächen, mit Ausnahme der Waldflächen verändert.

Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

Ausgangslage Boden

Der Landschaftsraum ist überwiegend durch die geomorphologischen Prozesse der Saale- und Weichselvereisung geprägt.

Aussagen zu Bodenarten liegen nicht vor.

Bei Bodenuntersuchungen wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt.

Gemäß dem ermittelten Zuordnungswert Z 1.1 ist ein eingeschränkter offener Einbau der Materialien möglich. Dies kann in Flächen geschehen, welche in ihrer Nutzung als unbedenklich anzusehen sind, wie zum Beispiel Straßenbau und begleitende Erdbaumaßnahmen.

Bei einer Nachuntersuchung wurde ein Bereich erkennbar, für den der Zuordnungswert Z2 ermittelt wurde.

Das Plangebiet ist großflächig mit einem Garagenkomplex mit Zuwegungen überbaut. Mittig verläuft eine Straße, die übergeordnete Verbindungsfunktionen aufnimmt.

Bewertung

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von geringer Bedeutung für die Umwelt. Es sind erhebliche Vorbelastungen vorhanden.

8.2.1.3.2 Lebensraum, Pflanzen, Tiere

Vorbemerkungen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist

die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

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

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

Nördlich und südlich dieser Straße wird das Plangebiet im Wesentlichen von ehemaligen Garagenkomplexen bestimmt, die in Reihen angeordnet sind. Diese Garagen werden seit über 10 Jahren nicht mehr genutzt, wodurch die Flächen stark ruderalisiert und teilweise überwuchert sind. Zwischen den Garagenreihen stehen hohe Staudenfluren, die von Landreitgras und Goldrute dominiert werden oder von Brombeersträuchern durchsetzt sind. Es wachsen bereits auch Robinien, Birken und Zitterpappeln auf. Bäume und Sträucher sowie die Garagenkomplexe werden teilweise von Hopfen überwuchert. Im Bereich der Einfahrt zum südwestlichen Garagenkomplex befindet sich ein dichter Bestand vom Japanischen Staudenknöterich.

Im Nordosten des Plangebiets stockt ein kleiner, relativ naturnaher Mischwald mit hohem Totholzanteil. Hier dominieren Kiefer, Hybridpappel und Robinie, beigemischt sind Birken, Stiel- und Roteichen sowie Zitterpappeln. Es besteht eine dichte Strauchschicht in der die Späte Traubenkirsche dominiert aber auch einheimische Sträucher wie Schwarzer Holunder und junger Berg-Ahorn beigemischt sind. Entlang der Grenzstraße stehen einige alte Roteichen. Am Nordrand im Bereich der Böschung befinden sich Bestände von Japanischem Staudenknöterich.

Südlich der Grenzstraße, gegenüber dem Wäldchen, befindet sich ebenfalls eine Gehölzfläche. Der Baumbestand besteht aus Kiefern und Robinien mit eingestreuten Birken und Roteichen. Am Westrand dieser Gehölzfläche, zur angrenzenden Garagenreihe stockt eine Baumreihe aus alten Hybridpappeln. Hier findet sich auch ein kleiner Löschteich, der mit Folie ausgekleidet ist.
Innerhalb der südlich der Grenzstraße gelegenen Garagenflächen stocken vereinzelt hohe Robinien. Die Freiflächen sind ebenfalls stark überwuchert und ruderalisiert. Es finden sich Bestände von Japanischem Staudenknöterich.

Oberflächengewässer als Lebensraum sind nicht vorhanden

Vorbelastungen bestehen durch die Verkehrsbelastung und den daraus resultierenden Straßenverkehrslärm.

Unter Beachtung der Vorbelastungen ist das Plangebiet für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

8.2.1.3.3 Biologische Vielfalt

Vorbemerkungen

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen.

Ausgangslage

Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung durch den Menschen und den vorh. Straßenverkehr.

Bewertung

Für die biologische Vielfalt ist der Standort von geringer Bedeutung.

8.2.1.3.4 Wasser

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

Wasser

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

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

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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig vollständig auf den geringen Freiflächen im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das zentrale Abwassersystem angeschlossen. Aus der bestehenden Nutzung entstehen keine Abwässer.

Grundwasser

Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Aufgrund der großflächigen Versiegelung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das hier nicht der Fall ist.

Die Grundwasserneubildung hängt stark von klimatischen sowie von Boden- und Nutzungsfaktoren ab.

Bei der Bildung von Grundwasser versickert Niederschlagswasser über durchlässige Bodenschichten, um sich in mehr oder weniger großer Tiefe über einer undurchlässigen Schicht zu stauen.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor.

Das Plangebiet grenzt an die Deponie Gallinchen. Im Abstrom des Grundwassers ist eine Kontamination vorhanden. Das Grundwasser darf nicht gefördert und als z.B., Brauchwasser für die Gärten genutzt werden, damit die Mobilität des Grundwassers nicht geändert wird.

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone III B.

Das Plangebiet besitzt eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Das Grundwasser wird auch in Zukunft nur bedingt mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehen.

Das Plangebiet ist von einer durchschnittlichen bis hohen Bedeutung für das Schutzgut.

8.2.1.3.5 Landschaft

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

Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

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

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

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

Das Plangebiet liegt nicht in der freien Landschaft und ist auch von dieser aus nicht zu betrachten.

Bewertung

Das Plangebiet ist nicht von Bedeutung für das Schutzgut.

8.2.1.3.6 Klima / Luft

Vorbemerkungen Klima

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die ver-

bindliche Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und das Ökosystem und auf der anderen die klimatische Ausgleichsfunktion, zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss auf die zu erwartenden Auswirkungen reagiert werden. So wird der Erhalt günstiger örtlicher mikroklimatischer Verhältnisse weiter an Bedeutung gewinnen.

Ursächlich hierfür ist die prognostizierte Erhöhung der Winterniederschläge in Kombination mit einer erwarteten Erhöhung von Extremwetterereignissen wie Starkregen.

Vorbemerkungen Luft

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

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

Ausgangslage Klima

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

Dieses Klima ist durch eine Jahresmitteltemperatur von 9,1°C und einen mittleren Niederschlagswert von 550-600mm gekennzeichnet. Die dominante Windrichtung im Jahresmittel ist Südwesten und Westen, ein Nebenmaximum kann bei östlichen Winden auftreten.

Ausgangslage Luft

Zur Entlastung dienen Frischluftentstehungsgebiete. Das sind große geschlossene Waldgebiete. Im Plangebiet sind Waldflächen vorhanden, die an die umgebenden Waldflächen angebunden sind.

Als Vorbelastung sind Emissionen von Luftschadstoffen aus dem Straßenverkehr, die zu Beeinträchtigung im Schutzgutkomplex Klima/Luft führen können, zu nennen.

Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von durchschnittlicher Bedeutung.

8.2.1.4 Sonstige Schutzgüter

8.2.1.4.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

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

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

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

Ausgangssituation

Im Umfeld sind Wohnnutzungen vorhanden. Die Waldflächen im Plangebiet werden von der umgebenden Wohnnutzung zu Erholungszwecken genutzt. Das Plangebiet selbst wird nicht zum Wohnen genutzt.

Vorbelastungen sind aufgrund des Straßenverkehrs vorhanden. Diese sind als gering einzustufen.

Bewertung

Da der Garagenstandort nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient, ergeben sich im Bestand keine Störungen, Belästigungen oder Gefahren für den Menschen,

Wohn- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben **nicht erheblich** beeinträchtigt.

8.2.1.4.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorbemerkungen

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

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

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

Ausgangssituation

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch im Umfeld sind keine vorhanden.

Sachgüter sind in Form des Garagenkomplexes vorhanden. Diese sind teilweise marode und ruinös und nur von geringem Wert für das Schutzgut.

Bewertung

Für das Schutzgut ist der Standort von geringer Bedeutung.

8.2.1.4.3Wechselwirkungen

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

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

Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

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

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

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

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

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

Die Ausgangslage für die Planung bzw. der Umweltzustand kann wie folgt zusammengefasst werden.

- Besonderheiten Funktionsausprägungen von einzelnen Schutzgütern bestehen im Plangebiet nicht
- es sind erhebliche Vorbelastungen für das Schutzgut Boden (Altlastenverdacht und hoher Versiegelungsgrad) vorhanden
- das Plangebiet als Ganzes ist für die Umwelt, abgesehen von den Waldflächen, von geringem Wert für den Naturhaushalt.

8.2.2 Prognose

8.2.2.1 Auswirkungen auf Schutzobjekte

Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind oben bereits aufgeführt.

Im vorliegenden Fall sind nachteilige Auswirkungen auf Schutzobjekte nicht erkennbar.

8.2.2.2 Habitatschutz

Da prioritäre Lebensraumtypen im Planbereich nicht vorhanden, gibt es keine Auswirkungen.

8.2.2.3 Artenschutz

Fledermäuse

Auswirkung

Durch Abrissarbeiten an den Gebäuden sowie bei Baumfällungen alter Bäume kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) kommen. Sollten Abrissarbeiten und Baumfällungen durchgeführt werden und dabei Quartiere betroffen sein, sind Ausweichquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen vorzusehen (CEF-Maßnahmen). Diese Fledermausquartiere sind an geeigneten Gebäuden oder Bäumen in der Umgebung anzubringen. Die Standorte für die Kästen sind in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde auszuwählen.

Vögel

Auswirkung

Für alle erfassten Arten ist von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch Umsetzung des B-Planes auszugehen. Eine erhebliche Störung durch Lärm und visuelle Wirkungen innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit ist nicht zu erwarten, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit erfolgen oder die Baumaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Erhebliche betriebsbedingte Störungen von Brutvögeln im Vorhabengebiet und dessen Umfeld können ausgeschlossen werden.

Ein möglicher Lebensraumverlust durch Umsetzung des B-Planes führt nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population da es sich um weit verbreitete Arten handelt und wahrscheinlich nur sehr wenige Brutpaare überhaupt betroffen sind.

Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es nicht zu umfangreichen Gehölzfällungen und damit nicht zur Zerstörung von erheblichen Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen und Lebensraumverlusten für die vorhandenen Arten. Die Waldflächen im Plangebiet bleiben erhalten.

Reptilien

Wirkung

Nach den derzeitigen Erkenntnissen kann eine geplante Inanspruchnahme der ehemaligen Garagenflächen kaum zu Lebensraumverlusten für Zauneidechsen führen, da diese aktuell kaum als Lebensräume geeignet sind.

Vor einer Inanspruchnahme der Flächen sollte das Gelände noch einmal auf Eidechsen abgesucht werden.

Käfer

Wirkung

Durch Baumfällungen alter Bäume, die von den Käfern besiedelt sind, kann es zu erheblichen Lebensraumverlusten kommen. Sind diese Fällungen unumgänglich, müssen die besiedelten Totholzstrukturen fachmännisch umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung und im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde durchzuführen.

8.2.2.4 Prognose bei Nicht-Durchführung

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Bewertung

Es würden sich für alle Schutzgüter keine wesentlichen Änderungen ergeben.

8.2.2.5 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann.

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

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

Belästigungen sind Beeinträchtigungen des subjektiven Wohnbefindens. Entscheidend ist, ob sie erheblich und damit unzumutbar sind.

8.2.2.6 Naturgüter

8.2.2.6.1 Fläche

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung, mit Ausnahme der Waldnutzung, geht verloren. Die ehemalige Garagennutzung geht verloren und wird in Wohnnutzung umgewandelt und wird somit Teil der Siedlungsfläche der Stadt. *Auswirkungen*

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

8.2.2.6.2 Boden

Die Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden im Wesentlichen durch die Überbauung von Flächen verursacht. Da im Bestand wesentlich mehr Flächen überbaut sind, als in der Planung, kommt es zu einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut. Zu beachten ist außerdem, dass es sich um Böden handelt, die erheblich vorbelastet sind. Bei Teilflächen im Plangebiet kommt es zu einem Bodenaustausch. *Auswirkungen*

Auf den versiegelten Flächen werden nahezu alle Bodenfunktionen beeinträchtigt. Dadurch, dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickert werden kann, geht die Grundwasserbildungsfunktion nicht verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Beeinträchtigungen können begrenzt aber nicht vermieden werden. Minderungsmaßnahmen sind möglich. Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. *Bewertung*

8.2.2.6.3 Lebensraum, Pflanzen, Tiere

Kleinstrukturierte Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Waldfläche wird als Ganzes erhalten. *Auswirkungen*

Verloren geht nur Lebensraum von Tieren, die die Garagenkomplexe nutzen.

Nach der Umsetzung stehen mehr Freiflächen im Plangebiet als Lebensraum zur Verfügung, die z.B. gärtnerisch genutzt werden können.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Beeinträchtigungen können nicht vermieden bzw. gemindert werden. Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.4 Biologische Vielfalt

Auf die biologische Vielfalt kann die Umnutzung bereichernd wirken, wenn zusätzlich Lebensräume entstehen, die bisher am Standort nicht vorhanden waren. *Auswirkungen Bewertung*

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Beeinträchtigungen können kaum begrenzt nicht vermieden bzw. gemindert werden. Das Schutzgut ist nicht erheblich betroffen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.5 Wasser

Beeinträchtigungen können durch die Überformung von Oberflächengewässern entstehen, diese sind im Plangebiet aber nicht vorhanden. *Auswirkungen*

Die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, wenn das Niederschlagswasser weiterhin vor versickert wird. Nach dem Abriss des Garagenkomplexes und dem Rückbau der Wege und Zufahrten und Umsetzung des Vorhabens stehen mehr Freiflächen im Plangebiet zur Verfügung.

Die Nutzung des Grundwassers ist, aufgrund der Nachbarschaft zur Deponie Gallinchen untersagt.

Die Verbote der § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf sind zu beachten.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Beeinträchtigungen kommen nicht zu tragen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.6 Landschaft

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten. *Auswirkungen*

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.6.7 Klima / Luft

Durch das Planvorhaben werden keine zusätzlichen Immissionen hervorgerufen. Eine Veränderung der Schadstoffimmissionen aus dem Verkehr ist nicht zu erwarten. *Auswirkungen*

Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen.

Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die den Baumbestand aber auch bauliche Anlagen betreffen können.

Die Auswirkungen des Projektes auf das Schutzgut sind hinsichtlich des Klimas gering und in Bezug auf die Luft durchschnittlich.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

8.2.2.7 Sonstige Schutzgüter

8.2.2.7.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

Der ehemalige Garagenkomplex wird in einer Wohnnutzung umgewandelt. *Auswirkungen*

Eine Veränderung des Verkehrs und damit der Lärm und Schadstoffimmissionen in der Grenzstraße ist nicht zu erwarten, da den Verkehr intensivierende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden und davon ausgegangen werden kann, dass sich die Randbedingungen in der Umgebung nicht wesentlich ändern werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.7.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkung auf Kulturgüter sind, da diese nicht vorhanden sind, nicht zu erwarten *Auswirkungen*

Die vorhandenen Garagen und Wege werden vollständig zurückgebaut. Die Anlagen sind ohne erkennbaren Wert und könnten nur unter erheblichen Einsatz finanzieller Mittel wieder nutzbar gemacht werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. *Eingriff nicht erheblich*

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8.2.2.7.3 Wechselwirkungen

Auswirkungen

Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.

8.2.3 Maßnahmen

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

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.

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

8.2.3.1 Artenschutz

Fledermäuse

Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe- /Fortpflanzungsstätten ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben. Weiterhin ist eine Bauzeitenbeschränkung für den Abriss von Gebäuden sowie für mögliche Sanierungsarbeiten festzusetzen. Diese Arbeiten dürfen nur außerhalb der Aktivitäts- und Wochenstubenzeit (Anfang April bis Ende September) erfolgen. Alternativ kann eine gezielte Absuche von Gebäuden und/oder Gehölzen erfolgen. Sollten dabei keine Fledermäuse nachgewiesen werden, sind auch keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Eidechsen

Um ein Tötungsverbot von Zauneidechsen sicher auszuschließen sollten vor einer Inanspruchnahme der halboffenen Flächen das Gelände noch einmal auf Eidechsen abgesucht werden.

Vögel

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

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) der Gebäude oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. Die Bauzeitenbeschränkung ist lediglich für den Abriss von Gebäuden festzusetzen. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) der Staudenfluren und Gehölze oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher sowie das Beseitigen der Staudenfluren (z. durch abschieben).

Käfer

Durch Fällungen alter Bäume kann es zu Tötungen von Individuen bzw. Entwicklungsstadien holzbewohnender (xylobionter) Käferarten sowie zu erheblichen Lebensraumverlusten kommen. Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf die besonders geschützten xylobionten Käferarten erforderlich. Grundsätzlich hat das Beseitigen von besiedelten Bäumen zu unterbleiben. Sind diese Baumfällungen unvermeidlich, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie das vorsichtige Umsetzen der besiedelten Totholzbereiche durchgeführt werden.

CEF-Maßnahmen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für keine im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten oder Artengruppen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen angezeigt. Sollten bei einer gezielten Kontrolle Fledermäuse, Zauneidechsen oder Xylobionte Käfer gefunden werden, sind entsprechend CEF-Ausgleichsmaßnahmen zu planen und durchzuführen.

8.2.3.2 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

Boden, Natur und Landschaft

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

- Erhalt Wald
- Begrenzung der Versieglung
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Modifizierung des Nutzungskatalogs der Baugebietsfestsetzung
- Bodenaustausch für Teilflächen

Möglichkeiten für zusätzliche Maßnahmen, die die Umsetzbarkeit des Vorhabens nicht beeinträchtigen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.

- die endgültige Lösung der Niederschlagsentwässerung

Sonstige Umweltbelange

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter liegen keine Kenntnisse vor bzw. sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

8.2.3.3 Ausgleich

8.2.3.3.1 Kompensationsbedarf

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kein Schutzgut erheblich beeinträchtigt ist.

Generell kein Erfordernis

8.2.4 Alternativen

Standortalternativen im Gemeindegebiet sind nicht erkennbar.

Alternativen sind nur hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen denkbar.

8.3 Zusätzliche Angaben

8.3.1 Technische Verfahren

Bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrades sind die Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkte zu berücksichtigen.

8.3.1.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Methoden

Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen im Rahmen der Erarbeitung eines Fachbeitrags.

Eingriffsregelung

Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt.

Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.

Fachbeitrag

Die Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt dreistufig.

Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt durch einen Fachbeitrag.

Fachbeitrag Artenschutz

Für die Untersuchungen von möglichen Schadstoffimmissionen und Schallimmissionen wurden keine Untersuchungen in Auftrag gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass sich am Standort diesbezüglich gegenüber der Bestandssituation nichts ändert.

Immissionsschutz

Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter kann unterschiedliche Bereiche umfassen.

Untersuchungsraum

Die Schutzgüter Boden, Biotope, Fauna und Flora wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet und in den Randbereichen.

8.3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind bisher nicht zu erkennen.

8.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben.

Ziele Monitoring

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

8.3.2.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen.

Herstellungskontrolle

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, …).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret

über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, …).

Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

Funktions- und Erfolgskontrolle

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

8.3.2.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

Vorbemerkungen

Prognoseunsicherheiten bisher nicht bekannte Wirkungen

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

Prognoseunsicherheiten

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

Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.

Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs und Lebensräume insbesondere von Avi-Fauna und Fledermäusen unerlässlich.

Bisher nicht bekannte Wirkungen

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht.

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

8.3.3 Zusammenfassung

Planungsziele

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Unter den gegebenen Randbedingungen sieht die Stadt die Möglichkeit der Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken. Es sollen maximal 22 Wohneinheiten entstehen.

Die im Plangebiet befindliche „Grenzstraße“ liegt auf privatem Boden und übernimmt Erschließungsfunktionen für die anliegenden Grundstücke. Sie dient als Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Gallinchen und Groß Gaglow. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Anpassung und der Ausbau der Grenzstraße an die bestehende Nutzung vorbereitet und gesichert werden. Für die vorliegende Straßenfachplanung soll das Baurecht geschaffen werden.

Der vorhandene Waldbestand soll erhalten bleiben.

Der Garagenkomplex, der sich unmittelbar an das östliche Gewerbegrundstück an der Eichenstraße anschließt, soll langfristig gesichert werden.

Ausgangslage

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich.

Die Angaben zu den Auswirkungen müssen entsprechend relativ unscharf bleiben.

Das Plangebiet ist großflächig mit einem maroden Garagenkomplex überbaut, nennenswerte Vegetationsstrukturen sind, mit Ausnahme der vorhandenen Waldflächen, nicht vorhanden. Bei den Waldflächen handelt es sich um Monokulturen (Kiefernwald).

Bei der Fläche handelt es sich um eine Flächen mit Altlasten. Bei einer Bodenbeprobung wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt über 10 % liegt. Für Teilflächen ist ein Bodenaustausch vorgesehen.

Eine Besonderheit der Umweltausstattung ist nicht zu erkennen.

Schutzobjekte

Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Das Plangebiet ist für die Umwelt nur von geringer Bedeutung. Die Waldflächen sind von mittlerem Wert.

Schutzgebiete oder -objekte sind nicht betroffen.

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Käfer im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.

Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Der Garagenkomplex wird vollständig zurückgebaut. Es ergibt sich eine positive Entsiegelungsbilanz. Beachtet sind die Vorbelastungen.

Die vorhandenen Waldflächen werden erhalten.

Zusätzlich zu den im Entwurf bereits vorgesehenen sieht die Umweltprüfung keine weiteren Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vor.

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

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

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

9 Anhang

9.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *"Ruhender Verkehr PKW"*	2,56	59 %	0,64	15 %	**-1,92**
Öffentliche Verkehrsfläche	0,33	8 %	0,33	8 %	**0**
Private Verkehrsfläche	0,00	0 %	0,09	3 %	**0,09**
Allgemeines Wohngebiet	0,00	0 %	1,83	42 %	**1,83**
Wald	1,41	33 %	1,41	33 %	**0**
Summe	**4,3**	**100**	**4,3**	**100**	**0**

9.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Über-bauungs-grad **	überbaute Fläche (ha)	Über-bauungs-grad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *"Ruhender Verkehr PKW"*	83 %	2,12	97 %	0,62	-1,5
Öffentliche Verkehrsfläche	42 %	0,14	48 %	0,16	+0,02
Private Verkehrsfläche	0 %	0,00	100 %	0,09	+0,09
Allgemeines Wohngebiet	0 %	0,00	40 %	0,73	+0,73
Wald	1 %	0,02	1 %	0,02	0,00
Summe	**53 %**	**2,28**	**38 %**	**1,62**	**-0,66**

Hinweis
** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie