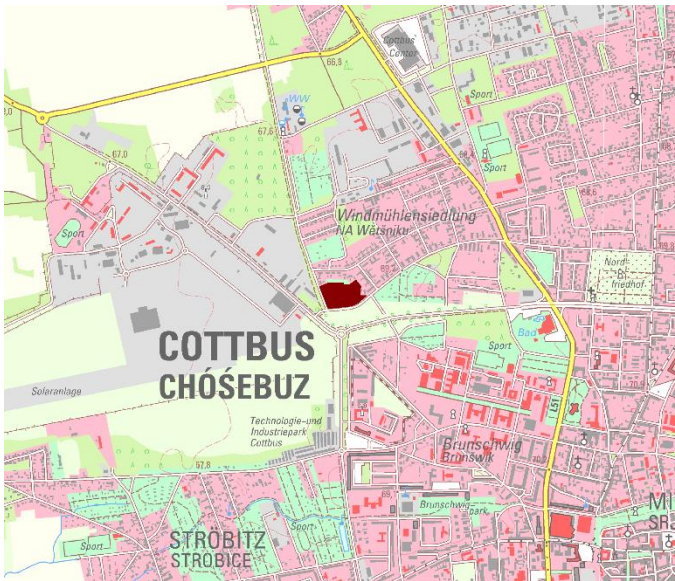


Stadt

Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan

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



© GeoBasis-DE / LGB

Entwurf 30. September 2025

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben	1
1.1 Verfahren	1
1.2 Plangebiet	1
1.3 Planungsgegenstand	2
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck	2
1.3.2 Aufgabe	3
2 Planerische Grundlagen	3
2.1 Bindende Vorgaben	3
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung	3
2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben	4
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben	4
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung	4
2.2.2 Formelle Planungen	5
2.2.3 Sonstige fachliche Belange	5
2.3 Städtebauliche Randbedingungen	6
3 Planungskonzept	7
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	9
4.1 Geltungsbereich	9
4.2 Verkehrsflächen	10
4.3 Art der baulichen Nutzung	10
4.3.1 Allgemeines Wohngebiet	10
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen	11
4.4 Maß der Nutzung	12
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	12
4.4.2 Höhenmaße	13
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
4.6.1 Bauweise / Stellung der Gebäude	15
4.6.2 Versorgungsleitungen	16
4.6.3 Standorte für erforderliche Nebenanlagen	16
4.6.4 Grünordnerische Festsetzungen	17
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5 Sonstige Planinhalte	20
6 Zulässigkeit / Sonstige Belange	22
6.1 Verfahrenswahl	22
6.2 Entwicklung aus dem FNP	22
6.3 Beachtung bindene Vorgaben	22
6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung	22
6.3.2 Bindende Umweltbelange	22
6.3.3 Sonstige Bindungen	23
6.4 Weitere Belange	23
6.4.1 Grundsätze der Raumordnung	23
6.4.2 Umweltprüfung	23
6.4.3 Sonstige Auswirkungen	24
6.4.4 Planumsetzung und -verwirklichung	24
7 Anhang	25
7.1 Hinweise für die Realisierung	25
7.2 Übersicht über den Verfahrensablauf	26
7.3 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen	27
7.4 Bilanzen	28
7.4.1 Bilanz Flächennutzung	28
7.4.2 Bilanz Grundflächen	28
7.5 Pflanzliste	29
7.6 Rechtsgrundlagen	29

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

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

Planvorhaben

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

Regelverfahren

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

Aufstellungsbeschluss

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

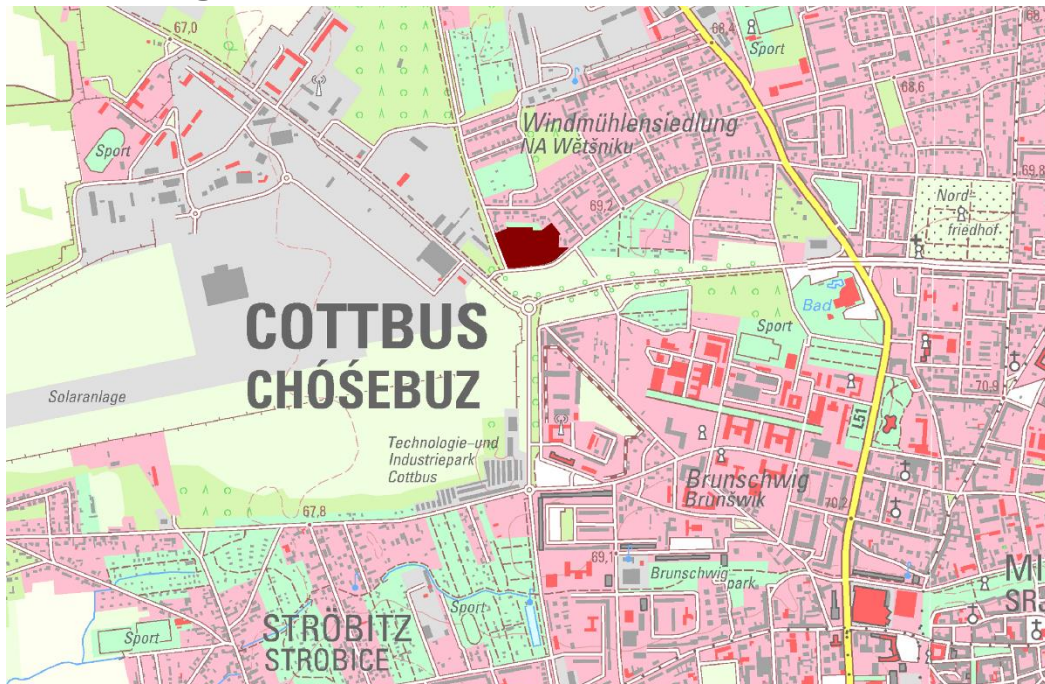
Bekanntmachung

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

*Stand aktuell
Entwurf*

Der Entwurf berücksichtigt die Ergebnisse der Beteiligungen zum Vorentwurf in der Fassung vom 01. Dezember 2023.

1.2 Plangebiet



*Übersicht
Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Stadt östlich des ehemaligen Flugplatzes. Betroffen sind die Flurstücke 106 und 211 sowie 105 (tw.) der Flur 46 der Gemarkung Brunschwig.

Lage

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

Flächengröße

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich der Kategorie „Außenbereich“

planungsrechtliche

Heilmann-Weges und des Fehrower Weges) dominieren. Neben dem stadtbildverträglichen und harmonischen Einfügen in das örtliche Umfeld sind die Wohnformen entsprechend der verschiedenen Zielgruppen ausgewogen zu verteilen.

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

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

1.3.2 Aufgabe

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

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

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

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

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

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

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist zu prüfen, ob fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten sind, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können. *Bindende Vorgaben*

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der *Rechtliche Grundlagen*

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung des gesamten Planungsraumes.

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

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" bekanntgemacht am 22. Dez. 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50.

Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023

zukünftig Vorgaben ergeben.

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

Der Landesentwicklungsplan formuliert gem. den vorliegenden Mitteilungen zum *Relevante Ziele*

Vorentwurf folgende Zielstellungen, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten sind:

- Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

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

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

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

Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Betroffen ist ausschließlich der „besondere Artenschutz“.

Bindungen nach dem Umweltrecht

Sonstige Restriktionen und verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen sind für das Planverfahren gegenwärtig nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

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

Planungen

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

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

Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung

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

Grundlagen

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

Grundsätze

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

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

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

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

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

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

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

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

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

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

Festlegungskarte

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie in Aufstellung befindliche Ziele der

sonstige Erfordernisse

Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (wie Raumordnungsverfahren) u. dgl., die die Planung betreffen, sind aktuell nicht bekannt. *der Raumordnung*

2.2.2 Formelle Planungen

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

Für die Stadt Cottbus/ Chóšebuz besteht ein rechtswirksamer FNP.

Für diesen läuft ein Änderungsverfahren. Die Stadtverordnetenversammlung hat einen Beschluss zur Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum FNP-Entwurf IV-030/23 am 23.10.2023 gefasst. Der Umweltbericht zum FNP-Entwurf ist Bestandteil des FNP.

Das zu beplanende, stadtzentrumsnahe Areal ist sowohl im rechtswirksamen FNP als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des FNPs als Wohnbaufläche dargestellt.

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

*B-Pläne
sonstige städtebauliche
Satzungen*

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

Die entsprechenden Ziele, Festsetzungen und Belange dieser Pläne sind zu berücksichtigen.

Für die Planung von Belang sind daneben folgende sonstige kommunale Satzungen:

Sonstige Satzungen

- die Gebote und Verbote der Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) vom 23.03.2013, Veröffentlichung im Amtsblatt 03/ 2013,
- die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Cottbus (Spielplatzsatzung, i.d.F. d. Bek. v. 20.11.2021),
- Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StplS vom 29. September 2004).

Weitere formelle Planungen, die den hier gegenständlichen B-Plan berühren, sind nicht vorhanden.

2.2.3 Sonstige fachliche Belange

Ein Rahmenplan und ein energetisches Quartierskonzept für das „Stadtfeld“ liegt vor und ist durch die StVV legitimiert (Selbstbindungsbeschlüsse gefasst).

Informelle Planungen

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

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

*Planungen
Nachbargemeinden*

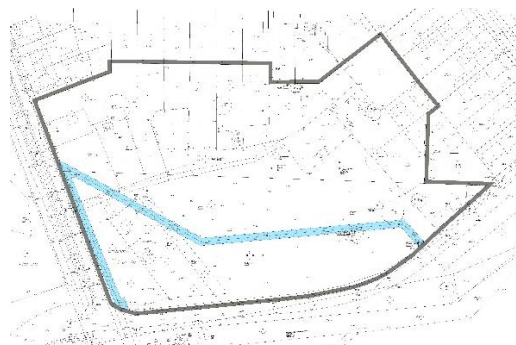
Es sind darüber hinaus folgende sonstige Belange bekannt, die ebenfalls zu beachten sind.

*Sonstige fachliche
Belange*

Der Geltungsbereich berührt zwei Trinkwasserhauptleitungen (600 ST) der LWG.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 beträgt der Schutzstreifen beidseitig 4 m. Im Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet werden und Bewuchs, der Betrieb und Instandhaltung beeinträchtigt, ist untersagt.

Die Lage der Leitungen ist im Bild dargestellt.



*Trinkwasserhauptleitungen
im Geltungsbereich*

Die bestehenden zugehörigen automatischen Be- und Entlüftungsventile oder Trinkwasserarmaturenpunkte sind ebenfalls zu beachten. Sie müssen im Umkreis von jeweils 2 m zukünftig ständig zugänglich sein.

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

Sonstige fachliche Belange

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

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

Natürliche Geländeeigenschaften

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

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



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

Nutzungen

Bei dem in Rede stehenden Wohngebiet handelt es sich um einen Teil am Rand eines historischen Siedlungsgebietes. Es ist in Cottbus/Chóšebuz als „Windmühlensiedlung“ und teilweise als „Vogelsiedlung“ bekannt. Die Ursprünge dieses Siedlungsgebietes reichen bis zum Anfang der 1920er Jahre zurück.

Standort

Im Kerngebiet dieser Siedlungsentwicklung waren Einfamilien-Doppelhäuser vorgesehen und am Rand zur Sielower Landstraße und zum Fehrower Weg hin sollte die Bebauung etwas aufwachsen, hier sollten Doppelhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und einem Walmdach bzw. Mansarddach entstehen.

Auf Grund der angrenzenden militärischen Nutzung wurde der Teil, der Gegenstand des B-Planes ist, nicht mit Wohngebäuden bebaut.

Plangebiet

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

Ein Teil des Gehölzbestandes im Geltungsbereich (ca. 0,7 Hektar) wird von der unteren Forstbehörde als Wald i. S. d. Landeswaldgesetzes definiert.

Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

Umfeld

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

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

Erschließung

Das Plangebiet kann unter Beachtung der Planungsziele als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.	<i>Verkehr</i>
Der Geltungsbereich grenzt an nachstehende öffentlich-rechtliche Verkehrsflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgStrG der Gemeindestraßen: – Ernst-Heilmann-Weg (Sammelstraße, Bk 1,0) – Fehrower Weg (Sammelstraße, Bk 1,0) an, umfassen aber nicht den Geltungsbereich.	<i>Motorisierter Verkehr</i>
Die Grundstücke im Geltungsbereich können über diese Verbindung an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden werden.	
Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Straßen die äußere Erschließung absichern können. Sie sind gut an das innerstädtische Hauptnetz angebunden.	
Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus dem Umfeld gut erreichbar. Am Fehrower Weg verläuft ein regionaler Radweg.	<i>Nicht-motorisierter Verkehr</i>
Eine Anbindung des Bereiches an den Öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehende Buslinie (derzeit Stadtbuslinie 19) im Ernst-Heilmann-Weg gegeben.	<i>Öffentlicher Nahverkehr</i>
Langfristig ist geplant, nördlich des Nordrings eine Straßenbahntrasse im Zuge der Umsetzung des Lausitz Science Parks zu realisieren.	
Direkt gegenüber dem B-Plan, westlich des Fehrower Wegs, ist zudem eine Wendeschleife inklusive eines „Park-and-Ride“ Parkplatzes sowie eine Busumsteiganlage eingeplant.	
Sonstige Verkehrsträger spielen unmittelbar für das Plangebiet keine Rolle.	<i>Sonstige Verkehrsträger</i>
Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden.	<i>Stadttechnik</i>
Maßgeblich sind im vorliegenden Fall, wie bereits dargelegt, insbesondere die im Gebiet liegenden Trinkwasserhauptleitungen 600 ST. Daneben liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen weitere stadttechnische Medien.	
Die bekannten Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen.	<i>Fazit</i>

3 Planungskonzept

Nachfolgend wird das Konzept, welches dem B-Plan zugrunde liegt, kurz zusammengefasst. Grundlage ist das eingangs dargestellte Planungskonzept des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet wird zukünftig vollständig baulich genutzt werden. Der im Geltungsbereich durch die zuständige Forstbehörde identifizierte vorhandene Wald wird vollständig in Anspruch genommen. Das betrifft auch die sonstigen Freiflächen im Geltungsbereich.

Im Plangebiet soll zukünftig das Wohnen dominieren. Es wird ein Wohngebiet festgesetzt. Ergänzende Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen sein. Das Konzept entspricht der Nutzung in den umliegenden Baugebieten, die sich seit den 1920er Jahren entwickelt haben.

Nutzungskonzept

Insgesamt soll die verfügbare Fläche, die zukünftig vollständig innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt liegen wird und die optimal erschlossen ist, effektiv genutzt werden. Die Kapazitäten, die an diesem Standort realisiert werden können, müssen nicht an anderer Stelle im Außenbereich geschaffen werden.

Es sollen im Norden des Gebietes, in Anlehnung an die Bestandsbebauung, maximal dreigeschossige, vorwiegend selbst genutzte „Eigenheime“ in Form von Einzel- oder Doppel- bzw. Reihenhäusern entstehen.

Eine Weiterentwicklung der, auf die Selbstversorgung mit Gartenprodukten abgestellten, historischen Strukturen der umgebenden Siedlungen mit großen Gartenanteilen, entspricht nicht (mehr) den heutigen Anforderungen.

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

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehenden angrenzenden Straßen sowie über eine neu zu bildende innere Straße gewährleistet. Lediglich einzelne Grundstücke

Verkehrerschließung

sollen durch Stichwege erschlossen werden.

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit dem verfügbaren Bauland, werden die Dimensionen neuer Verkehrsflächen auf das notwendige Maß reduziert.

Die bestehenden Trinkwasserhauptleitungen mit ihren Nebenanlagen werden vollständig erhalten und dauerhaft geschützt. *Stadttechnische Erschließung*

Das Plangebiet kann nach vorliegendem Kenntnisstand aus den vorhandenen lokalen Systemen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik, wie Trinkwasser, Löschwasser, Schmutzwasser und Strom grundsätzlich versorgt werden.

Für die Trinkwasserversorgung sind Leitungen neu zu verlegen. Ein Anschluss an die Hauptleitungen 600 ST für Hausanschlüsse ist nicht möglich. *Trinkwasser*

Löschwasser für den Grundschutz wird mit Stand Februar 2024 aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus/Chóšebuz in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des B-Planstandorts in Höhe von maximal 96 m³/h für mindestens 2 Stunden vorgehalten. *Löschwasser*

Die Schmutzwasserentsorgung des B-Plan-Gebietes durch die öffentliche zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus/Chóšebuz ist über zwei Übergabepunkte umsetzbar. *Schmutzwasser*

Zum einen besteht die Möglichkeit zur Schmutzwasserableitung in nordwestlicher Richtung über den Schmutzwasserschacht S 523571000 in die Freispiegelkanalisation 150 STZ-N des Fehrower Weges, zum anderen in östlicher Richtung über den Schmutzwasserschacht S 523581000 in die Freispiegelkanalisation 200 STZ-N des Ernst-Heilmann-Weges.

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. *Niederschlagswasser*

Entsprechend wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und befestigten Hofflächen auf den privaten Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos versickert. Alternativ kann es auch einer Nutzung zugeführt werden.

Privatflächen sind über das eigene Grundstück zu entwässern. Eine Ableitung auf öffentlich werdende Verkehrsflächen ist auszuschließen

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

Im Gebiet sind wertvollen Strukturen und Lebensräume in Form von Gehölzbeständen vorhanden. Ein Teil davon war als Wald deklariert. Die bestehende Naturausstattung kann nicht erhalten werden, da die verfügbare Fläche baulich-intensiv genutzt werden soll.

Die Intensität der baulichen Nutzung der Baugebietsfläche wird zukünftig höher sein, als im bestehenden Umfeld.

Im Interesse der Umwelt sind im Gebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Errichtung von gebäudebezogenen Photovoltaikanlagen,
- Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort,
- Baumpflanzungen,
- Dachbegrünung,
- CO₂-freie Wärmeversorgung,
- Gebäude zur Lärmabschirmung nutzen,
- Passive Schallschutzmaßnahmen.

Die Waldinanspruchnahme wird außerhalb des Plangebietes kompensiert. Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme werden weitere Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Schutzgüter vorgesehen. Eine vollständige Kompensation im Plangebiet ist unter Beachtung der Planungsziele nicht realisierbar.

Im Rahmen der gegebenen Planungsziele sind innerhalb des Geltungsbereiches Alternativen nur in einem begrenzten Rahmen realistisch. *Alternativprüfung*

Die Prüfung von Standortalternativen ist Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung d. h. der Flächennutzungsplanung.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen lassen sich insbesondere auf Grund anderer Erschließungskonzepte und anderer Regelungen zur Art der Nutzung aufzeigen.

So könnte das Baugebiet in der Tiefe auch ausschließlich durch Stichwege erschlossen

werden.

Statt eines Wohngebietes wäre auch die Ausweisung eines Mischgebietes möglich.

Die Vorzugsvariante wurde gewählt, weil die für die Erschließung erforderlichen Flächen im Vergleich mit mehreren Stichwegen (incl. Wendeplatz) gering sind.

Vorzugsvariante

Bei der Ausweisung eines (wegen der Vorbelastungen durch die nahe gewerbliche Nutzung durchaus vorstellbaren) Mischgebietes könnte nicht die gesamte verfügbare Fläche für das Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Unabhängig davon gelingt es häufig schwer, entsprechende Gewerbe anzusiedeln, um die Mischung zu sichern.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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

Plan- und Kartengrundlagen

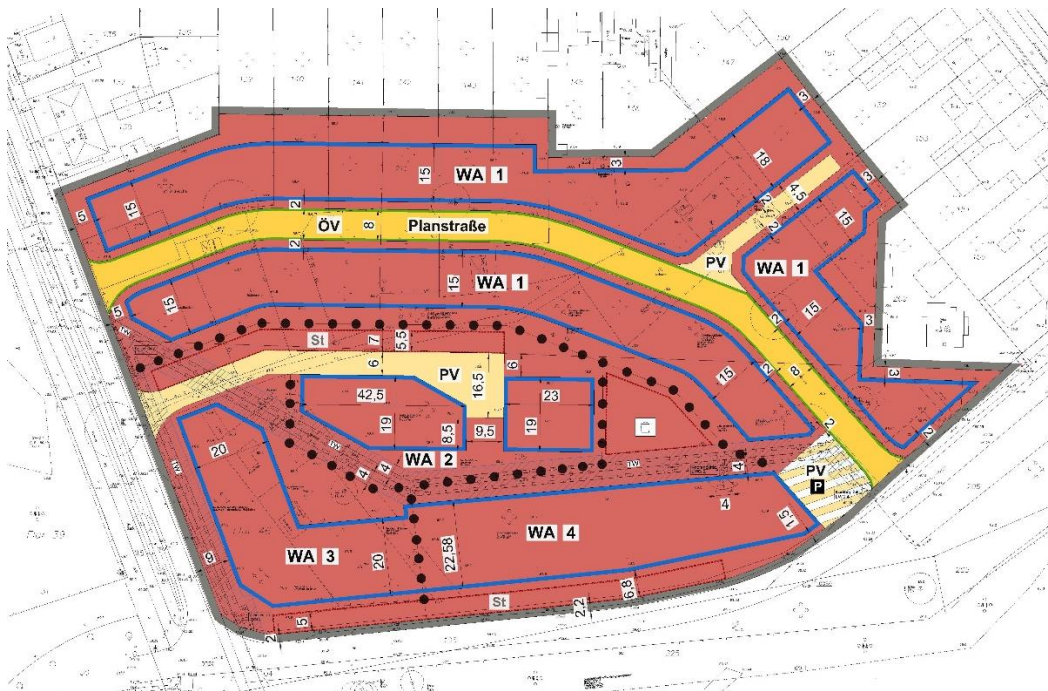
Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die Katasterangaben der Plangrundlage entsprechen dem Stand vom Februar 2021. Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar. Der Lageplan wurde am 24.02.2021 angefertigt bzw. übergeben. Ergänzungen erfolgten im Juni 2025.

Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 1961.

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



Planzeichnung

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

4.1 Geltungsbereich

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

Wahl Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch bestehende Wohngrundstücke (Flurstücke 138 bis 147),
- im Westen durch den Fehrower Weg,
- im Süden durch den Ernst-Heilmann-Weg,
- im Osten durch bestehende Wohngrundstücke (Flurstücke 151 bis 153 sowie Flurstück 209)

jeweils in der Flur 46 der Gemarkung Brunschwig.

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

4.2 Verkehrsflächen

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

Rechtsgrundlagen

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

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet wird hauptsächlich über neu zu bildende bzw. über bestehende **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** gewährleistet. Die neu zu bildende wird mit **Planstraße** bezeichnet. Die bestehenden grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich.

*Öffentliche
Straßenverkehrsfläche*

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

Teilweise werden einzelne Grundstücke im Plangebiet zusätzlich über **private Straßenverkehrsflächen (PV)** erschlossen.

Private Verkehrsfläche

Der Straßenraum der neu zu bildenden Planstraße wird insgesamt mit **8,0 m** festgesetzt. Die Breite ist ausreichend, um eine Mischverkehrsfläche und die Trassen der erforderlichen stadttechnischen Medien, einschließlich der Versickerungsanlagen, aufzunehmen.

Dimensionen

Die Breite der privaten Verkehrsflächen beträgt wegen des zu erwartenden geringeren Verkehrsaufkommens jeweils **6 m** bzw. für den kürzeren Stichweg (ohne Wendeplatz) **4,5 m**.

Die in den Einmündungsbereichen erforderlichen Schleppkurven sind bei der Dimensionierung beachtet.

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

*Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung*

Die Gestaltung der Fläche ist (wie bei den übrigen Verkehrsflächen) nicht Gegenstand des B-Planes. Die verfügbare Fläche kann nur unter Beachtung der in diesem Bereich vorhandenen Trinkwasserhauptleitung 600 ST bzw. der dazugehörigen Armaturen genutzt werden. Die Festsetzung Parkplatz regelt nicht die konkrete Gestaltung des Bereiches mit Fahrwegen, Aufstellplätzen und Freiflächen.

Alternativ wäre auch das Ausweisen aller Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche denkbar. Andererseits wäre auch der Verzicht auf das Bestimmen der Lage der privaten Verkehrsflächen und damit das Verweisen der Entscheidung dazu in die Phase Baugenehmigung möglich.

4.3 Art der baulichen Nutzung

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

Rechtsgrundlagen

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln für die Baugebietsarten (Ausnahme SO-Gebiet) die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

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

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im vorliegenden Fall entspricht ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

*Festsetzung
WA-Gebiet*

Das Baugebiet wird in Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen gegliedert.

Gliederung in Teilflächen

Grundlage ist § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO. Die Teilflächen sind mit **WA 1 bis WA 4** bezeichnet.

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

In einem WA-Gebiet sind mit dem Wohnen verträgliche Nicht-Wohnnutzungen allgemein grundsätzlich möglich. Im Plangebiet sind allerdings Einschränkungen erforderlich. *Ziele*

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

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog den sonstigen lokalen Gegebenheiten angepasst.

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

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

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

In der Teilfläche WA 2 des Wohngebietes sollen vorrangig Wohngebäude zugelassen werden, um zusätzlich Störungen zu vermeiden. Lediglich Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind in dieser Teilfläche darüber hinaus zugelassen, da die Fläche nur über einen privaten Stichweg erschlossen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Nicht-Wohnnutzungen im WA 2 zu keinem nennenswerten erhöhten Verkehr beitragen werden.

- 2. Innerhalb der Teilfläche WA 2 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler) sind im WA 2 unzulässig. (§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 sowie § 13 BauNVO)** *Textfestsetzung*

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

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

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

Deutlich abweichende alternative Regelungen zur Art der Nutzung sind wegen des erforderlichen Schutzes vor Störungen nicht erkennbar.

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

Im Anhang ist eine vollständige tabellarische Übersicht über die speziellen Regelungen für das WA-Gebiet zu finden. *Zusammenfassung im Anhang*

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO neben den Baugebieten separat behandelt werden. *Sonstige zulässige Nutzungen*

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

Stellplätze und Garagen

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

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

Gebäude und Räume für Freie Berufe

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

Die entsprechenden Regelungen sind bereits Bestandteil der Festsetzung zur Art der Nutzung.

In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser in verschiedenen Arten von Baugebieten. Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser

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

sonstige Nebenanlagen

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

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

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

4.4 Maß der Nutzung

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

Rechtsgrundlagen

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

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

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

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

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

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

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

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

Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die zur Verfügung stehende Fläche optimal zu nutzen. Auf diese Weise wird mit dem verfügbaren Bauland sparsam umgegangen, da zusätzliche Flächen für die geplante Nutzung nicht in Anspruch genommen werden müssen. Mit der Konzentration auf das durch relativ günstige Randbedingungen (Lage im Stadt- raum, Erschließung) gekennzeichnete Plangebiet kann der Siedlungsdruck auf andere Flächen reduziert werden.

Die zulässige, von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis

Grundflächenzahl (GRZ)

zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ für das gesamte WA-Gebiet wird einheitlich zeichnerisch mit GRZ 0,4 festgesetzt. *Festsetzung GRZ*

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

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

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

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

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

Das bedeutet, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen um 50 % überschritten werden darf.

4.4.2 Höhenmaße

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

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

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

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

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

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

Die Höhe der geplanten Bebauung soll im Interesse des sparsamen Umgangs mit Bauland teilweise von der im Umfeld nach oben abweichen. Eine hohe Bebauung ist ein Beitrag zum Bodenschutz.

Im vorliegenden Fall sind unterschiedliche Regelungen für die Teilflächen erforderlich, um die Planungsziele umzusetzen.

Das ist darin begründet, dass an der Nahtstelle zum Bestand an Wohngrundstücken ein harmonischer Übergang vorgesehen ist. Entlang der südlichen Grenze des Baugebietes sollen dagegen höhere Gebäude zulässig sein.

Entsprechend wird für die Teilflächen die Höhe baulicher Anlagen in den Nutzungsschablonen wie folgt festgesetzt *Festsetzung Zahl der Vollgeschosse*

<u>Teilfläche</u>	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
WA 1	II - III
WA 2	III - IV
WA 3 und WA 4	IV - V

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

Vielfach werden bei Hauptgebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss auch

eingeschossige Anbauten (vom Wintergarten bis hin zu einer Garage) vorgesehen, die unter bestimmten Umständen Teil des Hauptgebäudes sein können.

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

Es ist hierfür folgende Festsetzung erforderlich.

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

Textfestsetzung

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

Geschoßflächenzahl (GFZ)

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

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

Nutzungsschablone

Es kommt durch die Regelungen zur GRZ und zur Höhe im Plangebiet zu einer relativ intensiven Überbauung.

Die Alternative dafür wurde bedeuten (wenn man die gleichen Kapazitäten mit einer deutlich geringeren Bebauungsdichte schaffen wollte), dass zusätzliche Flächen bereitgestellt werden müssten. Diese würden dann (zwar locker) aber ebenfalls bebaut werden müssten. Das Konzentrieren der Bebauung auf das Baugebiet reduziert letztlich die Flächeninanspruchnahme für das Bauen. Der Siedlungsdruck auf den Außenbereich wird reduziert.

Bei gleichen Kapazitäten wird der flächenschonenden Konzentration der Bebauung gegenüber einer locker strukturierten, aber großflächigen Siedlungsstruktur der Vorzug gegeben.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

Baugrenze

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

WA 1

Im WA 2 sind unter Beachtung der notwendigen Erschließungsflächen und der Freihalt- bzw. Schutzzone an der Trinkwasserhauptleitung zwei Baufenster festgesetzt. Die Tiefe beträgt jeweils **19 m** und die Breite **47,5 m** bzw. **23 m**.

WA 2

Für die WA 3 und WA 4 ist entlang der angrenzenden Straßen durch Baugrenzen ein durchgängiges Baufenster mit einer Tiefe von teilweise bis zu **20 m** definiert. Teilweise orientiert sich die rückwärtige (nördliche) Baugrenze an der Schutzzone der Trinkwasserhauptleitung.

WA 3 und WA 4

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

Fahrbahnkante-Baugrenze liegt dort bei rund 9 m. Im Osten rückt die Baugrenze dichter an den Ernst-Heilmann-Weg heran.

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

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

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

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

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

- 5. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Teilflächen des WA 1 mit mindestens 75% ihrer Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

Textfestsetzung

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

4.6.1 Bauweise / Stellung der Gebäude

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

Bauweise

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

Offene Bauweise

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

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

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

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

Im WA 3 ist gem. Vorhabenplan ein Eckgebäude mit einer Gesamtlänge von maximal 70 m vorgesehen. Um das zu ermöglichen wird für diese Teilfläche auf das Festsetzen einer Bauweise verzichtet.

Abweichende Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise sind Bestandteil der Nutzungsschablone.

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

Stellung der Gebäude

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

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

Textfestsetzung

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

4.6.2 Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in einem Bebauungsplan die Flächen für Versorgungsleitungen festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall durchquert eine Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser (600 St) das Gebiet. Die Trasse wird als **Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser** festgesetzt.

*Flächen für
Trinkwasserleistung*

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

*Leitungsrecht für
Trinkwasserleistung
(LWG)*

Die Trasse der bestehenden Trinkwasserhauptleitungen (600 ST) mit einer Breite von jeweils **2 m** beiderseits der Leitung, wird als **mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des für die Trinkwasserversorgung zuständigen Versorgungsbetriebes zu belastende Flächen** festgesetzt. Aktuell ist die Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) der zuständige Betrieb.

4.6.3 Standorte für erforderliche Nebenanlagen

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

Standorte Nebenanlagen

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

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

Standorte Stellplätze

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

Entlang des öffentlich gewidmeten Ernst-Heilmann-Weges ist in Abstimmung mit der Stadt eine orthogonale Aufstellung von PKW-Stellflächen vorgesehen.

Es wird ein entsprechender Abstand zur Fahrbahnkante eingehalten. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der bestehenden Fahrbahn ist in dem entsprechenden Streifen weiterhin gewährleistet.

Darüber hinaus konzentrieren sich Stellplätze nördlich der festgesetzten Privatstraße im Bereich des WA 2 im Innern des Plangebietes.

Für die WA 2, WA 3 und WA 4 wird ein zentraler Standort für einen gemeinsamen Spielplatz festgelegt. Dieser gemeinsame private Spielplatz für die Teilflächen mit einer mehrgeschossigen Bebauung soll die nach der Stellplatzsatzung der Stadt je Wohngrundstück erforderlichen Anlagen zum Spielen konzentrieren. Das kommt insbesondere der Qualität des Spielplatzes zugute.

Standort Spielplatz

Deshalb wird der entsprechende Standort des zentralen Spielplatzes im B-Plan festgelegt und mit **Fläche für einen Spielplatz** gekennzeichnet.

Der Zugang des privaten Spielplatzes von den Wohnungen im WA 2, WA 3 und WA 4 erfolgt über private Wege, die im Rahmen der Vorhabenplanung für die Freiflächen festgelegt werden.

Für das WA 1, in dem vorrangig Eigenheime entstehen werden, wird davon ausgegangen, dass keine Herstellungspflicht für Spielanlagen entstehen wird. Ein Zugang zu diesem Spielplatz für die Grundstücke des WA 1 ist deshalb nicht erforderlich.

Die Alternative, je Grundstück die erforderlichen Spielflächen im Bauantrag nachzuweisen, schafft allgemein im Vergleich Spielanlagen mit einem geringeren Nutzwert für die Kinder.

4.6.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

Rechtsgrundlagen

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

*Umweltprüfung
Umweltbericht*

Die Umweltbelange sind, wie andere Belange auch, Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

Die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten sind demnach auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt.

Über die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus besteht kein Festsetzungsfindungsrecht.

4.6.4.1 Boden- und Grundwasserschutz

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

Bodenschutz

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

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Umwelt aus und kann helfen, die nachteiligen Auswirkungen der Vorhaben zu mindern.

Im vorliegenden Fall geht es darum, dass geeignete Dächer für diese Maßnahme genutzt werden. Ein generelles zwingendes Gebot, voll umfänglich Gründächer vorzusehen, lässt sich unter Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung nicht begründen.

Als geeignete Dächer werden solche angesehen, die relativ flach sind. Sehr steile Dächer wären nur mit einem hohen Aufwand begrünbar.

Damit ein Gründach seine Wirkung erfüllen kann, ist eine Mindestsubstratdicke erforderlich.

- 7. Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Diese Flächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textfestsetzung

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

Als weitere Minderungsmaßnahme werden Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades von den Stellplatz- und Zufahrtsflächen gefordert. Dabei geht es um die Luft- und Wasserdurchlässigkeit der Flächenbefestigungen. Die Nutzung der entsprechenden Anlagen wird durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt.

*Begrenzung der
Versiegelung*

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

Textfestsetzung

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

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um die Grundwasserneubildung zu erhalten, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Alternativ kann es für eine Nutzung zurückgehalten werden. Das betrifft sowohl die Baugrundstücke im WA-Gebiet als auch die Verkehrsflächen.

*Versickerung
Niederschlagswasser*

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

- 9. Innerhalb der Grundstücke des Baugebietes sowie innerhalb der Verkehrsflächen ist das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textfestsetzung

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

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

Einzelheiten zur Realisierung sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung.

4.6.4.2 Schutz / Entwicklung Natur

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

Grundlage

Auf den Wohngrundstücken müssen unter Beachtung der Festsetzungen zur GRZ mindestens 40% der Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Es ist also auf hinreichend großen Grundstücken, unter Berücksichtigung der üblichen Nutzeranforderungen, als Minderungsmaßnahme Raum für das Pflanzen von Bäumen vorhanden.

Baumpflanzung

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

Textfestsetzung

Der B-Plan geht davon aus, dass auf jedem Grundstück ein Baum gepflanzt wird. Ab einer Grundstücksgröße von mehr 300m² soll, jeweils in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, ein weiterer Baum gepflanzt werden.

Vorgaben zu konkreten Standorten für Bäume auf den Baugrundstücken sind unter Beachtung des „Gebotes der planerischen Zurückhaltung“ nicht vorgesehen.

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

Pflanzliste

Auch die Straßenräume müssen „funktionieren“; d. h. die verkehrlichen und stadttechnischen Anlagen aufnehmen können. Auch in den Straßengrundstücken müssten zusätzlich Flächen für Bäume zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Flächen stehen in den Straßen nicht zur Verfügung.

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

- 11. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind je Grundstücksgrenze auf einer Länge von mindestens 5 m mit mindestens 10 cm Bodenabstand auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textfestsetzung

Um die Durchlässigkeit zu gewährleisten ist es ausreichend, wenn je Grundstücksgrenze ein Teil der Einfriedung durchlässig ist. Bei der Einfriedung zur Straße wird davon ausgegangen, dass Zugänge und Tore die Bewegungen ermöglichen.

Alternativen

4.6.4.3 Klimaschutz und -anpassung

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

Die Grünordnungsmaßnahmen

- zur Dachbegrünung,
- zur Minderung der Versiegelung,
- zur Versickerung (bzw. Nutzung) von Niederschlagswasser und
- zur Gehölzpflanzung.

*Klimaschutz und zur
Klimaanpassung*

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

Die entsprechenden Effekte, die im B-Plan-Gebiet zu erzielen sind, sind auf Grund der Umsetzung Planungsziele (Stichwort relativ hohe Dichte) allerdings begrenzt.

Das betrifft insbesondere den positiven Effekt der Verschattung durch Bäume und die Durchlüftung des Gebietes.

Die Dachbegrünung, sowohl extensiv als auch intensiv, kann zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Starkregenereignissen und zur Energieeinsparung beitragen.

Die vorgesehene Wärmeenergieversorgung des Quartiers mit Fernwärme sowie das Minimieren des Wärmebedarfs von Gebäuden durch eine kompakte Bauweise sind weitere Beiträge zum Klimaschutz. Alternativ ist auch CO₂-freie Deckung des Wärmeenergiebedarfs durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarthermie oder Geothermie) möglich.

Größere Wirkungen wären nur zu erzielen, wenn (abweichend von den Planungszielen) der Freiflächenanteil deutlich erhöht und die Höhe der Bebauung reduziert werden könnte.

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

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die plangebende Gemeinde kann „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen, soweit dies u. a. zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist.

Örtliche Bauvorschriften

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

bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

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

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

Ausschluss Schottergärten

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

Textfestsetzung

Um trotz der angestrebten relativ hohen Bebauungsdichte ein an das Umfeld angepasstes Erscheinungsbild der Gebäude zu sichern, sollen bei voller Ausnutzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die oberen Geschosse der Gebäude als so genanntes „Staffelgeschoss“ ausgebildet werden.

Staffelgeschoss

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

Textfestsetzung

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

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

Textfestsetzung

Als Gebäudegruppe wird das einzelne Doppelhaus bzw. die gesamte Hausgruppe (d. h.

das Reihenhauses) gesehen. Die einzelnen Gebäudegruppen selbst können sich in ihrem Erscheinungsbild allerdings unterscheiden. Es geht hier darum, dass z. B. die Doppelhaushälften oder die einzelnen Gebäude einer Hausgruppe nicht unterschiedlich erscheinen.

5 Sonstige Planinhalte

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

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

Hinweise

Die Umweltprüfung hat Möglichkeiten für den passiven Schallschutz herausgearbeitet, die in den B-Plan soweit, allerdings nicht als Festsetzung, sondern als Hinweis übernommen werden.

Immissionsschutz

Dabei geht es konkret um „technische Vorkehrungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die sicherstellen, dass in der Nachtzeit in Schlafräumen ein Schallpegel von 30 dB(A) gewährleistet werden kann. Dabei ist eine ausreichende Lüftung zu gewährleisten.

Hinweis

Passiver Schallschutz

Folgender Hinweis zur Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen wird in den B-Plan übernommen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sollen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach der folgenden Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

mit $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 25- 014-10V1 vom 15.05.2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Planunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Sämtliche im Plan mit „Knotenpunkt LWG“ bezeichneten Knoten- bzw. Armaturenpunkte, die von der Lausitzer Wassergesellschaft dauernd bewirtschaftet und gewartet werden, müssen stetig frei zugänglich sein.

Hinweis

*Abstand Knotenpunkte
LWG*

Hierzu werden diese Knotenpunkte mit einem jeweiligen Sicherheitsabstand im Durchmesser von 2 m geschützt.

Eine Ausnahme hierzu bildet der „Knotenpunkt LWG 2“ mit Anböschung. Hier ist neben dem vorbenannten allgemeinen Abstand, ein Abstand zur nördlichen Baugrenze des WA 4 von mindestens 1,30 m ab Mittelpunkt der Armatur zu gewährleisten.

Um die der Planzeichnung mit „Knotenpunkt LWG“ bezeichneten Knoten- bzw. Armaturenpunkte der Lausitzer Wassergesellschaft (LWG) ist jeweils eine Fläche in einem Abstand von mindestens 2 m für Wartungsarbeiten frei zugänglich zu halten. Die nördliche Baugrenze der Teilfläche WA 4

kann bis auf 1,3 m an diesen Knotenpunkt heranrücken.

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

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

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

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

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

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

Mit der Fällung von geeigneten Höhlenbäumen und dem Abriss von Gartenlauben, die der B-Plan vorbereitet, kommt es potenziell zu Lebensraumverlusten bzw. zum Verlust von Brutplätzen für den Star. *Hinweis CEF-Maßnahme Star*

Als Ausgleich für die Zerstörung von Lebensstätten für den Star sind insgesamt zehn Nistkästen für den Star in entsprechend geeigneten Lebensräumen der Umgebung anzubringen.

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

Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 12 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6 Zulässigkeit / Sonstige Belange

6.1 Verfahrenswahl

Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Nutzung von Verfahrenserleichterungen gem. § 13 oder §13a BauGB liegen nicht vor.

*Verfahrenswahl
Regelverfahren*

Entsprechend sind eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB erforderlich.

6.2 Entwicklung aus dem FNP

Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Entwicklungsgebot

Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) kann aus dem Flächennutzungsplan der Stadt „entwickelt“ werden.

*Entwicklung aus dem FNP
gegeben*

Die Darstellungen des FNP stehen räumlich und inhaltlich nicht im Konflikt mit den Festsetzungen des B-Planes.

6.3 Beachtung bindene Vorgaben

6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele der Raumordnung

Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ unter Punkt 2.1.oben in der Begründung.

Es ist gem. Zielmitteilung bzw. Stellungnahme der „Gemeinsamen Landesplanungsabteilung“ (GL) vom 22.02. 2024 kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Zielmitteilung

Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

In diesen Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die Planung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

6.3.2 Bindende Umweltbelange

Auch Umweltbelange, die das konkrete Planvorhaben betreffen und die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, sind Thema im Punkt 2.1 der Begründung.

*Beachtung bindende
Umweltbelange*

Die ausführliche Auseinandersetzung erfolgt im Umweltbericht. Dort ist klar festgestellt worden, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen von bindenden Vorgaben zu erwarten sind. Solche liegen nicht vor.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können. Er hat im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auch unter Beachtung des § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich ist.

Artenschutz

Ein B-Plan, der

- mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder
- der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar, da ihm rechtliche Gründe entgegenstehen würden. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Die notwendige Prüfung ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst. Es ist klar erkennbar, dass die Umsetzung der Planung nicht am Artenschutz scheitern muss. Berücksichtigt sind der ermittelte Bestand an

*Keine unüberwindbaren
artenschutzrechtlichen
Konflikte*

relevanten Arten sowie zukünftige Entwicklungen.

6.3.3 Sonstige Bindungen

Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt.

Sonstige Bindungen

6.4 Weitere Belange

6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätze der Raumordnung

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2 zusammengefasst. Soweit die maßgeblichen Grundsätze umweltrelevante Belange betreffen, sind diese im Umweltbericht abgehandelt. Nachfolgend werden die Abwägungsüberlegungen zu den Grundsätzen dargelegt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich weitgehend um ein Vorhaben für eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen (hier nicht unmittelbar innerhalb) aber am Rand vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur. Die geplante Wohnnutzung ist dem Arbeiten im nahen Umfeld (Stichwort „Lausitz Science Park“) zugeordnet. Der Zugang zur Landschaft für die Erholung ist gewährleistet (Stichwort: „naher Radweg in den Spreewald“).

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Da der Standort bereits und in Zukunft (Stichwort: „Anbindung an Bus und Straßenbahn“) an den ÖPNV angebunden ist, kann der Autoverkehr als ein Beitrag zur CO₂-Reduzierung gemindert werden. Eine klimaneutrale Energieversorgung wird gefördert.

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen sind, soweit das im Rahmen der planerischen Zielstellungen (Stichwort „hohe Dichte“) möglich ist, berücksichtigt. Insbesondere der „Wasserrückhalt“ und die „Wasserversickerung“ sind gewährleistet.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

6.4.2 Umweltprüfung

Gem. § 9 Abs. 8 i. V. m. § 2a BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bauleitplanes der Begründung ein Umweltbericht (UB) beizufügen. Nur bei Verfahren, in denen keine Umweltprüfung erforderlich ist, ist auch kein Umweltbericht zu erstellen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung nach dem vorgegebenen Schema zusammen. Im UB sind alle wesentlichen Punkte gem. Anlage 1 BauGB abzuarbeiten, sonst droht die Unwirksamkeit des B-Planes gem. § 214 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

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.

Die im Umweltbericht dargestellten aktiven Schallschutzmaßnahmen können nicht als Festsetzungen in den Plan übernommen werden. Auch ist eine vertragliche Absicherung nicht gegeben.

Schall

Im Bereich der Straßen kommen (theoretisch) aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzwände oder Schallschutzwälle zur Verringerung der Schallausbreitung aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie einer mangelnden Wirksamkeit durch die geringen Abstände zur Geräuschquelle und die Bauhöhen der geplanten Gebäude nicht in Betracht.

Aktiver Schallschutz

Geschwindigkeitsbeschränkungen zur Minderung der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs zählen nicht zu den aktiven Schutzmaßnahmen und sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bei der Planung schutzbedürftiger Nutzungen an lärmbelasteten Standorten sind lärmrobuste städtebauliche Strukturen zu realisieren, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe Bebauung entlang der Lärmquelle. Ziel ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen.

Folgende im Umweltbericht zu diesem Entwurf herausgearbeitete Maßnahmenvorschläge

Übernahme

werden als Hinweis in den B-Plan übernommen:

- Maßnahmen zum passiven Schallschutz.

*Maßnahmenvorschläge
intern*

Der Ausgleich für die erheblichen Eingriffe wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Maßnahmen selbst und die dafür vorgesehenen geeigneten Flächen bzw. Standorte sind im Umweltbericht dargestellt.

*Ausgleichsmaßnahmen
extern*

Der Ausgleich auf den externen Flächen wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen ist gegeben.

Für die Umweltbelange kann folgendes Fazit gezogen werden.

Fazit Umwelt

Es verbleiben bei der Umsetzung der Planung in der Gesamtsicht keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter.

6.4.3 Sonstige Auswirkungen

Die Land- und die Forstwirtschaft sind von der Planung betroffen. Es wird (im Plangebiet) Wald in Anspruch genommen.

*Inanspruchnahme Wald
und Fläche für die
Landwirtschaft*

Es handelt sich um ca. 0,7 ha Wald im südlichen Bereich des B-Plangebietes.

Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind gem. § 8 LWaldG auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis ist bei der zur Umwandlung vorgesehenen Fläche anhand der kartierten Waldfunktionen 1:1 und soll in Form einer Erstaufforstung erbracht werden.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich (auch für den geforderten Waldersatz) wird außerhalb des Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche der intensiven Nutzung entzogen. Betroffen ist eine Fläche von fast 3 ha.

Da bisher für den Geltungsbereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten.

Private Belange

Bei Planungen im „Außenbereich“ ist die Thematik des Planungsschadens i. d. R. zu vernachlässigen, denn mit der „zulässigen Nutzung“ gem. § 42 Abs. 2 BauGB wird nur diejenige Nutzung geschützt, die das bestehende Bebauungsrecht als dauerhafte Eigentumsposition anerkennt.

Es ist nicht erkennbar, dass die rechtlichen Interessen der benachbarten Grundstücke betroffen sind.

6.4.4 Planumsetzung und -verwirklichung

Die Verwaltung wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, um die Vorbereitung der Erschließungs- und naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausarbeitung der notwendigen Fachplanungen rechtlich abzusichern.

Städtebaulicher Vertrag

Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen, Ausgleich auf externen Flächen, ...) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers.

*Technische und
organisatorische
Umsetzung*

Er bezieht die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Eigene Maßnahmen der Kommune oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Stadt werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die neue Planstraße wird nach Herstellung öffentlich gewidmet, an die Stadt übertragen und in die Bewirtschaftung übernommen. Durchaus ergeben sich dauerhafte Kosten.

Finanzielle Auswirkungen

Sonstige finanziellen Auswirkungen auf die Stadt sind mit der Realisierung der zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten.

7 Anhang

7.1 Hinweise für die Realisierung

Vorsorglich weist die LWG darauf hin, dass die Trinkwasserhauptleitungen teilweise weniger als 1 m Überdeckung haben und eine Geländeabsenkung auf keinen Fall stattfinden darf. An den Armaturenpunkten ergeben sich aus der Verlegetiefe der Trinkwasserhauptleitungen Zwänge für die Mindesthöhe der Straßenkappen.

*Trinkwasserhauptleitung
600 ST*

Hausanschlüsse an die Trinkwasserhauptleitungen 600 ST sind unzulässig.

Zur Baufläche WA 4 weist die LWG darauf hin, dass sich dort im östlichen Teil ein Schacht mit Erdanschüttung für ein automatisches Be- und Entlüftungsventil im Bypass zur Trinkwasserhauptleitung 600 ST befindet. Der Schacht muss ständig zugänglich sein

Zur Baufläche WA 4 weist die LWG darauf hin, dass sich im südwestlichen Teil des Plangebietes ein Trinkwasserarmaturenpunkt befindet, der in einem Radius von mindestens 2 m ständig zugänglich sein muss.

Zur südwestlichen Baufläche WA 1 weist die LWG darauf hin, dass sich dort im westlichen Bereich ein Trinkwasserarmaturenpunkt befindet, der in einem Radius von mindestens 2 m ständig zugänglich sein muss.

In der Parkfläche im Südosten liegt ein Trinkwasserarmaturenpunkt, der in einem Radius von mindestens 2 m ständig zugänglich sein muss und somit kein Überparken möglich ist.

Die Trinkwasserversorgung für den B-Planstandort kann von der LWG grundsätzlich gesichert werden, ist aber teilweise nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasserdruck für den B-Planbereich wird 3,8 bar bis 4,8 bar betragen (Stand Februar 2024). Die Druckangabe erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 und bezieht sich auf die Geländehöhe von 69,37 m NN.

Hinsichtlich des Brandschutzes wird insbesondere auf die Anforderungen des § 5 BbgBO verwiesen, wo u. a. Regelungen zu Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge getroffen werden. Darüber hinaus ergeben sich konkretisierende Anforderungen (Breite, Fläche, Abstände, Befestigung und Tragfähigkeit) aus der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die den Status einer Technischen Baubestimmung hat und entsprechend zu beachten sind.

Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr sind bei der Wendeanlage der privaten Straßenverkehrsfläche zwischen WA 1 und WA 2 zu beachten.

Gemäß §5 (1) BbgBO sind von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen, wenn zur Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich ist (i.d.R., wenn die zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen).

Zu Grundstücken mit Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, sind entsprechend der VV TB in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 03. Mai 2023, geändert durch Verordnung vom 24. Mai 2023 (ABI. /34, [Nr. 20], S.492), insbesondere die eingeführte Technische Baubestimmung A 2.2.1.1 Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Ausgabe Okt. 2009 sowie die weiteren Maßnahmen gemäß Anlage A 2.2.1.1/1 auszuführen.

Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405: 2008-02 ist für ein Allgemeines Wohngebiet mit Gebäuden mit mehr als 3 Vollgeschossen und einer überwiegenden Bauart mit der Gefahr der Brandausbreitung: „klein“ ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden als Grundsatz (Richtwert) sicher zu stellen.

Löschwasser

Löschwasserbrunnen, -teiche oder Saugsteilen etc. können bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse wie: Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmesteilen verzögern.

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

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

Für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die geltenden Vorschriften des technischen Regelwerkes Merkblatt DWA-A 138 zu beachten und einzuhalten.

Niederschlagswasserversickerung

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

Abfallentsorgung

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

Handelt es sich hierbei um private Erschließungsflächen ist die Nutzung der Straße durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt zu sichern.

Sollten auf den privaten Verkehrsflächen mit Stichwegen keine Voraussetzungen für eine Befahrung gegeben sein, weisen wir darauf hin, 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 bereitgestellt werden. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

7.2 Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Aufstellungsverfahren hat bisher folgende wesentlichen Schritte durchlaufen.

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss / Bekanntmachung	28.04.2021 / 22.05.2021
Vorentwurf	Stand 01. Dezember 2023
Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB / Bekanntmachung	Amtsblatt am 20.01.2024
Veröffentlichung Vorentwurf	von 26.01.2024 bis 26.02.2024
Frühzeitige Information der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB	am 26.01.2023

7.3 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

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

Nicht aufgeführt sind die unter „Sonstige zulässige Nutzungen“ abgehandelten Nutzungen.

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA 1			WA 2			WA 3			WA 4		
	z	a	z	a	u	z	a	u	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		X			X			X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden (nur bis 300 m² Verkaufsfläche)	x				X			X	(X)			(X)		
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			X				X	X			X		
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X					X	X			X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X			X		X			X	
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X			X		X			X	
Anlagen für soziale Zwecke	x			X		X			X			X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x			X		X			X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X			X			X			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			X			X		X			X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			X			X		X			X	
Anlagen für Verwaltungen		x			X			X		X			X	
Gartenbaubetriebe		x			X			X			X			X
Tankstellen		x			X			X		X			X	

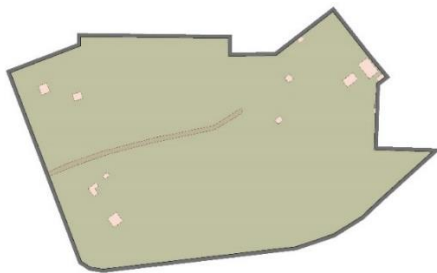
7.4 Bilanzen

7.4.1 Bilanz Flächennutzung

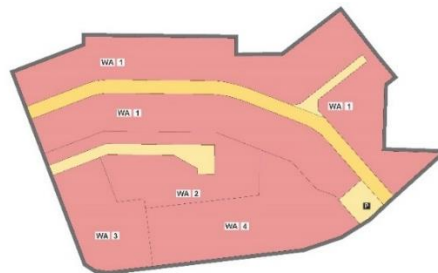
Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)
Grünbrache	2,32	100,0%	0,00		-2,32
Wohngebiet	0,00		2,00	86,21%	+2,00
davon WA 1			1,07		
davon WA 2			0,27		
davon WA 3			0,29		
davon WA 4			0,37		
Verkehrsfläche	0,00		0,32	13,79%	+0,32
davon ÖV (öffentlich)			0,19	8,19%	
davon PV (privat)			0,13	5,60%	
Summe	2,32		2,32		+/- 0,00

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand



Übersicht Planung



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

7.4.2 Bilanz Grundflächen

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

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Grünbrache	0,04	1,74%			-0,04
Wohngebiet			0,80	0,4	0,80
Verkehrsfläche			0,25	0,8	0,25
Summe	0,04	1,74%	1,05		1,01
zuzüglich Überschreitung durch Nebenanlagen im Wohngebiet			0,4	0,2	0,4
Gesamtsumme	0,04	1,74%	1,45	0,61	1,41

Hinweis: ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie.

Die durch den Gesetzgeber eingeräumte Möglichkeit der GRZ-Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% ist den Angaben in der Tabelle hinzuzurechnen.

Das Ausnutzen der Überschreitungsmöglichkeiten würde eine zusätzliche Überbauung in der Größenordnung von 0,4 ha bedeuten. Insgesamt ist mit einer maximalen zusätzlichen Überbauung von 1,41 ha zu rechnen (siehe Tabelle).

7.5 Pflanzliste

Bäume

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

7.6 Rechtsgrundlagen

(Stand 18.09.2025)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 189)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert zuletzt geändert Art. 2 G v. 12.8.2025 I Nr. 189
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)	zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I / 04, [Nr. 09], S. 215)	zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])

Stadt

Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan

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

Entwurf 30. September 2025

Umweltbericht (Begründung Teil 2)

Inhalt

Umweltbericht (Begründung Teil 2)

1	Einleitung	32
1.1	Inhalt und Ziele der Planung	32
1.1.1	Standort	32
1.1.2	Ziele der Planung	33
1.1.3	Inhalt des Bauleitplanes	33
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden	34
1.2	Ziele des Umweltschutzes	34
1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	36
1.3.1	Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes	37
1.3.2	Nicht geprüfte Umweltaspekte	38
1.3.3	Beauftragte Untersuchungen und Fachbeiträge	39
2	Umweltauswirkungen der Planung	39
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	39
2.1.1	Immissionssituation	39
2.1.2	Boden / Fläche	40
2.1.3	Wasser	40
2.1.4	Biotop / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	41
2.1.5	Klima / Luft	42
2.1.6	Wirkungsgefüge	43
2.1.7	Landschaft / Landschaftsbild	43
2.1.8	Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	44
2.1.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	44
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	45
2.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	45
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45
2.3.1	Boden / Fläche	45
2.3.2	Wasser	47
2.3.3	Biotop / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt	47
2.3.4	Klimaauswirkungen / Klimaanpassung / Luft	48
2.3.5	Wirkungsgefüge	49
2.3.6	Landschaft / Landschaftsbild	49
2.3.7	Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt	49
2.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.3.9	Wechselwirkungen	50
2.4	Maßnahmen	50
2.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	50
2.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	52
2.5	Alternativenprüfung	54
3	Zusätzliche Angaben	54
3.1	Referenzliste der Quellen	54
3.2	Technische Verfahren	55
3.3	Überwachungsmaßnahmen	56
3.4	Zusammenfassung	56

1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen (von wenigen Ausnahmen abgesehen) eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.

Umweltprüfung

Dabei sind die von den zulässigen Vorhaben voraussichtlich verursachten erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Umweltwirkungen auf bestimmte Belange zu beschreiben und zu bewerten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gegenstand der Abwägung

Die Ergebnisse sind gem. § 2a BauGB im Umweltbericht, der selbstständiger Bestandteil der Begründung ist, unter Beachtung der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a sowie 4c BauGB darzulegen.

Umweltbericht

Ein fehlerhafter oder unvollständiger Umweltbericht ist als „beachtlicher Fehler“ im Sinne des § 214 BauGB anzusehen.

Nachfolgend werden die für die Planungsphase „Entwurf“ vorliegenden entsprechenden Erkenntnisse zusammengefasst.

1.1 Inhalt und Ziele der Planung

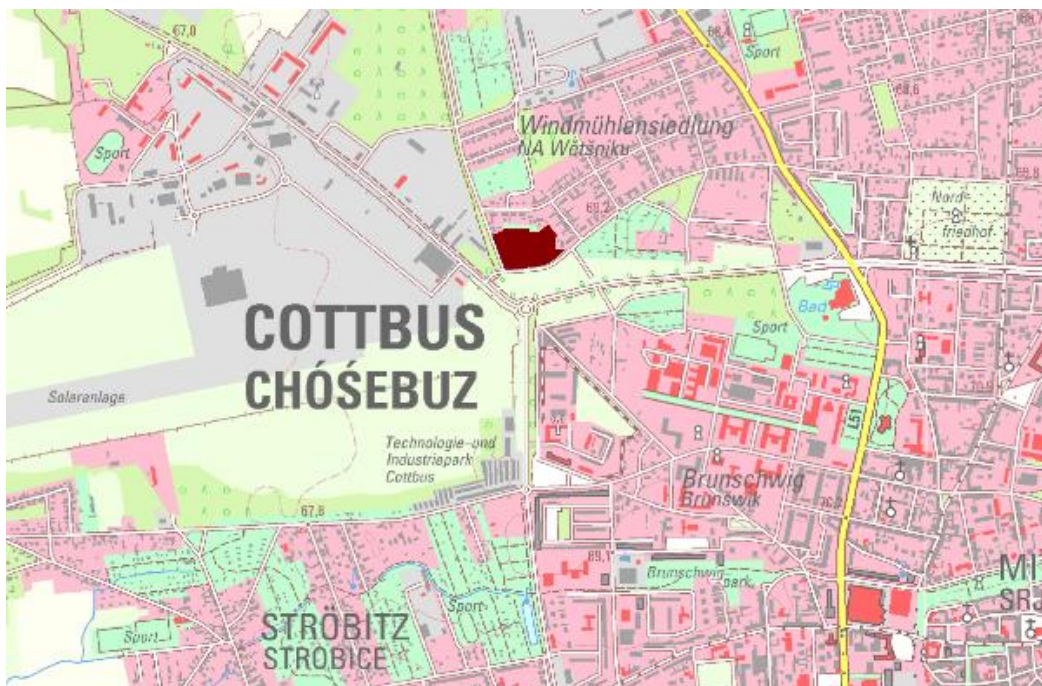
1.1.1 Standort

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

Standort

Das Geländere relief im Plangebiet ist eben. Markante Strukturelemente (wie Böschungen, Mulden, ...) sind nicht vorhanden. Die Höhen im Geltungsbereich bewegen sich zwischen 69,0 m und 68,5 m.

Standortbedingungen



*Übersicht
Lage des Plangebietes*

© GeoBasis-DE / LGB

Eine Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes der Umwelt ist die bestehende Realnutzung. Im maßgeblichen Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden

- Wohngrundstücke nördlich und östlich angrenzend,
- eine Brachfläche im Süden und
- westlich angrenzend das Gewerbegebiet „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (verbindlicher Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung).

Im Norden des Geltungsbereiches bestehen private Hausgärten, die an die Gärten der Privatgrundstücke der Wohngebäude am Striesower Weg anschließen. Der südliche Teil, der unmittelbar nördlich an den Ernst-Heilmann-Weg angrenzt, ist ungenutzt und stark ruderalisiert.

Im Plangebiet selbst besteht eine bauliche Nutzung nur in Form von einzelnen, nicht

genutzten kleinen ehemaligen Erholungsbauten. Der überwiegende Teil des Geltungsgebietes ist unbebaut.

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes ist über die angrenzenden bestehenden Straßen gesichert.



Standort / Luftbild

© GeoBasis-DE / LGB

1.1.2 Ziele der Planung

Der Bebauungsplan (B-Plan) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Errichten eines Wohngebietes schaffen. Die verfügbare Fläche soll für diesen Zweck optimal ausgenutzt werden.

Ziele des Bauleitplanes

1.1.3 Inhalt des Bauleitplanes

Der B-Plan weist folgende Flächennutzungen aus

- Verkehrsflächen,
- Baugebietsflächen (WA-Gebiet).

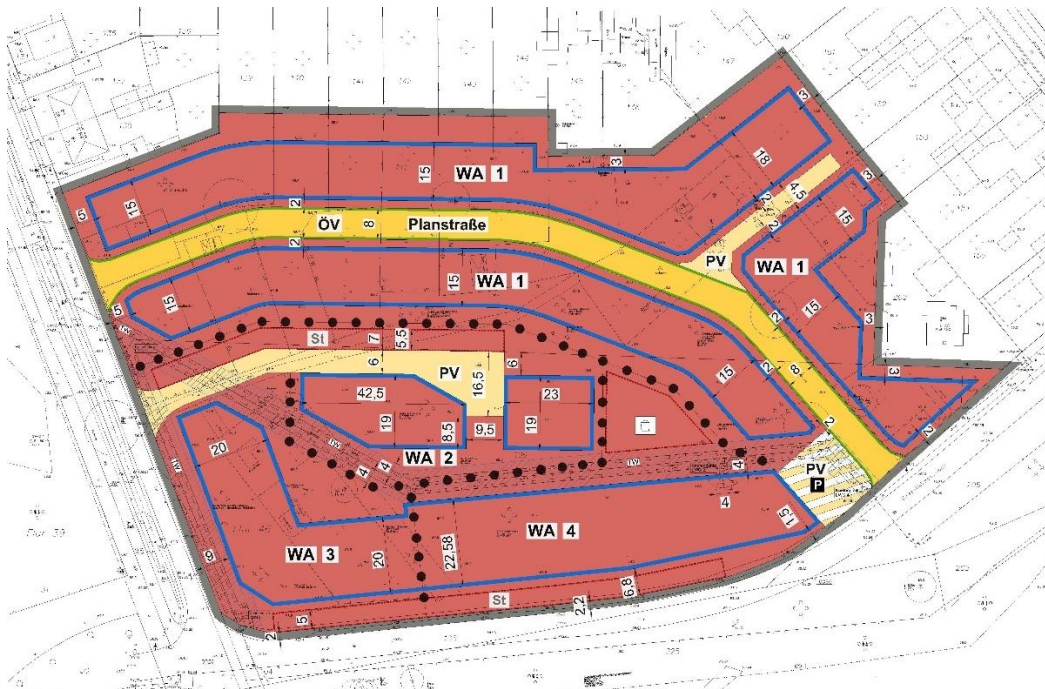
Festsetzungen

Zusätzlich enthält der B-Plan folgende sonstige Festsetzungen und Inhalte:

Sonstige Inhalte

- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4,
- Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse zwischen zwei und fünf,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen,
- Festsetzung der Standorte von Nebenanlagen (Stellplätze und Spielplatz),
- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Festsetzungen von Leitungs- und sonstigen Rechten für eine Trinkwasserhauptleitung,
- Grünordnerische Festsetzungen (siehe „Umweltmaßnahmen“ unten),
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und Gebäude.

Der B-Plan enthält darüber hinaus Aussagen zum besonderen Artenschutz.



Planzeichnung

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

*Festgesetzte
Umwelt-Maßnahmen*

- Forderung der Begrünung von Dächern,
- Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Pflanzgebote für Bäume auf den privaten Grundstücken,
- Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere,
- Festsetzungen, die für die nicht überbauten Flächen eine gärtnerische Gestaltung und den Ausschluss von Schottergärten vorgeben,
- Einheitliche Gebäudegestaltung.

Zu beachten sind darüber hinaus vertraglich vorgesehene zusätzliche umweltrelevante Regelungen für Maßnahmen, die im Bauleitplan nicht als solche ausgewiesen sind. Dabei geht es um

- Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen,
- Maßnahmen ohne Bodenbezug.

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Im Plangebiet werden

- größtenteils mehrgeschossige Wohnhäuser,
- Straßen und Wege sowie Stellplätze und sonstige Nebenanlagen,
- begrünte Grundstücksflächen

entstehen.

*Art, Umfang und Bedarf an
Grund und Boden*

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

Durch die zulässigen Vorhaben im Baugebiet ist eine Fläche in der Größenordnung von bis zu 60% im Sinne des § 19 BauNVO bebaubar. Zusätzlich werden die ausgewiesenen Verkehrsflächen weitgehend überbaut.

Insgesamt können maximal 1,42 ha überbaut bzw. versiegelt werden. Einzelheiten siehe Bilanz im Anhang der Begründung (Teil 1).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Ziele des Umweltschutzes

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

*Gesetzliche Vorgaben
fachübergreifend*

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

BauGB

Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

BNatSchG

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

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

Daneben betreffen einige spezifische schutzgutbezogene Regelungen die vorliegende Planung.

Fachgesetzliche Vorgaben

Zunächst werden die Vorgaben zusammengefasst, die für das konkrete Vorhaben von der Stadt als bindend zu beachten sind.

Bindende fachgesetzliche Vorgaben

Im Plangebiet findet sich kein gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp.

Naturschutz

„Geschützten Teile von Natur und Landschaft“ gem. §§ 23-29 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Schutzgebiete nach europäischen Vorschriften (Natura-2000-Gebiete) nach §§ 31 BNatSchG zu. Auch im Wirkungsbereich im Umfeld grenzen keine entsprechenden Schutzgebiete an.

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

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

Die „anderen“ Arten sind Gegenstand der Eingriffsregelung.

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

Denkmalschutz

Die Bäume und Gehölze außerhalb des Waldes sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt (CBSchS) geschützt. Die Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) gilt im planungsrechtlichen Außenbereich nicht.

Baum- bzw. Gehölzschutz

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

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

Gemäß § 1 BBodSchG sowie nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ziel des BBodSchG ist es, die natürlichen Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG).

Bodenschutz

Im Geltungsbereich ist entsprechend der Einlassung der zuständigen Forstbehörde „Wald“ im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer dauerhaften Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind gem. § 8 LWaldG auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis ist bei der zur Umwandlung anhand der kartierten Waldfunktionen im Verhältnis 1 : 1 und in Form einer Erstaufforstung zu erbringen.

Waldeigenschaft

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

Immissionsschutz

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

Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen).

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige

schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

In der städtebaulichen Planung finden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002) Anwendung. In der DIN sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete nach BauNVO angegeben, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung im Interesse einer angemessenen Immissionsvorsorge wünschenswert ist.

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

Umweltrelevante Planungen

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

LEP HR

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

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

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

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

Landschaftsplan

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.10.2023 einen Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum FNP-Entwurf IV-030/23 gefasst.

FNP-Entwurf

Der Umweltbericht zum FNP-Entwurf ist Bestandteil des FNP.

Im Umweltbericht zum FNP sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen herausgearbeitet worden. Folgende siedlungsökologische Maßnahmen sind für die verbindliche Bauleitplanung von besonderer Bedeutung.

- Anwendung von dezentralen, naturnahen und intelligenten Niederschlagswasserbewirtschaftungsmaßnahmen,
- qualifiziert-extensive Dachbegrünungen,
- Fassadenbegrünungen,
- weitgehender Verzicht auf Versiegelungen,
- Begrünung von Verkehrswegen,
- eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil.

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

Sonstige umweltrelevante Planungen

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung eines B-Planes legt die plangebende Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Umweltprüfung unter Beachtung der konkreten Planungssituation fest, in welchem „Umfang und Detaillierungsgrad“ die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Vorbemerkungen

Zu der Fragestellung „Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung“ wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch die Träger öffentlicher Belange sowie die zuständigen Behörden, die von der Planung berührt werden, um eine Stellungnahme gebeten (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Umfang und Tiefe der Umweltprüfung richten sich also danach, ob die zu erwartenden Erkenntnisse mit einem zumutbaren Aufwand gewonnen werden können.

Die Prüftiefe und die Ermittlung der jeweiligen Sachverhalte sind von der Ausprägung der natürlichen Gegebenheiten und der sonstigen Randbedingungen sowie von der zu erwartenden Betroffenheit des jeweiligen Umweltbelangs durch die zukünftig zulässigen Vorhaben abhängig. Maßgeblich sind die „Voraussehbarkeit“, die „prognostische Erheblichkeit“ und die „Abwägungsbeachtlichkeit“ der Umweltwirkung.

1.3.1 Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

Für die konkret erforderliche Ermittlungstiefe ist die Bauleitplan-Kategorie von Bedeutung, für die die Umweltprüfung durchgeführt werden soll.

*Inhalt und
Detaillierungsgrad*

Bei dem vorliegenden B-Plan handelt es sich um einen so genannten „Angebots-Bebauungsplan“, der gemäß seinen Zielen langfristig angelegt ist. Auf Grund der relativ großen Spielräume, die er für die zulässigen Vorhaben bietet, kann er im Vergleich zu einem konkreten Projekt nur allgemeine Aussagen zu den Auswirkungen der Planung treffen. Entsprechend muss die Umweltprüfung die gegebenen Spielräume bei den Realisierungsmöglichkeiten und längere Zeiträume betrachten.

Es ergibt sich ein entsprechend begrenzter Prüfungsrahmen.

Anlagebedingt kommt es zu einer Inanspruchnahme von Bodenflächen und der dauerhaften Aufgabe der bestehenden Nutzung. Der bestehende Lebensraum für die Lebensgemeinschaft geht verloren.

*Auswirkungen der
zulässigen Vorhaben*

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

Baubedingte Auswirkungen sind nur kurzzeitig ohne Langzeitfolgen und ohne erkennbare Besonderheiten zu erwarten.

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

Empfindlichkeit

Es sind generell Vorhaben oder Planungen im Umfeld vorhanden, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären. Die Planung wirkt sich nicht erheblich auf das Umfeld aus. Wirkungen der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen im Umfeld, die das Umsetzen der Planungsziele erheblich beeinflussen könnten, sind dagegen nicht auszuschließen.

*Zusammenwirken
Kumulation*

Im konkreten Fall ist ein für die Stadt insgesamt wertvoller Lebensraum erheblich betroffen. Er wird vollständig beseitigt.

Betroffenheit

Der bestehende durch bestimmte Tier- und Pflanzenarten gekennzeichnete, relativ naturnahe Lebensraum wird vollständig durch einen naturfernen ersetzt. Die bestehende biologische Vielfalt wird sich verringern.

Ein bisher nicht als Siedlungsfläche genutztes Areal am Stadtrand wird in ein intensiv genutztes Baugebiet umgewandelt. Ein nicht unerheblicher Teil des Gebietes wird überbaut. Es ergeben sich erhebliche Veränderungen für die Bodenfunktionen und in der Folge für das Grundwasser.

Auf Grund der im Verhältnis zur Stadt als Ganzes geringen Fläche sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Allerdings sind die Auswirkungen des Klimawandels von Bedeutung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Nutzung und Bebauung des Gebietes erheblich verändert.

Das geplante Wohngebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm aus dem Umfeld vorbelastet. Die Belastungen können allerdings nicht die Größenordnung erreichen, dass sie unzulässig wären.

Das ist darin begründet, dass es sich nicht um eine an die gewerbliche Nutzung im Umfeld sogenannte „heranrückende Wohnbebauung“ handelt. Die gewerbliche Nutzung im Umfeld muss die bereits bestehende Wohnnutzung beachten. Die neue Planung verändert das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen nicht zusätzlich.

Anders verhält es sich im Hinblick auf den Verkehrslärm. Die gegebene Situation wird sich mit der Entwicklung der gesamten Stadt und insbesondere der Flächen des ehemaligen Flugplatzes verändern.

Die gegebene Immissionssituation wird sich auf die Menschen auswirken, die das neue Wohngebiet nutzen werden. Für die Bewohner der bestehenden umliegenden Wohngebiete werden sich durch das Realisieren des B-Planes keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich der Immissionssituation ergeben.

Kulturgüter und relevante Sachgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden.

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen werden sich erheblich verändern. Das betrifft insbesondere das Wirkungsgefüge zwischen den

Umweltgütern.

Schutzgebiete und sonstige Unterschutzstellungen nach dem Umweltrecht sind von der Planung nicht betroffen (siehe oben Punkt 1.2).

Geschützte Biotope, Naturdenkmale u. a. Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich und im Wirkraum der Planung nicht ausgewiesen.

1.3.2 Nicht geprüfte Umweltaspekte

Umweltaspekte, Schutzgüter und Belange, die offensichtlich nicht erheblich beeinträchtigt werden, müssen im Rahmen der Bestandsaufnahme und bei der Ermittlung der Auswirkungen nicht tiefer gehend geprüft werden.

Von den Umweltaspekten, die in Anlage 1 Nr. 2a und b BauGB aufgeführt sind, sind für die vorliegende Planung die nachfolgend aufgeführten nicht maßgeblich:

- die Auswirkungen während der Bauphase einschließlich der von Abrissarbeiten,
- die Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Von den Belangen des Umweltschutzes die gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB (mit Verweis auf § 1 Abs.6 Nr. 7a bis i BauGB) zu prüfen sind, werden die nachfolgend aufgeführten von der Planung nicht berührt:

- Erhaltungsziele / Schutzzweck von Natura-2000 Gebieten im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen,
- die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Darüber hinaus ist im vorliegenden Planungsfall

- unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG, die Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr 7 Buchstaben a bis d und i,

nicht relevant (Anlage 1 Nr. 2e BauGB).

Im Umweltbericht müssen weder bei der „Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)“ noch bei der „Übersicht über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung“ oder bei der „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes“ Aussagen zu diesen Umweltaspekten getroffen werden.

Die Gründe sind in den oben dargestellten speziellen Planungsbedingungen begründet.

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

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

Da im B-Plan-Gebiet weder naturnahe Gewässer noch alte Gehölzbestände vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)
- Alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- Alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)

*Relevanzprüfung
Artenschutz*

- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Umweltaspekte, die im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden können, bleiben nicht unbeachtet. Das Verlagern der endgültigen Lösung eines Umweltkonfliktes von der Ebene der Bauleitplanung auf die nachfolgende Vorhabenzulassung ist grundsätzlich zulässig und ggfls. geboten.

1.3.3 Beauftragte Untersuchungen und Fachbeiträge

Im vorliegenden Fall wurden als Grundlage für die Umweltprüfung ein Fachbeitrag „Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung“ (EAB) erstellt, der die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BauGB zum Ziel hat. *EAB*

Die EAB deckt die wesentlichen Inhalte eines Grünordnungsplanes (GOP) ab.

Schwerpunkt der Untersuchungen in der EAB sind der Bestand, die Auswirkungen sowie die Sicherung der nachhaltigen Nutzung der „natürlichen Ressourcen“ Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (gem. Anlage 1 Nr.2 b Buchstaben bb BauGB) durch geeignete Maßnahmen. Darüber hinaus werden die Ausgangslage und die Auswirkungen auf Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen diesen Belangen und die Landschaft betrachtet.

Für die artenschutzrechtlichen Belange wurde ein separater „Artenschutzfachbeitrag“ erarbeitet. *ASB*

2 Umweltauswirkungen der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

In diesem Punkt geht es gem. Nr. 2a der Anl. 1 BauGB um die „Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“ *Vorbemerkungen*

2.1.1 Immissionssituation

Westlich des Plangebietes befinden sich Plan- bzw. Baugebiete, die gewerblich genutzt sind bzw. auf denen entsprechende Rechte durch verbindliche Bauleitpläne bestehen oder geschaffen werden sollen. *Immissionssituation
Gewerbelärm*

Im Rahmen der Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne für diese störenden Nutzungen wurden sowohl die bestehenden als auch die geplanten Wohn- und sonstigen störimpfindlichen Nutzungen im Umfeld berücksichtigt.

Entsprechend waren für die neuen Plangebiete die zulässigen Emissionen zu begrenzen. Maßgeblich war die bereits bestehende Wohnnutzung am Fehrower Weg.

Da die Wohnnutzung, die mit dem B-Plan „Ernst-Heilmann-Weg / Fehrower Weg“ zugelassen werden soll, nicht wesentlich näher an die potenziell störenden Nutzungen heranrückt, kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den Gewerbelärm kommen wird.

Das 2025 für den Bereich TIP "Technologie- und Innovationspark Cottbus" erstellte Gutachten zur Festlegung der Geräuschkontingente, welches die zulässigen Emissionen des angrenzenden B-Planes CIC als Vorbelastungen berücksichtigt, kommt zu dem Schluss, dass die Planwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Neben dem Anliegerverkehr der angrenzenden öffentlichen Straßen „Ernst-Heilmann-Weg“ und „Fehrower Weg“ sind insbesondere die von der ca. 100 m südlich lokalisierten Hauptverkehrsstraße „Nordring“ einschließlich Kreisverkehr bestehenden und zu erwartenden Verkehrslärmbeeinträchtigungen von Bedeutung. *Verkehrslärm*

Gem. der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg / Fehrower Weg“ werden die Orientierungswerte im Plangebiet am Tag um 1 dB bis 5 dB überschritten. In der Nacht sind im Plangebiet Überschreitungen zwischen 1 dB und 8 dB zu erwarten. Pegelbestimmend ist sowohl am Tag als auch in der Nacht der Straßenverkehrslärm.

Hinsichtlich der langfristig vorgesehenen Realisierung einer Straßenbahntrasse nebst Wendeschleife im Umfeld des B-Plan-Gebietes ist davon auszugehen, dass sich wegen der erforderlichen Rücksichtnahme auf die bereits bestehende Wohnnutzung am Fehrower Weg keine erheblichen zusätzlichen Belastungen für die geplante Wohnnutzung ergeben werden.

2.1.2 Boden / Fläche

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

*Schutzgut
Boden / Fläche*

Unter dem Begriff Boden werden natürliche Böden, die bisher einer Entwicklung ohne erhebliche Eingriffe unterlagen, verstanden.

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

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

Ausgangslage

Besonders geschützte Bodentypen befinden sich im Plangebiet nicht. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Pseudogley-Fahlerden / Fahlerde-Pseudogleyen und Pseudogleyen, die in den Gartenflächen durch die ursprüngliche Nutzung anthropogen überprägt sind.

Die Flächen sind bis auf wenige Ausnahmen (ehemalige Wochenendhäuser) und einzelne Wege praktisch unversiegelt.

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

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Kampfmittelverdachtsfläche.

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

Der Boden im Plangebiet besitzt eine geringe bis mittlere Produktivität und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen.

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

Eine besondere Empfindlichkeit der Bodenverhältnisse gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar.

Zur Archivfunktion siehe: Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

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

Insgesamt kann der Zustand des Bodens im Plangebiet als weitgehend naturnah und unbelastet charakterisiert werden. Die vorhandenen Böden sind von aktuell geringem bis mittlerem Wert für den Naturhaushalt. Es besteht durch das Vorhaben ein mittleres Konfliktpotenzial.

Bewertung

Das Schutzgut „Fläche“ ist trotz der Randlage zur Siedlungsfläche der Stadt von geringer Bedeutung für die Umwelt. Das Plangebiet und damit die betroffene Fläche als Schutzgut ist nur bedingt dem „klassischen Außenbereich“ zuzuordnen, der als Wald bzw. Landwirtschaftsfläche einen besonderen Schutz genießt. Der Geltungsbereich grenzt an bestehende bzw. geplante Baugebiete. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Fläche durch das Vorhaben besteht ein geringes Konfliktpotenzial.

2.1.3 Wasser

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

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ausgangslage

Beim Plangebiet finden sich Flurabstände des Grundwassers, die zwischen 3 m und 4 m liegen. Bei längeren bzw. ausdauernden Niederschlagsereignissen, kann sich dieser Abstand temporär verringern.

Der Grundwasserstand ist insbesondere von Belang, wenn er mit der belebten Bodenschicht in Verbindung steht. Davon ist die Funktion des Grundwassers als Standortfaktor für den Lebensraum maßgeblich abhängig. Im vorliegenden Fall weist das Grundwasser auf Grund des bestehenden Flurabstandes keine entsprechende bzw. nur eine geringe

Lebensraumfunktion auf.

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

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

Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

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

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

Die Grundwasserverhältnisse sind von durchschnittlicher Bedeutung. Es besteht mit Blick auf das Planvorhaben ein durchschnittliches Konfliktpotenzial, insbesondere bedingt durch die potenzielle Einschränkung der Grundwasserneubildung und die höhere Gefahr von Verunreinigungen.

2.1.4 Biotope / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

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

*Schutzgut
Lebensgemeinschaft
Pflanzen / Tiere
biologische Vielfalt*

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

Im nördlichen Teil des Plangebietes dominieren gepflegte Gärten (10111) mit einem Baumbestand, der teilweise älter ist und überwiegend aus Obstbäumen besteht. Diese schließen als Pachtflächen an die Gärten der Privatgrundstücke der Wohnhäuser am Striesower Weg und am Amselweg an.

*Ausgangslage
Biotope*

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

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

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

Die Gehölzfläche fungiert als Trittsteinbiotop.

Im Umfeld des Plangebietes dominieren Siedlungsflächen, ruderal Pionier-, Gras- und Staudenfluren (weitgehend ohne Gehölzbewuchs), Grünlandbrachen frischer Standorte sowie Kleingärten.

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

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

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

*Potenziell relevante
Arten*

- Fledermäuse,
- Reptilien,

sowie hinsichtlich der Vögel

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

vorhabenrelevant.

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

Ein Vorkommen der Eichen bewohnenden Arten Großer Eichenheldbock, Hirschkäfer sowie des laubholzbewohnenden Eremiten ist im Plangebiet überwiegend nicht möglich.

Einzig ein Vorkommen des Eremiten in alten Obstbäumen der privaten Gärten wäre denkbar.

Potenziell sind im B-Plangebiet Vorkommen von Sommer- und Wochenstubenquartieren gebäudebewohnender Fledermausarten in den vorhandenen Gebäuden (Gartenhäusern, Lauben) nicht auszuschließen. Ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermäusen ist dagegen nicht zu erwarten.

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

Prüfung Bestand

Insgesamt wurden 20 Brutvogelarten nachgewiesen, die nachfolgend aufgeführt sind: Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Feldsperling, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Grünfink, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Sumpfrohrsänger, Türkentaube, Wendehals, Zilpzalp sind typische Brutvögel der urbanen Gehölzbestände und Gärten, die in Brandenburg überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Es handelt sich um Frei- und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten.

Brutvögel der Gehölze und Gärten

Die aufgeführten Arten können potenziell in den Gehölz- und Gebüschbeständen sowie an den Gebäuden (Lauben) auf der Vorhabensfläche brüten.

Neben den „Freibrütern“ können in den vorhandenen Nistkästen und an den Gebäuden auch die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, Feld- und Haussperling und der Gartenrotschwanz vorkommen.

Als gefährdete Arten der Roten Liste kann der Bluthänfling auftreten.

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

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

Fledermäuse

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

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

Zauneidechse

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

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

Sonstige Wildtiere

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

Vielfalt

Im Hinblick auf das Schutzgut „Lebensgemeinschaft / Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt“ als Element der Umwelt sind die Bedingungen im Plangebiet in der Gesamtsicht von durchschnittlicher Bedeutung.

Bewertung

Das im Vorhabengebiet erfasste Biotop „Laubgebüsch“ besitzt eine mittlere und die „Gärten und Kleingärten“ einen geringen bis mittleren Eigenwert und jeweils eine mittlere bzw. geringe Bedeutung für den Biotop- und Lebensraumschutz im lokalen Naturraum.

Es besteht artenschutzrechtlich ein Konfliktpotenzial nur für wenige relevante Arten.

2.1.5 Klima / Luft

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

*Schutzgut
Klima / Luft*

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

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

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

Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum mit geringerer Bebauungsdichte und ist durch entsprechende anthropogene Einflüsse mäßig beeinträchtigt. Darüber hinaus sind geringe Staub- und Schadstoffemissionen durch die angrenzenden, relativ stark befahrenen Straßen (Nordring, Burger Chaussee) gegeben.

Wälder besitzen eine kühlende und puffernde Funktion, filtern Luft, bremsen Wind und wirken sich damit positiv auf das Mikroklima aus. Im Westen besteht ein kleines Wäldchen, was das Gebiet zur Burger Chaussee abschirmt.

Gärten haben einen positiven Einfluss auf das Lokalklima. Im Norden und Osten schließen solche Gartenflächen an das Plangebiet an.

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

Für weitere Einzelheiten zur Immissionssituation: siehe Schutzgut Mensch.

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

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

2.1.6 Wirkungsgefüge

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens ist insbesondere auch das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Naturschutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima) von Bedeutung, die in ihrer Gesamtheit wesentliche Ursache des Umweltzustandes sind. *Wirkungsgefüge*

Von den vielfältigen Wechselwirkungen sind die zwischen den Schutzgütern „Boden“ – „Wasser“ – „Pflanzen / Tiere“ und „Klima“ von Bedeutung. Diese wirken sich insbesondere auf die Ausprägung der „biologischen Vielfalt“ und der „Lebensräume“ (Biotope) sowie der „Landschaft“ aus.

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

Die Ausprägung des Wirkungsgefüges ist von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

2.1.7 Landschaft / Landschaftsbild

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

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

Das Plangebiet liegt am Rand des zusammenhängenden Siedlungsraumes im Nordwesten der Stadt. Es wird aktuell bestimmt von dichten jungem Gehölzaufwuchs und ruderalen Stauden im Süden sowie Nutz- und Ziergärten im nördlichen Teil. *Ausgangslage*

Eine mäßige landschaftsästhetische Vorbelastung des Raumes besteht aktuell durch die Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Flugplatzgelände im Westen sowie durch die stark frequentierten Straßen im Osten und Süden.

Das Ortsbild wird einerseits durch die bestehende lockere Altbebauung mit Wohngebäuden und die Gehölz- bzw. Offenflächen im Umfeld sowie andererseits durch die visuelle Dominanz der Gehölzstrukturen im Plangebiet bestimmt.

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

Insgesamt besitzt der Landschaftsraum, aufgrund seiner Lage und weitgehenden Annäherung, einen mittleren bis hohen landschaftsästhetischen Eigenwert. *Bewertung*

Der Eigenwert der umgebenden Landschaft im Süden und Westen mit den Wald- und Brachflächen wird ebenfalls als „mittel bis hoch“ eingeschätzt.

2.1.8 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

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

Sonstige schutzbedürftige Nutzungen sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Aktuell besitzt das Areal keine Siedlungsfunktion im Sinne von Wohnen und Wohnumfeld. Die Kleingärten dienen zwar der Erholung, sind aber nur einem sehr eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich. *Ausgangslage*

Eine allgemeine Erholungsfunktion kann dem Gebiet nicht zugeordnet werden. Durch das Vorhabengebietes führen keine Wander- oder Radwege. Im Plangebiet gibt es keine Erholungsinfrastruktur. Am Fehrower Weg beginnt allerdings der viel frequentierte Radweg, der durch Sielow Richtung Briesen und Burg führt.

Das Plangebiet ist teilweise durch Schall- bzw. sonstige Immissionen, die von Verkehrsanlagen (auf der nahen Burger Chaussee und dem Nordring) oder gewerblichen Nutzungen ausgehen, vorbelastet, die als vergleichsweise hoch eingestuft werden (siehe Punkt 1.4.1).

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

Die ursprüngliche erholungsrelevante Infrastruktur ist nicht mehr vorhanden. Die Nutzung eines Teils der Fläche für die Wochenendnutzung wurde aufgegeben.

Der Wert des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnen) wird als „durchschnittlich“ eingestuft. *Bewertung*

Das Vorhabengebiet, vor allem der nördliche Bereich mit den Gärten, besitzt einen lokalen Erholungswert in Bezug auf das Schutzgut Mensch für einen kleinen Nutzerkreis. Die Erholungsfunktion des Umfelds wird äquivalent eingeschätzt, da auch hier private Gärten dominieren.

Im Hinblick auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf das Schutzgut besteht im Plangebiet für die Anwohner ein hohes Konfliktpotenzial.

2.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

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

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

Weitere Besonderheiten hinsichtlich der Archivfunktion des Bodens sind nicht bekannt.

Schützenswerte Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

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

besteht deshalb kein Konfliktpotenzial.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

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

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

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die „Nullvariante“ beschränkt sich auf der Grundlage verfügbarer Infos und wissenschaftlicher Kenntnisse auf die unmittelbaren zu erwartenden Entwicklungen für die Umweltschutzgüter.

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

Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung

Andere realistische Szenarien für die langfristige Entwicklung des Standortes sind nicht zu erwarten.

Die Stadt könnte allerdings am Standort auch keinen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraumes leisten. Der Verzicht auf die Planung würde eine stadtplanerisch konsequente Nutzung der Flächen verhindern und den Siedlungsdruck auf andere Außenbereichsflächen erhöhen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die im Umfeld bestehenden Planungen für zulässige gewerbliche und vergleichbare Nutzungen sind berücksichtigt.

Weitere Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, weil sie zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt bewirken, sind nicht bekannt.

Das gilt auch für Gebiete, die besonders empfindlich gegenüber Veränderungen sind.

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

Auswirkungen bei Durchführung der Planung

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

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

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

Bei der Realisierung von Vorhaben, die der Bauleitplan zulässt, sind die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.1 Boden / Fläche

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

Schutzgut Boden

Eine Versiegelung bedeutet eine teilweise bis völlige Abdichtung der Bodenoberfläche. Dadurch werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen als Bestandteil des Naturhaushalts-, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, dauerhaft beeinträchtigt.

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

Darüber hinaus ist die Überbauung auf den sonstigen Nutzflächen im Geltungsbereich (hier die der Verkehrsflächen) zu beachten.

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

Die Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden im Zuge der Umsetzung des B-Plans führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt und somit zu einer nachhaltigen (<5 Jahre anhaltenden) und erheblichen Beeinträchtigung. Ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen ist bei einer Vollversiegelung zu verzeichnen.

Für das festgesetzte Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit dürfen maximal 40 % der Fläche des Baugebietes überbaut werden.

Rechnet man die bestehende Versiegelung der Kleingartenflächen von rund 400 m² (0,04 ha) an, ergibt sich für das Wohngebiet eine zulässige Neuversiegelung von rund 0,8 ha.

Hinzuzurechnen ist für den Fall, dass die Option genutzt wird, die zusätzlich zulässige Überbauung durch die in § 19 Abs. 1 Satz BauNVO aufgeführten Anlagen. Diese dürfen die festgesetzte GRZ um 50% überschreiten. Das würde eine zusätzliche Überbauung in der Größenordnung von 0,4 ha bedeuten.

Zusätzlich ist innerhalb der Verkehrsfläche eine Versiegelung in der Größenordnung von rund 0,25 ha zulässig.

Insgesamt ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine maximal zulässige Überbauung von rund 1,41 ha. Betroffen ist insbesondere die Bodenfunktion „Lebensraum“.

Die nicht versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken werden zukünftig gärtnerisch genutzt bzw. begrünt.

Einzelheiten zur Größenordnung: siehe „Bilanz“ im Anhang zum Teil 1 der Begründung.

Während der Bauphase kann es durch das Austreten von Betriebsstoffen und Schmiermitteln bei Baugeräten oder Transportfahrzeugen zu baubedingten Schadstoffimmissionen in den Boden kommen. Das kann aber unter der Voraussetzung, dass alle Sicherheitsvorschriften beachtet werden, nahezu ausgeschlossen werden.

Auf den voll versiegelten Flächen geht im vorliegenden Fall insbesondere die Lebensraumfunktion verloren. Beeinträchtigt werden auch die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens.

Zu beachten ist, dass das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickert wird. Die Ertragsfunktion spielt im Gebiet praktisch keine Rolle.

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

Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern (auch von Garagen, Carports und Nebengebäuden) sowie Regelungen zur Begrenzung der Vollversiegelung von Stellplätzen und die Verpflichtung der Versickerung des Niederschlagswassers reduzieren in einem gewissen Umfang die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung.

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

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

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

Die Größenordnung der insgesamt überplanten Fläche bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ist im Anhang (Begründung Teil 1) aufgeführt.

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

wird. Der Eingriff muss daher kompensiert werden.

2.3.2 Wasser

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

*Schutzgut
Wasser*

Oberflächengewässer werden nicht beeinträchtigt.

Durch die geplante Wohnbebauung die Verkehrsinfrastruktur kommt es zu Bodenversiegelungen. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht aus dem Gebiet abgeleitet. Die Grundwasserneubildung wird somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Bau- oder betriebsbedingte Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind mit hoher Sicherheit auszuschließen.

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

Eingriff unerheblich

Ein Konflikt ist für das Schutzgut Wasser mit mäßig bis mittel einzuschätzen.

2.3.3 Biotope / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

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

*Schutzgut
Biotope / Pflanzen*

Die Lebensräume im Umfeld des Plangebietes werden nicht verändert.

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

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

*Verbotstatbestand
Pflanzen*

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

Schutzgut Tiere

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

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

Für alle Arten von Kleintieren sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Gebiet für diese durchlässig bleibt und der Lebensraum aufgewertet wird. Der B-Plan sieht entsprechende Maßnahmen vor.

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

*Verbotstatbestände
Tiere*

Im Hinblick auf Tiere sind das die folgenden Verbote:

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

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

Durch die geplanten Baumaßnahmen kann es zu Tötungen und Störungen bei den Zauneidechsen sowie Brutvögeln kommen. Lebensraumverluste durch die Überprägung der Gehölzbestände und Gärten sind für den Star nicht auszuschließen.

Tötungen von Individuen der Zauneidechse oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sind durch eine Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Festsetzungen dann zu erwarten, wenn im Rahmen der Baufeldfreimachung und/oder der Bebauung regelmäßige Einstände, Nahrungsflächen und/oder Eiablageplätze überprägt bzw. überbaut werden.

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

Maßnahmen möglich

Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen der Brutvögel sind nicht zu erwarten. Durch die Umsetzungen von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es zwar zur Zerstörung der vorhandenen Biotopstrukturen, die aber nicht zu so erheblichen Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führt, die eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der aufgeführten Arten zur Folge hat.

Von einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Zauneidechsen in einem Umfang, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Habitate im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wird, ist nicht auszugehen. Dafür sind die hier betroffenen, suboptimalen Habitatflächen zu klein. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich große zusammenhängende Lebensraumkomplexe für die Zauneidechsen.

Da ein Vorkommen der geschützten Käferarten ausgeschlossen wird, kann es zu keinen Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, wie Tötungen und/oder Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von xylobionten Käfern, kommen.

Da im gesamten Plangebiet keine potenziellen Fledermausquartiere nachgewiesen werden konnten, kann es im Rahmen der Umsetzung des B-Plans (Baumfällungen, Baufeldfreimachung, Abriss der Gebäude) nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Weder kann es zu Tötungen noch zu erheblichen Störungen im Rahmen der Bebauung kommen. Auch können keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen beschädigt oder zerstört werden.

Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen der Tiere sind nicht zu erwarten. Mit der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen und/oder dem Abriss der Kleingartenlauben, die der B-Plan vorbereitet, kommt es zu Lebensraumverlusten bzw. zum Verlust von Brutplätzen für den Star. Damit wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben. So ist der Brutplatzverlust unbedingt auszugleichen.

*Sensible Vogelart
Star*

Da es sich bei der Einzelbeobachtung des Wendehalses wahrscheinlich um einen Durchzügler handelt, kann es im Rahmen der Umsetzung des B-Plans (Baumfällungen, Baufeldfreimachung) nicht zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommen. Weder kann es zu Tötungen noch zu erheblichen Störungen im Rahmen der Bebauung kommen. Auch können keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vogelart beschädigt oder zerstört werden.

*Sensible Vogelart
Wendehals*

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

biologische Vielfalt

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

Eingriff erheblich

Insgesamt wird der Konflikt zum Schutzgut Tiere als mäßig eingeschätzt, da alle Beeinträchtigungen für die potenziell betroffenen geschützten Tierarten (Ausnahme der Star) durch entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden können. Eine Beeinträchtigung der Brutvogelfauna der angrenzenden Bereiche ist nicht zu erwarten.

Speziell Artenschutz

2.3.4 Klimaauswirkungen / Klimaanpassung / Luft

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

*Schutzgut
Klima / Luft*

Auswirkungen auf die Luftqualität: siehe Schutzgut Mensch.

Unter dieser Überschrift geht es auch um die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

An die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels wie,

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

ist der B-Plan für seine Planungsebene eingestellt.

Es sind z. B. Maßnahmen zur Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers, zur

Dach- und zur Flächenbegrünung ausgewiesen.

Der B-Plan kann auf Grund seiner Abstraktheit nur in einem begrenzten Umfang Maßnahmen vorsehen.

Zusätzlich müssen im Rahmen der Vorhabenplanung weitere Anpassungen vorgenommen werden (wie z. B. ein Überflutungsnachweis, die Nutzung von Sonnenenergie, CO₂-freie Wärmeversorgung ...).

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

Das lokale Klima wird durch die zulässigen Vorhaben nicht erheblich beeinflusst.

Eingriff unerheblich

2.3.5 Wirkungsgefüge

Die Auswirkungen auf Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Naturschutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima) sind im vorliegenden Fall ohne Bedeutung, da entsprechende spezielle Verhältnisse nicht vorliegen.

Eingriff unerheblich

2.3.6 Landschaft / Landschaftsbild

Bei einem Wohngebiet am Siedlungsrand handelt es sich um ein landschaftsfremdes Projekt, welches das Landschaftsbild und das Ortsbild verändern.

*Schutzgut
Landschaft*

Die weitgehend naturbelassene Fläche wird dicht und relativ hoch bebaut. Das Wohngebiet wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 zwar durchgrünt werden, aber der bisherige naturnahe Charakter wird vollständig überprägt. Mit der Realisierung entsteht ein neuer Ortsrand der durch Gebäude und nicht mehr durch das Grün geprägt ist.

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

Das Orts- und Landschaftsbild werden verändert. Eigenart, Vielfalt und Naturnähe nehmen deutlich ab. Der Konflikt bezüglich des Schutzguts Landschaft / Landschaftsbild wird als erheblich bewertet.

Eingriff erheblich

2.3.7 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

*Schutzgut
Mensch / Gesundheit /
Bevölkerung insgesamt*

Der im Geltungsbereich noch bestehende siedlungsnahe Freiraum kann in der bisherigen Form nicht erhalten bleiben. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke durch die neue Nutzung sind allerdings nicht zu erwarten.

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind Immissionen aus gewerblichen Nutzungen sowie dem Verkehr vorhanden bzw. zulässig, die auf das Plangebiet wirken (siehe dazu Punkt 1.4.1).

Diese sind hinsichtlich des Gewerbelärms mittels der bestehenden Planungen für die nahen potenziell störenden Baugebiete (TIP bzw. TIP Nord) begrenzt.

Es ist hinsichtlich des Gewerbelärms davon auszugehen, dass die einschlägigen Orientierungswerte nicht erheblich überschritten werden. Schon gar nicht entstehen Gefahren für die Gesundheit der Bevölkerung.

Das ist darin begründet, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine an die Immissionsquellen „heranrückende Wohnbebauung“ handelt. Die zulässige gewerbliche Nutzung im Umfeld hatte die bereits bestehende Wohnnutzung zu beachten. Die hier gegenständliche Planung verändert das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen im betreffenden Raum der Stadt nicht zusätzlich. Der Großteil der zulässigen Wohngrundstücke ist weiter als die bereits bestehenden von den Schallquellen entfernt.

Mit Sicherheit können bei der Gebäudeplanung unzulässig hohe Schallpegel im Innenraum vermieden werden. Zusätzlich schirmt die geplante Bebauung den Außenraum teilweise von den Schallquellen ab.

Anders verhält es sich im Hinblick auf den Verkehrslärm. Die gegebene Situation wird sich mit der Entwicklung der gesamten Stadt und insbesondere der Flächen des ehemaligen Flugplatzes verändern. Beeinflussbar sind diese Entwicklungen, anders als die des Gewerbelärms, durch städtische Planungen nur indirekt und begrenzt.

Die in der vorliegenden „Schalltechnischen Untersuchung“ für das Plangebiet errechneten Ergebnisse für den Verkehrslärm weisen unter den zugrunde gelegten Annahmen

Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 infolge des Straßenverkehrs auf.

Die allgemein anerkannten und grundrechtlich als Gesundheitsgefährdungsgrenze geltenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden nicht erreicht.

Zusätzliche Schallquellen im Plangebiet (z. B. durch Wärmepumpen) sollten auf Grund der bestehenden Situation im Gebiet selbst vermieden werden.

Für die ansässige Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes sind die Auswirkungen bei Realisierung der zulässigen Vorhaben unerheblich. *Eingriff unerheblich*

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

Es sind ohne Gegenmaßnahmen allerdings erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm für die zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebietes nicht auszuschließen. Gegenmaßnahmen, die die Auswirkungen deutlich reduzieren, sind allerdings möglich.

2.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

*Schutzgut
Kultur- und sonstige
Sachgüter*

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten.

Eingriff unerheblich

2.3.9 Wechselwirkungen

In die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wird mit der Umsetzung des Planes eingegriffen. Ein durch Naturnähe geprägter Raum wird durch einen vom Menschen dominierten verdrängt. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind oben beschrieben. Hinweise darauf, dass das zu erwartende Zusammenspiel zwischen diesen Schutzgütern eine darüberhinausgehende, besonders hervorzuhebende Qualität erreichen würde, sind nicht erkennbar.

*Schutzgut
Wirkungsgefüge
Wechselwirkungen*

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind im vorliegenden Fall nicht zu erkennen. Die Beziehungen zwischen den Schutzgütern werden sich zwar verändern, die Veränderungen sind in der Gesamtsicht allerdings nicht erheblich.

Eingriff unerheblich

2.4 Maßnahmen

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

2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Neben den bereits im B-Plan vorgesehen Maßnahmen sind weitere möglich. Dabei geht es insbesondere darum, unnötige Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm zu mindern.

Maßnahmen Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind passiven nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit insbesondere die Freiflächen vom Schallschutz profitieren. Aufgrund der örtlichen Bedingungen kommen zur Verringerung der Schallausbreitung im Untersuchungsgebiet nur wenige Möglichkeiten für aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Die Option, lärm-robuste städtebauliche Strukturen zu realisieren, ist mit der abschirmenden Gebäudeeinordnung bereits genutzt.

Praktisch kommen für das Plangebiet nur passive Lärmschutzmaßnahmen zur Verbesserung der Schallsituation in Frage.

Entsprechende Möglichkeiten bestehen in Form einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Grundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollten soweit wie möglich in Richtung der lärmabgewandten Hausseiten gelegt werden.

Darüber hinaus können die Gebäudehüllen so ausgeführt werden, dass die Innenräume geschützt sind. Sie müssen in der Gesamtheit ein entsprechendes Schalldämmmaß aufweisen.

Im konkreten Fall wird im entsprechenden Gutachten für den maßgeblichen Verkehrslärm das Festsetzen des Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen vorgeschlagen. Damit kann sichergestellt werden, dass z. B. in

Schlafräumen ein Innenschallpegel von 30 dB eingehalten wird.

Damit werden gleichzeitig die Belastungen durch den Gewerbelärm gemindert.

Nachfolgend werden die erforderlichen artenschutzbezogenen Maßnahmen dargestellt.

*Artenschutzbezogene
Maßnahmen*

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung kommen, um für die konkret betroffenen relevanten Arten und Artengruppen Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, folgende spezielle Maßnahmen in Frage.

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

Das Tötungsverbot für Eidechsen kann durch ein Absammeln und Umsetzen der Eidechsen in einen anderen geeigneten Lebensraum vermieden werden. Das erneute Einwandern ist durch einen Reptilienzaun zu verhindern.

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

Um Lebensraumverluste bzw. den Verlust von Brutplätzen für den Star zu kompensieren, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Ein Bauleitplan kann wegen fehlender „Erforderlichkeit“ nach § 1 Abs. 3 BauGB unwirksam sein, wenn ihm unüberwindbare artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen.

*vorgezogene
Ausgleichsmaßnahmen*

Im Falle, dass Verbotstatbestände betroffen sind, wie im vorliegenden Fall, werden auch die Möglichkeiten von so genannten „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG (CEF-Maßnahmen) und die mögliche Zulassung von Ausnahmeregelungen von Verbotstatbeständen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zerstörung von Lebensstätten für den Star sind 10 geeignete Nistkästen in entsprechend geeigneten Lebensräumen der Umgebung anzubringen.

CEF-Maßnahme Star

Diese CEF-Maßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die verfügbaren Anbringungsorte werden im weiteren Verfahren festgelegt.

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

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

Die formelle Sicherung kann durch

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

erfolgen.

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

Fazit Artenschutz

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

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

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

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umweltprüfung ist es erforderlich zu prüfen, ob Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden müssen. Für das Beantworten dieser Frage ist die „Erheblichkeit“ einer Beeinträchtigung maßgeblich.

Nur für die Umweltaspekte, die unter Beachtung der im Plan bereits vorgesehenen bzw. der im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeiteten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden, ist ein Ausgleich erforderlich.

Entsprechend sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter

- Boden / Fläche,
- Lebensgemeinschaft / Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt,
- Landschaft

erforderlich, um eine vollständige Kompensation zu erreichen.

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

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

Aussagen zur Ausprägung und der Gesamtbewertung des Bestandes finden sich im Punkt „Bestandsaufnahme“. Der zu erwartende Umfang des Eingriffs ist im Punkt „Prognose“ erläutert.

Die Ausgleichsmaßnahmen müssen nicht für jedes einzelne Schutzgut separat realisiert werden. In der Regel wirken sich konkrete Maßnahmen nicht nur auf ein einzelnes Schutzgut aus. Sie können (und sollen) grundsätzlich miteinander kombiniert werden. Damit können der Aufwand und ggfls. eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme reduziert werden.

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich sind nicht möglich. Zur Verfügung stehen zwei externe Ausgleichsflächen, eine südlich der Stadt im Ortsteil Kahsel in der Gemeinde Neuhausen/Spree und eine bei Kahren (Ortsteil im Südosten von Cottbus/Chósebuz).

Ausgleichsbedarf gem. „Prognose“

Komplexmaßnahmen zulässig

Ausgleichsflächen



*Übersicht
Ausgleichsfläche Kahsel*

Das Ausgleichsgrundstück in Kahsel (Gemarkung Kahsel, Flur 003, Flurstück 68) hat gem. EAB eine Größe von rund 2,7 ha. Es handelt sich um eine Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von rund 2,3 ha und einem Waldanteil von rund 0,4 ha.



Übersicht
Ausgleichsfläche Kahren

Die Ausgleichsfläche bei Kahren (Gemarkung Kahren, Flur 002, Flurstück 350) hat insgesamt eine Größe von rund 0,85 ha. Davon sind 0,6 ha Intensivacker; der Rest (0,25 ha) ist Wald bzw. Forstfläche.

Fläche Kahren

In der Summe stehen, von den beiden insgesamt 3,55 ha Ausgleichsfläche, 2,9 ha Ackerfläche für konkrete Maßnahmen zur Verfügung. Der bestehende Anteil an Wald in der Größenordnung von insgesamt 0,65 ha wird ohne Veränderungen erhalten.

Flächenverfügbarkeit

Zum Ausgleich für das Schutzgut „Boden“ ist teilweise eine Extensivierung von Ackerflächen vorgesehen. Auf der Fläche in Kahsel bzw. auch auf der in Kahren erfolgt jeweils eine Umwandlung von Ackerfläche in Grasland. Zusätzlich kann die Aufforstung auf der Fläche in Kahsel (Größenordnung 0,7 ha) auch als Extensivierungsmaßnahme angerechnet werden.

Ausgleich Boden

Durch diesen Maßnahmen können die Bodenversiegelungen im B-Plan-Gebiet ausgeglichen werden. Die HVE (MLUK 2009) sieht bei normalen Bodentypen dafür eine Kompensation im Verhältnis 1:2 vor.

Für den konkreten Fall des B-Plans bedeutet dies, dass mindestens eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche in der Größenordnung von rund 2,04 ha extensiviert werden muss, um die die Neuversiegelung von 1,02 ha zu kompensieren. Ausgeglichen wäre damit die GRZ von 0,4 für die zulässigen Hauptanlagen im Wohngebiet und die Überbauung auf den Verkehrsflächen.

Für den Fall, dass im Wohngebiet die Option, zusätzliche Flächen durch Nebenanlagen zu überbauen genutzt werden soll (Größenordnung maximal 0,4 ha), wären zusätzlich 0,8 ha zu extensivieren.

In diesem Fall müssten für das Schutzgut Boden bis zu 2,84 ha aus der intensiven Nutzung genommen werden. Es ist also (gemessen an den verfügbaren 2,9 ha Acker) etwas mehr Fläche für den Ausgleich für das Schutzgut Boden verfügbar, als erforderlich.

Auf dem Flurstück 68 in Kahsel wird (zusätzlich) eine zusammenhängende Gehölzpflanzung in der Größenordnung von 0,7 ha angelegt.

Ausgleich
Lebensgemeinschaft
Pflanzen und Tiere

Sie dient gem. LWaldG auch als Ausgleich für die Inanspruchnahme der „Waldfläche“ im Plangebiet. Da diese Fläche bisher nicht forstwirtschaftlich genutzt wurde, kann der waldrechtliche Ausgleich mit dem naturschutzrechtlichen kombiniert werden.

Die Pflanzung muss aus standortgerechten gebietsheimischen Laubgehölzen bestehen, die an den Rändern zur Ackerfläche mit einem Waldmantel aus ebenfalls standortgerechten gebietsheimischen Sträuchern versehen ist. Dieser Mantel muss vor einer Beschädigung durch die landwirtschaftliche Nutzung geschützt werden.

Die Pflanzung ist also geeignet, den durch Gehölze dominierten Lebensraum auf dem Eingriffsgrundstück zu ersetzen. Gleichzeitig ist sie mit einer Extensivierung der Nutzung verbunden.

Die nach Abzug der Gehölzpflanzung noch verbleibenden Ackerflächen der Flurstücke 68 (Flur Kahsel) und 350 (Flur Kahren) im Umfang von insgesamt rund 2,2 ha werden als ruderale Grasflächen angelegt und zum Erhalt entsprechend regelmäßig 1- bis 2-mal im Jahr gemäht.

Die Fläche wird also nicht aus der Nutzung genommen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für den Ausgleich wird also vermieden.

Der Ausgleich für das Schutzgut „Fläche“ kann mit der Extensivierung der bisher intensiv genutzten Fläche ebenfalls erreicht werden, auch wenn die Rückgabe einer sanierten bisherigen Siedlungsfläche an den Außenbereich die optimale Lösung wäre.

Ausgleich Fläche

Mit der Umwandlung des Intensivackers in Wald bzw. in eine ruderale Grasflächen wird die biologische Vielfalt gemessen an der Ausgangslage erhöht.

*Ausgleich
biologische Vielfalt*

Gleichzeitig wird das Landschaftsbild im Bereich der beiden Ausgleichsflächen aufgewertet.

Ausgleich Landschaft

Grundsätzlich werden durch diese Maßnahmen erhebliche und damit unzulässige Beeinträchtigungen kompensiert. Bei der Planumsetzung verbleiben keine erheblichen Konflikte.

*Fazit
Konflikte gelöst*

Die Überwachung der externen Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Monitoring

2.5 Alternativenprüfung

In diesem Abschnitt werden gem. Anl. 1 Nr. 2d BauGB „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl“ dargelegt.

Die entsprechende Prüfpflicht steht unter dem Vorbehalt der Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des jeweiligen Bauleitplanes sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit.

Zu betrachten sind also nur planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des gegebenen Geltungsbereiches. Maßgeblich sind die hervorgerufenen erheblichen Umweltwirkungen. Die „sonstigen städtebaulichen Belange“ sind in diesem Zusammenhang nicht in die Betrachtungen einzubeziehen.

Die vom Plangeber verfolgten Ziele sind hinzunehmen und nicht Gegenstand der Alternativenprüfung.

Aus Umweltsicht wäre zu Gunsten des Schutzgutes Boden unter Beachtung der Ziele gem. Aufstellungsbeschluss ein Ausschluss der Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen u. dgl. eine alternative Lösung.

Alternativen

In diesem Fall könnten aber mit großer Wahrscheinlichkeit die erforderlichen Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze) nicht ebenerdig realisiert werden. Ggfls. wäre der Bau von Tiefgaragen erforderlich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bzw. Biotope wäre statt des gewählten externen Ausgleichs das Schaffen eines vergleichbaren Lebensraumes, wie ursprünglich vorhanden, im Nahbereich günstig. Damit wäre aber das Defizit zum Boden bzw. Wald extra zu kompensieren.

Verbesserungen für die Umwelt könnten auch durch das konsequente Anlegen von Fassadenbegrünungen oder Baumpflanzungen im Straßenraum erreicht werden.

Die vorgesehene Lösung bietet eine optimale Dichte und verursacht damit einen geringeren Bedarf für den externen Ausgleich.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Referenzliste der Quellen

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

*Quellen der
Umweltprüfung*

Für die Phase Entwurf liegen folgende Umweltfachbeiträge vor.

- Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich zum B-Plan „UNI Wohnpark - Ernst-Heilmann- Weg/Fehrower Weg“ auf dem Gebiet der Stadt Cottbus (LUTRA Büro für Umweltplanung Juni 2025).
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan "UNI Wohnpark - Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“ auf dem Gebiet der Stadt Cottbus (LUTRA Büro für

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Artenschutzfachbeitrag

- Umweltplanung April 2025).
- Schalltechnische Untersuchung B-Plan N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg / Fehrower Weg“ (KSZ Ingenieurbüro GmbH Mai 2025) *Schallgutachten*
- „Konzept zum Umgang mit Zauneidechsen“ (IHC Januar 2025) *Konzept Zauneidechsen*

3.2 Technische Verfahren

Für das Abarbeiten der Eingriffsregelung erfolgte in einem ersten Schritt eine Vorprüfung im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Vorentwurfes. Für den Entwurf wurden unter Beachtung der vorliegenden Stellungnahmen zum Vorentwurf die notwendigen Fachbeiträge erarbeitet. *Eingriffsregelung*

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

Zur Abschätzung des Arteninventars und damit auch des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials wurde eine Erfassung der potenziell besonders betroffenen Tiergruppen Vögel und Reptilien auf der Vorhabensfläche und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen in einem Radius von ca. 10 m durchgeführt. *Vögel
Reptilien*

Zur Erfassung der Brutvogelfauna erfolgten ab Anfang April bis Ende Juni 2021 fünf Geländebegehungen. Die Reptilienfauna, insbesondere die Zauneidechse, wurde über eine Absuche der potenziell geeigneten Habitate im Untersuchungsraum kartiert. Dazu erfolgten zwei Begehungen Ende Mai und Mitte Juni sowie zwei weitere im August und September 2021.

Für eine Kontrolle zu Fledermausvorkommen und Vorkommen xylobionter Käfer fanden zwei Begehungen im Plangebiets statt. Hier wurden im Juni und August 2021 gezielt nach Baumquartieren (Höhlen und Risse im Stamm) und für Fledermausvorkommen und nach Hinweisen zu Vorkommen besonders geschützter Holzkäfer gesucht. *Fledermäuse
Käfer*

Die noch umzäunten Privatgrundstücke im Norden wurden nicht begangen und abgesucht.

Im Januar 2025 erfolgte, in Vorbereitung auf Fällmaßnahmen, eine ökologische Baubegleitung und die Absuche aller Bäume (auch die auf den ehemals privaten Gartenflächen) nach potenziellen Fledermausquartieren. Weiterhin wurden die zum Abriss vorgesehenen Lauben auf Fledermäuse bzw. Fledermausquartiere hin untersucht.

Für die erfassten und vom Potenzial abgeschätzten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV FFHRL und die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (V-VRL) wird geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. *Erheblichkeitsprüfung*

Wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt wären, würde anschließend eine Prüfung, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind, erfolgen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 17.01.2007 (9 A 20.05) ist „die objektive Wahrscheinlichkeit oder die Gefahr erheblicher Beeinträchtigungen im Grundsatz nicht anders einzustufen, als die Gewissheit eines Schadens“. Zum Ausschluss von erheblichen Beeinträchtigungen, ist durch eine schlüssige naturschutzfachliche Argumentation ein Gegenbeweis zu erbringen, der belegt, dass keine nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben entstehen. Dieser Gegenbeweis hat unter Berücksichtigung der besten einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnisse und Ausschöpfung aller wissenschaftlichen Mittel zu erfolgen.

Im vorliegenden artenschutzrechtlichen Kurzgutachten werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen, soweit erforderlich, für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Reichen die derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisse für eine sichere Beurteilung der Erheblichkeit nicht aus, so wird bei der Beurteilung der projektbedingten Auswirkungen im Zweifelsfall eine Erheblichkeit angenommen.

3.3 Überwachungsmaßnahmen

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

Gegenstand

- Herstellungskontrolle,
- Funktions- und Erfolgskontrolle.

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

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

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

3.4 Zusammenfassung

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

Kurzdarstellung des Projektes

Der erforderliche B-Plan setzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können, die aber eher Versorgungsfunktionen übernehmen oder die stören können, sind nicht zugelassen.

Die Zulässige GRZ 0,4 liegt innerhalb des Orientierungswertes für „Allgemeine Wohngebiete“. Diese kann nur durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden. Es sind Gebäude mit zwei bis zu fünf Vollgeschossen zulässig. Bei den höheren Gebäuden ist das obere Vollgeschoss als so genanntes „Staffelgeschoss“ auszubilden.

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

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Boden sowie für die Schutzgüter Biotope / Tiere / Pflanzen / Vielfalt und Landschaft.

Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten sind Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Es stehen zwei Standorte zur Verfügung.

Maßnahmenkonzept

Es sind einerseits Gehölzpflanzungen vorgesehen, die gleichzeitig den Waldverlust kompensieren sollen, und andererseits werden zukünftig bisher intensiv genutzte Ackerflächen nur noch extensiv genutzt.

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

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