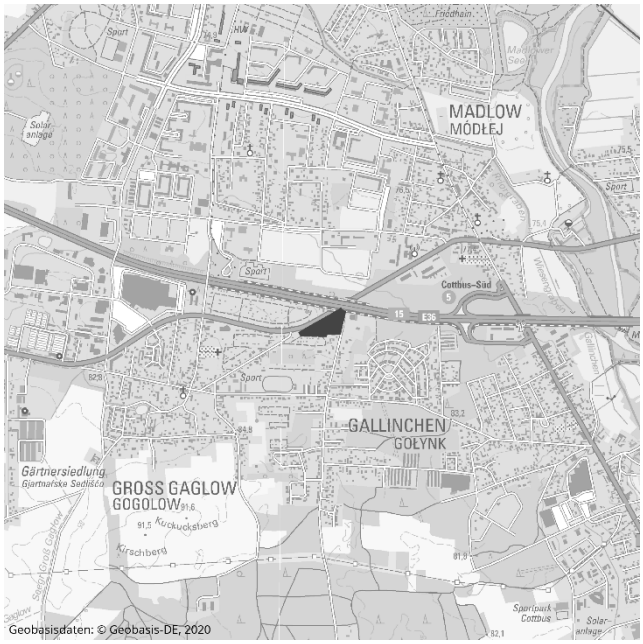
Stadt Cottbus/Chóśebuz

OT Groß Gaglow / Gogolow

Begründung

zum Bebauungsplan

„Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“



Satzung Oktober 2026

Planungsbüro WOLFF
stadtplanung - architektur GbR

Impressum

Plangeber	Stadt Cottbus/Chóśebuz vertreten durch Geschäftsbereich II Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Planvorhaben	Bebauungsplan im Ortsteil Groß Gaglow/Gogolow
Planverfahren	Erstaufstellung im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4a BauGB
Planungsstand	Satzung Oktober 2026
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
Plangrundlage	Vermessungsbüro ÖbVI Strese & Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus
Planungsregion	Lausitz-Spreewald
Kreis	
Gemeinde	Stadt Cottbus/Chóśebuz
Gemarkung	Groß Gaglow
Flur	1
Flurstücke	Autohaus: 689/8, 1028, 1175, 1177, 1179, 1181, 1183 Kleingartenanlage: 694/2, 1974 (tlw.), 1975 (tlw.) Harnischdorfer Straße: 1176, 1178, 1180, 1182, 1184, 1124
Größe Geltungsbereich	2,1 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 5
1.1 Plangebiet 5
1.2 Verfahren 6
1.3 Plan- und Kartengrundlage 6
1.4 Planungsgegenstand 6
1.4.1 Anlass / Erforderlichkeit 6
1.4.2 Ziel / Zweck 7
2 Planerische Grundlagen 8
2.1 Landes- und Regionalplanung 8
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben 8
2.2.1 Umweltrecht 8
2.2.2 Denkmalrecht 8
2.2.3 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise 9
2.3 Formelle Planungen 9
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben 9
3 Städtebauliche Randbedingungen 11
3.1 Natürliche Standorteigenschaften 11
3.2 Erschließung 11
3.3 Nutzung 12
4 Planungskonzept 13
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen 14
5.1 Geltungsbereich 14
5.2 Flächennutzung 15
5.3 Verkehrsflächen 15
5.4 Art der baulichen Nutzung 16
5.4.1 Mischgebiet 17
5.4.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet 18
5.5 Maß der baulichen Nutzung 18
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen 19
5.7 Grünordnerische Festsetzungen 20
5.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen 21
5.9 Örtliche Bauvorschriften 22
5.10 Sonstige Planinhalte 23
5.10.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen 23
5.10.2 Vermerke / Hinweise 24
6 Auswirkung / Konfliktbewältigung 25
6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 25
6.2 Landesplanung 26
6.3 Informelle Planungen und Konzepte 26
6.4 Planungsgrundsätze 27
6.5 Alternativprüfung 27
6.6 Umweltbelange 28
6.6.1 Umweltprüfung 28
6.6.2 Besonderer Artenschutz 28
6.6.3 Eingriffsbewältigung 29
6.6.4 Sonstige Umweltbelange 30
6.7 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen 31
6.8 Wirtschaft / Infrastruktur 31
6.9 Sonstige Belange 33
6.10 Auswirkungen auf Private 34
6.11 Hinweise zur Planumsetzung 36
7 Umweltbericht 37
7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung 37
7.1.2 Ziele des Umweltschutzes 38
7.2 Umweltwirkungen 42

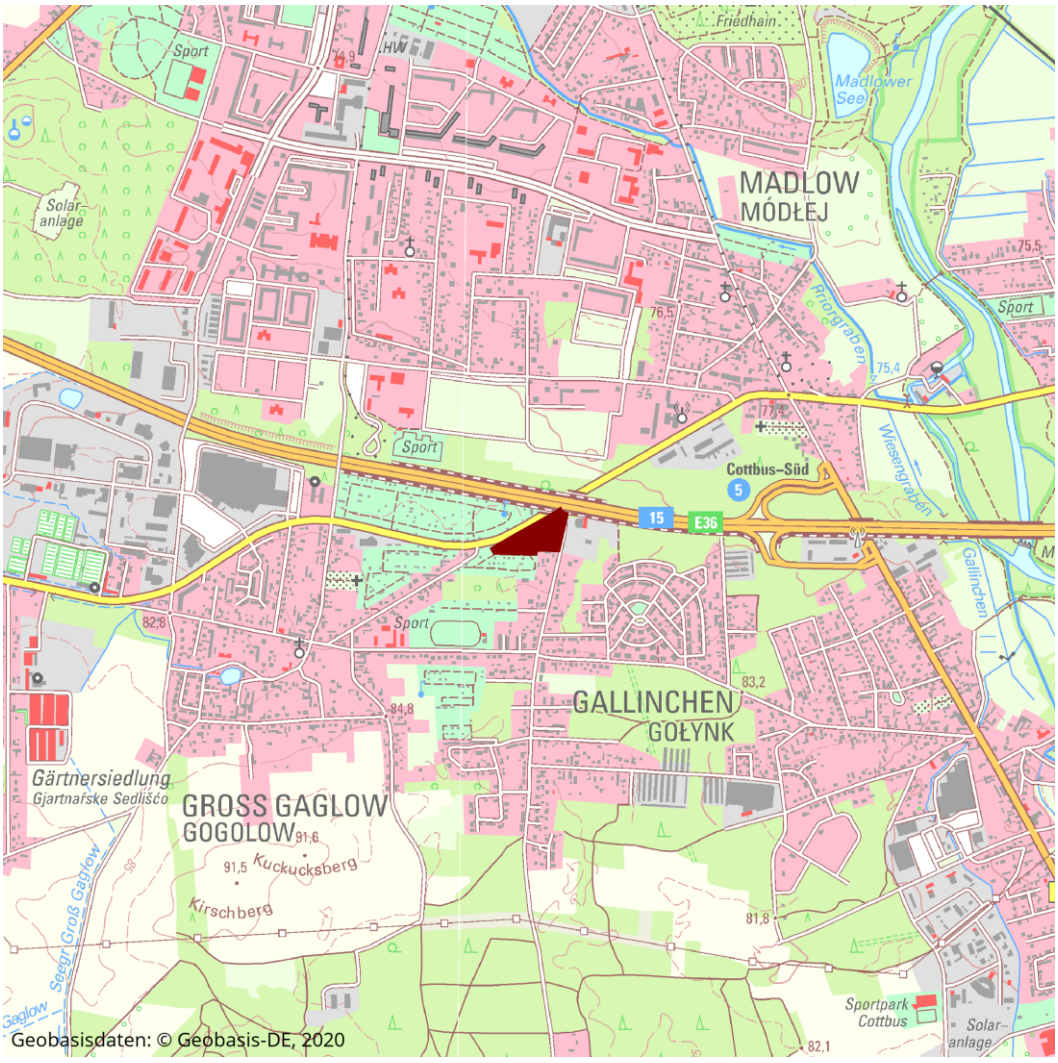
7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands 42
7.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung 52
7.2.3 Prognose bei Durchführung 53
7.2.4 Geplante Umweltschutzmaßnahmen 56
7.2.5 Alternativprüfung 62
7.3 Zusätzliche Angaben 63
7.3.1 Technische Verfahren 63
7.3.2 Referenzliste der Quellen 64
7.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes 66
7.3.4 Überwachungsmaßnahmen 67
8 Anhang **68**
8.1 Hinweise zur Bauausführung 68
8.2 Flächenbilanz 69
8.3 Überbauungsbilanz 70
8.4 Pflanzliste 70
8.5 Rechtsgrundlagen 70

1 Einführung

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

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im ca. 5 km südlich des Stadtzentrums an der östlichen Grenze zum Ortsteil Gallinchen/Gołynk.



Übersichtskarte

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

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

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

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

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat am 28.11.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Da im Verfahren neben der ursprünglichen reinen Erweiterung des Autohauses auch die Errichtung von Wohngebäuden Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens geworden ist und sich dies nicht in der Bezeichnung des B-Plans wiederfand, ist mit Erarbeitung der Fassung Entwurf vom 14.04.2023 eine Änderung des Plantitels erfolgt.

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

Rechtsgrundlagen – BauGB

Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.

– BauNVO

Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar.

Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.

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

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

Diese ist die Schlussfassung des Planes. Sie ist das Ergebnis der Abwägung der im Verfahren vorgebrachten und sonstigen Belange durch die Gemeinde.

Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit.

1.3 Plan- und Kartengrundlage

Stand der Vermessung

Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 11. März 2019. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 12. März 2019. Der Lageplan wurde am 27. März 2019 angefertigt bzw. übergeben.

Lagesystem

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

Höhenbezugssystem

Das lokale Höhenbezugssystem ist DHHN 2016.

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass / Erforderlichkeit

Veranlassung

Der Eigentümer eines ortsansässigen Unternehmens will in den nächsten Jahren seinen bestehenden Unternehmensstandort modernisieren und erweitern.

Aufgrund der verstärkten Etablierung der Elektromobilität müssen gestiegene Anforderungen seitens der Volkswagen AG durch den Inhaber erfüllt werden, um weiterhin als Vertriebspartner für die Fahrzeuge des Konzerns zu bestehen.

Dies erfordert eine Umstrukturierung auf dem Gelände, was wiederum die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung begründet, um den Standort – mitsamt der vor Ort ca. 90 Beschäftigten – zu sichern und evtl. auch personell aufstocken zu können.

Darüber hinaus besteht an dieser Stelle weiterhin das öffentliche Interesse, den Wohnstandort zwischen Madlower Chaussee / Chausseestraße – Harnischdorfer Straße – Gallinchener Straße / nördl. Sportplatz zu etablieren.

Erforderlichkeit

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden:

- Das Plangebiet liegt im so genannten „Außenbereich“ und das Vorhaben ist nicht i. S. d. § 35 BauGB privilegiert. Die zu erwartenden Auswirkungen lassen keine Genehmigung als „sonstiges Vorhaben“ zu.
- Die geplante Inanspruchnahme von gegenwärtig als Kleingärten genutzten Flächen ist potenziell konfliktträchtig und muss unter Berücksichtigung aller Belange geklärt werden.
- Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund relevant, dass durch die Planung wesentliche Teile einer Gartenkolonie erfasst werden, deren Weiterbestehen außerhalb des Plangebiets auch bei einer Realisierung der Planungsziele nicht beeinträchtigt werden darf.
- Das Nebeneinander von Nutzungen mit unterschiedlichen immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen bedarf einer planerischen Konfliktbewältigung.

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

1.4.2 Ziel / Zweck

öffentliches Interesse

Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel:

- die lokale Wirtschaft, insbesondere den Mittelstand, zu stärken und zu fördern,
- Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen,
- die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen,
- den negativen Trends der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum ermöglicht wird,
- vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen.

Standortwahl

Der Standort ist unter folgenden Gesichtspunkten geeignet, das Vorhaben aufzunehmen:

- gut ausgebaute verkehrliche Infrastruktur bzw. verkehrliche Erschließung,
- vorhandene stadttechnische Erschließung,
- Nutzen von Synergien aufgrund bestehender gleichartiger Nutzung in unmittelbarer Nähe,
- vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Intensivierung eines bestehenden Baugrundstücks,
- geklärte Eigentumsverhältnisse.

Aufgabe

Aus diesem Grund wird für den betroffenen Teil des Gemeindegebietes ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes mit der Möglichkeit, Wohnnutzung zu etablieren, schafft.

Der Bebauungsplan wurde ursprünglich mit dem Ziel der Erweiterung des Gewerbebetriebes aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens sind Bestrebungen zur Entwicklung der zwischen Autohaus und Sportplatz befindlichen Flächen wieder aufgenommen worden.

Um diese zu berücksichtigen, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2021 das Planungsziel um die Schaffung von Wohnnutzung erweitert (die diesem Beschluss zugrunde liegende Konzeption wird in Kap. 5 erläutert).

Zusammenfassung der Planungsziele

Der Plan soll zum Zwecke der Sicherung und des Erhalts der lokalen Wirtschaftskraft die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Außenbereich nach § 35 BauGB sowie die Erfüllung der Ziele der gemeindlichen Entwicklung planungsrechtlich ermöglichen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch den Träger der Bauleitplanung sind folgende Programme und Pläne der Landes- bzw. Regionalplanung zu beachten.

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 2019

Landesplanung

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

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

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

Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Planungsregion der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

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

Einordnung

Das Plangebiet lässt sich basierend auf den landes- und regionalplanerischen Festlegungen wie folgt einordnen:

- es befindet sich im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg,
- es ist einem Oberzentrum zugehörig,
- es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,
- es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.

Ziele

Der LEP HR enthält keine Zielfestlegungen, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen könnten.

Grundsätze

Folgende, von den Gemeinden selbst zu ermittelnde, Grundsätze der Landesplanung sind für das Vorhaben relevant:

» *Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.*

(Grundsatz 2.2 (G) LEP HR)

Darüber hinaus gelten gem. Begründung zum o. g. Grundsatz „bei der Planung gewerblicher Bauflächen die in G 5.1, Z 5.2, Z 5.4 und Z 6.2 festgelegten qualitativen Grundsätze und Ziele“.

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

(Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR)

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

2.2.1 Umweltrecht

s. Umweltbericht

Schutzgutbezogene Vorgaben werden im Umweltbericht ausführlich genannt und behandelt.

2.2.2 Denkmalrecht

Bau- und Bodendenkmale

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

2.2.3 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

Fernstraßen

Das Plangebiet wird von einer Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG und der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG überlagert.

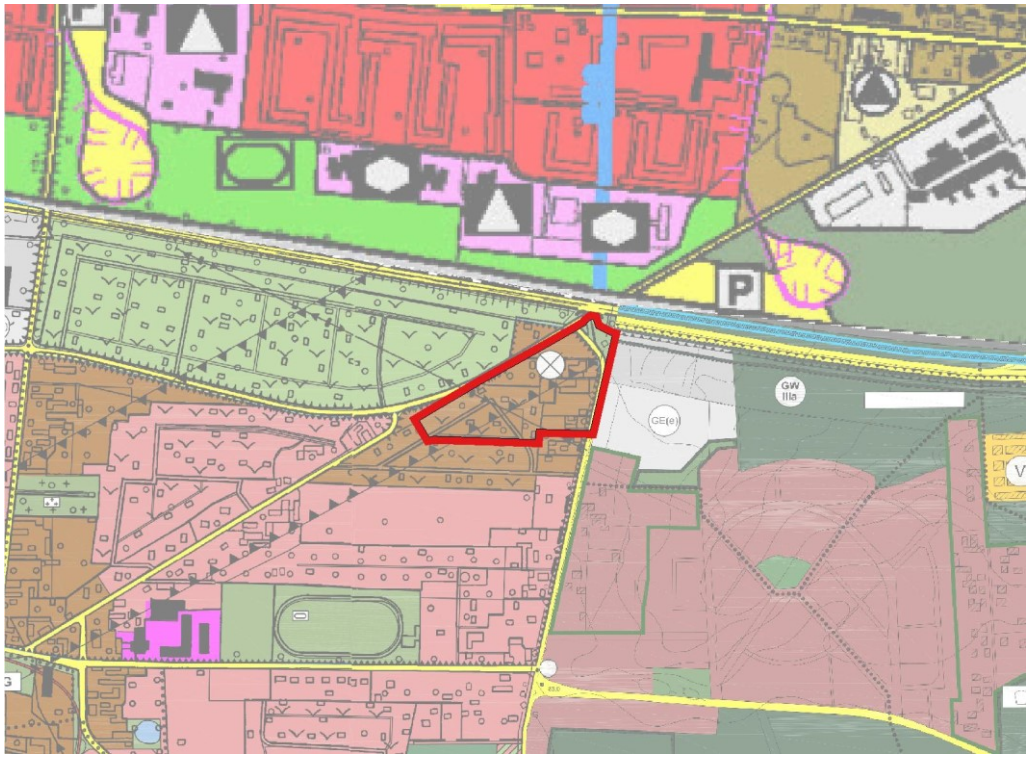
Die Errichtung baulicher Anlagen entlang der Autobahn ist in einem Abstand von 40 m ab der äußeren Fahrbahnkante untersagt; eine Bebauung im Abstand von bis zu 100 m bedarf der Genehmigung durch den zuständigen Straßenbaulastträger.

Da das Plangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, kommen die für Landes- und Kreisstraßen geltenden Beschränkungen des § 24 BbgStrG in diesem Fall nicht zum Tragen.

2.3 Formelle Planungen

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

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Es existiert ein gültiger Flächennutzungsplan i. d. F. April 2004, der jedoch nicht die nach 2003 eingemeindeten Ortsteile beinhaltet. Der für Groß Gaglow/Gogolow gültige FNP i. d. F. Juli 2000 stellt an der Stelle der Planung eine gemischte Baufläche dar.

Bebauungspläne

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

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

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

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

Rahmenplan „Sportplatz“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flächen des „Rahmenplan Sportplatz“; einer städtebaulichen Gesamtkonzeption aus dem Jahre 2001. Diese Konzeption stellt aus Sicht der lokalen Akteure weiterhin eine verbindliche Entwicklungsperspektive dar. In den gültigen wie auch in Aufstellung befindlichen FNP hat die Entwicklung zur Wohnbaufläche Einzug gehalten, weswegen der Rahmenplan weiterhin Berücksichtigung findet.

Demnach ist das Gebiet Teil eines Schwerpunkts für den individuellen Wohnungsbau.

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

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

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

Abb: Vorzugsvariante Rahmenplan „Sportplatz“

Eine wesentliche Leitidee bestand darin, eine abschnittsweise Realisierung zu berücksichtigen, wobei die Abschnitte für sich allein genommen funktionieren sollen. Verkehr sollte aus dem bestehenden Ortsteil möglichst herausgehalten werden; eine Attraktivierung für den Durchgangsverkehr sollte nicht erfolgen.

Die für das Plangebiet wesentlichen Ziele werden nachfolgend wiedergegeben.

- Der Norden des Plangebietes wird als Mischgebiet entwickelt. Die Grenze zum südlich anschließenden Wohngebiet verläuft entlang der bestehenden Grenze der Kleingartenanlage. Soweit es möglich ist, sollten an der Landesstraße Gewerbegrundstücke geschaffen werden (S. 10)
- Das Plangebiet wird an der noch einzig möglichen Stelle an die Chausseestraße angebunden. Die Erschließung des ersten Bauabschnitts erfolgt ringförmig. Der Ring bildet die Haupterschließung des gesamten Bereiches. Von diesem gehen sternförmig Wege aus, die die übrigen Bereiche erschließen. Sie benutzen weitgehend schon bestehende Trassen.
- Für die Realisierung des ersten Bauabschnittes müssen sich die Grundstückseigentümer zusammenfinden.
- Der erste BA und die Umwandlung der Kleingartenanlage sind nicht ohne die Aufstellung eines B-Planes umsetzbar.
- Die Bebauung soll sich am dörflichen Charakter orientieren (lockere Baustruktur mit eingeschossigen Gebäuden und hohem Grünanteil).

Kleingartenentwicklungskonzept

Es existiert ein Kleingartenentwicklungskonzept vom Dezember 2012. Dies betrachtet alle Kleingartenanlagen im Stadtgebiet und teilt diese in drei Kategorien hinsichtlich der Zukunftsaussichten ein.

Die durch diesen B-Plan in Anspruch genommene KGA ist mit der Nr. 109 als „Beobachtungsgebiet“ eingeordnet worden. Damit ist keine Aussage zu Interventionen, wie Neuordnung, Schrumpfung oder gar Rückbau verbunden. Dies umfasst Anlagen, die

» *[...] weniger [Lage-] Vorteile und auch einige relevante Nachteile aufweisen. Hier hat sich auf Grund der hohen Nachfrage bisher kein Leerstand entwickelt. Bei einer Veränderung der Nachfrage nach 2030 ist hier aber nicht auszuschließen, dass die Suche nach Nachnutzern zunehmend schwierig wird.*

» *Zu dieser Kategorie zählen die kleinen nicht integrierten Anlagen, die weit vom Bedarf angesiedelt oder [hier zutreffend:] die nicht unerheblichen Umweltbelastungen ausgesetzt sind.*

Als Kriterien für diese Einstufung sind Abwertungen in den Lagefaktoren

- Umwelt (TWSZ, Nähe zu Gewerbe, Nähe zu Autobahn)
- Ausstattung (Merkmale Gaststätte / Spielplatz / Vereinsheim nicht vorhanden)
- Erreichbarkeit (Entfernung zu relevantem Stadtteil mit Nachfragepotenzial)

ermittelt worden.

Planungen Nachbargemeinden

Planungen der benachbarten Gemeinden sind nicht betroffen bzw. betreffen diese Planung nicht.

Sonstige Planungen

Weitere Planungen sind nach derzeitigem Verfahrensstand nicht bekannt oder betroffen.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

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

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

3.2 Erschließung

überörtliche Straßen

Direkt nördlich am Geltungsbereich führt die Landesstraße L 50 entlang, von dieser aus auch eine Zufahrt zum bestehenden Betrieb existiert. Diese Straße führt halbkreisförmig

südlich um Cottbus/Chóśebuz und verbindet die dort gelegenen Gemeinden bzw. Ortsteile Kolkwitz/Gołkojce, Glein Gaglow/Gogolowk, Groß Gaglow/Gogolow, Gallinchen/Gołynk, Madlow/Módłej, Kiekebusch/Kibuš und Kahren/Kórjeń.

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

örtliche Straßen

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

ÖPNV

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

Stadttechnik

Die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet ist trink- und abwasserseitig erschlossen.

Teile der Kleingartenanlage sind an das Trinkwassernetz angeschlossen, zudem besteht ein brunnenwasser-gespeistes Leitungssystem zur lokalen Brauchwasser-Versorgung. Das Abwasser wird hier gesammelt und durch Fahrzeuge abgefahren.

Trinkwasserleitungen und Abwasserkanäle befinden sich im Straßenraum der Chausseestraße, Madlower Chaussee und – innerhalb des Geltungsbereichs – der Harnischdorfer Straße.

Eine dedizierte Regenentwässerung ist nicht vorhanden.

Leitungen der Elektroenergie liegen in der Madlower Chaussee und in der Harnischdorfer Straße. Letztere beherbergt innerhalb des Plangebiets auch eine Transformatoren-Station, welche an das Mittelspannungsnetz angeschlossen ist.

Ein Teil des Plangebietes ist mit Telekommunikations-Infrastruktur erschlossen. Eine komplette Versorgung des Gebiets ist mit der bestehenden Infrastruktur nicht möglich.

Hausanschlussleitungen sind auf der Ebene der Bauleitplanung i. d. R. irrelevant.

Löschwasser

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

3.3 Nutzung

Umfeld

Die nähere Umgebung ist geprägt durch die Autobahn A 15 im Norden, eine vereinzelt bebaute Betriebsfläche des Autohauses im Osten sowie Kleingärten im Süden und Westen. Im Südwesten befinden sich Ausläufer der Wohnbebauung der Ortsteile Groß Gaglow/Gogolow und Gallinchen/Gołynk.

Bebauung

Die Bebauung der Umgebung ist vorrangig geprägt durch Gartenlauben mit kleiner Grundfläche, mit i. d. R. ca. 40 m² Grundfläche. Östlich des Plangebietes befinden sich ein Verkaufspavillon und mehrere Hallen des Autohauses. Im Südosten stehen vereinzelt Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen, die Wohn- und gewerblichen Zwecken dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Umfeld nicht einheitlich. Die Flächen des Autohauses weisen einen hohen Versieglungsgrad von über 50 % auf. Die älteren Siedlungsflächen beiderseits der Harnischdorfer Straße sind dagegen locker bebaut. Der Versieglungsgrad erreicht kaum 20–30 %.

Aufgrund der vorzufindenden Gemengelage ist für die südlich des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäude vom Schutzanspruch eines Mischgebietes auszugehen. Da die bereits bestehenden Betriebsgebäude im Plangebiet im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zulässig errichtet wurden, ist davon auszugehen, dass den Belangen des nachbarschaftlichen Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen worden ist (Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Belange s. Umweltbericht).

Plangebiet

Auf der Fläche befinden sich momentan der zu erweiternde Gewerbebetrieb (der gesamte Firmensitz inkl. Verkaufsflächen und Werkstätten umfasst – Flächen außerhalb des Plangebietes mit betrachtet – eine Fläche von ca. 30.000 m²) sowie Kleingärten der Anlage „Sonnenschein II“

Das Plangebiet weist in seiner Nutzungsstruktur Eigenschaften von Baugebieten der BauNVO auf. Der durch das Autohaus genutzte Teil kann als Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO angesprochen werden; der Bereich mit den Kleingärten als private Dauerkleingärten i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die bereits bestehenden Gebäude des Betriebes beanspruchen eine Grundfläche von ca. 5.700 m². Durch Nebenanlagen – insbesondere Erschließungsflächen – werden weitere 5.500 m² überdeckt.

Die im Plangebiet befindlichen 17 Gartenlauben inklusive Terrassen nehmen insgesamt knapp 760 m² (470 m² + 290 m²) Grundfläche ein.

Vom Plangebiet ausgehende Störungen sind vorrangig aus dem gewerblich genutzten Teil zu erwarten. Dies betrifft neben Lärm- auch Geruchs- und evtl. Staubemissionen. Durch die projektierte Gebäudestellung ist aber davon auszugehen, dass die Emissionen größtenteils in Richtung Harnischdorfer Straße wirken. Der Betrieb auf dem Gelände ist zeitlich begrenzt und findet i. d. R. ausschließlich tagsüber statt.

Störungen aus dem kleingärtnerisch geprägten Teil sind – bis auf vereinzelte Lärm- und Geruchsemissionen in nicht wesentlichem Maße – in Anbetracht der dominierenden Emissionen aus dem Straßenverkehr als vernachlässigbar zu werten.

Das Plangebiet wird nur in den Geschäftszeiten zum dauerhaften Aufenthalt genutzt. Entscheidend sind hier demnach die Tag-Orientierungswerte (06:00–22:00 Uhr) der DIN 18005. In Gewerbegebieten soll ein Lärmpegel von 65 db (A) möglichst nicht überschritten werden.

4 Planungskonzept

Für den Bereich des Bebauungsplans wie auch den erweiterten Betrachtungsbereich wurde eine gestalterische Konzeption erarbeitet, welche beispielhaft eine mögliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigt.

Eine Etablierung von Wohnnutzung im Bereich zwischen Autohaus und Sportplatz entspricht – wie der gültigen als auch der im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanung zu entnehmen ist – der gesamtstädtischen Zielstellung sowie den Entwicklungszielen für den Ortsteil.

Planungskonzept
Plangrundlage Digitales Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 2021

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

Nutzung

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

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

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

Im südlichen Teil sind auf knapp 4.000 m² des Plangebiets Baugrundstücke für Wohngebäude möglich. Das Konzept stellt zur Verdeutlichung exemplarisch ein mögliches Angebot nachfragegerechter Typologien in Form von ca. sechs Grundstücken für Einfamilienhäuser dar.

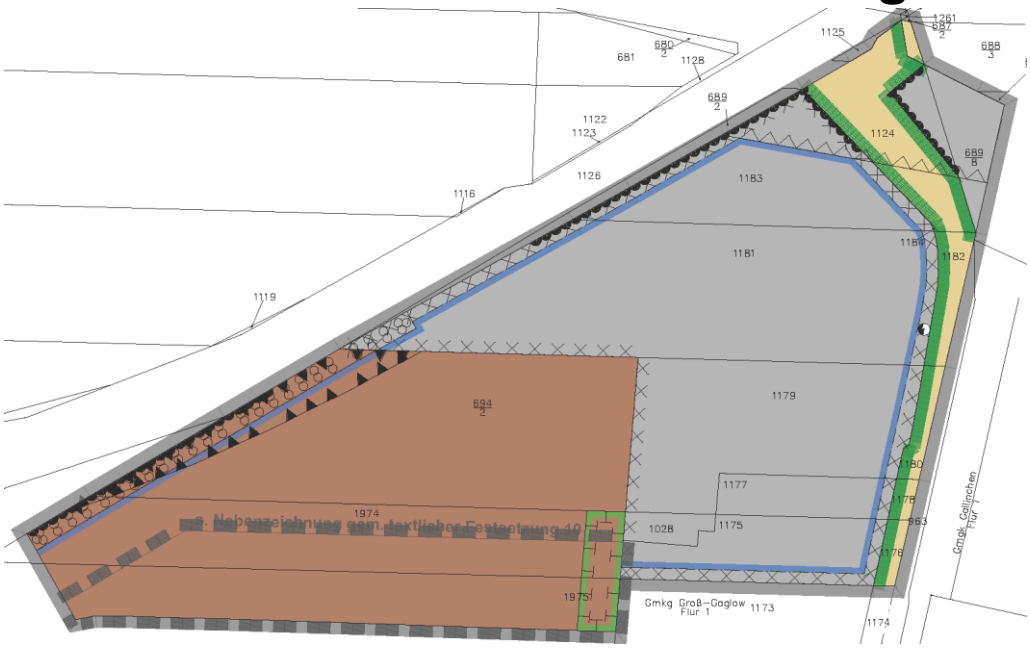
Die Erschließung kann über die bestehende Zufahrt an der westlich angrenzenden Madlower Chaussee erfolgen, da diese bereits durch den Gewerbebetrieb genutzt wird. Eine zusätzliche Erschließung kann – wenn auch mit begrenztem Spielraum – an der Madlower Chaussee eingerichtet werden. *Erschließung*

Für den Wohnstandort im Geltungsbereich wäre eine temporär vertretbare Lösung denkbar. Diese Erschließung wäre nicht als Dauerzustand gedacht, sondern gilt, bis eine Entwicklung der weiter südlich befindlichen Flächen erfolgt oder absehbar ist.

Eine Erschließung kann auch durch Einbeziehen privat herzustellender Verkehrsflächen als gesichert gelten und muss im Bauanzeige- bzw. Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Die Funktion der temporären Erschließung kann bei entsprechend vorausschauender Planung auch in eine dauerhafte Lösung integriert werden.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen



Planzeichnung (vereinfachte Darstellung)

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den im Ortsteil Groß Gaglow/Gogolow gelegenen Teil des Autohauses sowie südwestlich angrenzende Erweiterungs- bzw. Reserveflächen. Zusätzlich werden Flächen einbezogen, die den ‚Lückenschluss‘ mit benachbarten B-Plänen herstellen. Dazu zählen die Straßenflurstücke des Harnischdorfer Wegs sowie durch das Autohaus genutzte Flächen im Norden. Die Größe des Plangebiets und die einzelnen betroffenen Flurstücke sind im Impressum angegeben. *Geltungsbereich*

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

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

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

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

5.2 Flächennutzung

Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Baugebietsflächen
- Pflanzflächen
- Flächen für Naturschutzmaßnahmen

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

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

Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind nicht erkennbar.

„Qualifizierter B-Plan“

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

5.3 Verkehrsflächen

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

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

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

öffentliche Verkehrsflächen

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

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

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese umfasst die gewidmeten Straßenflurstücke. Auf dem Flurstück 1124 beschränkt sich die Festsetzung auf die derzeit von dieser Nutzung erfassten Flurstücksteile und ist gesondert vermaßt worden.

private Verkehrsflächen

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

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

Straßenbegrenzungslinie

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

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

Auf dem Flurstück 1124 folgt sie auch der unterschiedlichen Straßenbauträgerlast bzw. der Straßenkategorie. Hier ist ein städtisches Flurstück faktisch Teil der Autobahn. Der Verlauf ergibt sich an dieser Stelle aus dem Schnittpunkt der Verlängerung der Flurstücksgrenze 1261:1126 mit der Verlängerung der Flurstücksgrenze 688/3:689/8.

Ein- und Ausfahrten

Die mit dem Straßenflurstück der Madlower Chaussee zusammenfallenden Grenzen der Baugebiete sowie Teile des Kreuzungsbereichs mit der Harnischdorfer Straße werden als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen davon ist ein Teilstück beginnend mit der bestehenden Ein- und Ausfahrt bis 20 m entlang der Baugebietsgrenze des MI.

Aufgrund der Straßengeometrie, dem Abstand zu vorhandenen Kreuzungen und der vorhandenen Grünfläche, die auch der Niederschlagsentwässerung dient, ist der Spielraum für zusätzliche Ein- und Ausfahrten an dieser Stelle eingeengt. Dem soll – um die Verkehrssicherheit und die Sicherung des Niederschlagswasserabflusses nicht zu beeinträchtigen – mit dieser Festsetzung Sorge getragen werden.

Dabei wird zusätzlich auch der Aufstellbereich in der Harnischdorfer Straße Richtung Madlower Chaussee beachtet.

5.4 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen

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

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

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

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

Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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

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

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

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

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

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

Beschränkung allgemein zulässiger Nutzungen

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig.

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

Auf dem Betriebsgelände (im Geltungsbereich des Nachbar-Bebauungsplans) ist bereits eine Tankstelle vorhanden. Daraus kann geschlossen werden, dass eine Errichtung dieser nicht zwangsläufig in Widerspruch zum Wasserschutzgebiet stehen muss; anderenfalls hätte eine Genehmigung versagt werden müssen.

Ebenso befindet sich eine Einrichtung zur Versorgung mit Kraftstoffen im Südosten des Plangebietes. Diese stehen jedoch nicht jedermann offen, sondern dienen alleine Betriebszwecken. Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Plangebiet ist deshalb gerechtfertigt.

Weiterhin ist bislang noch nicht ausreichend gesichert, wie Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, die über die Eigennutzung hinausgehen oder sich gar als gewerbliches Angebot an die Allgemeinheit richten, planungsrechtlich zu beurteilen sind.

Diese, auf Grundlage des § 1 Abs. 5 beschränkte Nutzung wäre nach § 6 Abs. 2 bzw. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

5.4.1 Mischgebiet

Zusammenfassung MI

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, welche nicht dem Handel mit Kraftfahrzeugen dienen.

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

In einem Mischgebiet ist gegenüber Wohngebieten eine höhere Breite an Nutzungen – und demzufolge Typologien –zu erwarten und auch erwünscht. Eine Gliederung in einen Gewerbe- und einen Wohnbereich soll bewusst nicht vorgenommen werden.

5.4.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

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

Ausschluss wohnunverträglicher Nutzungen

4. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe zulässigen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

5. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind nicht zulässig.

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

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

Zusammenfassung Gee

Eingeschränkte Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Tankstellen.

Nicht zulässig sind:

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

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

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

5.5 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt im MI 0,4

Die für ein Mischgebiet verhältnismäßig niedrige GRZ – die festgesetzte Grundflächenzahl unterschreitet den Orientierungswert des § 17 BauNVO deutlich – ist ausreichend,

um bereits geplante Vorhaben zu ermöglichen und zusätzliche Reserven bereit zu stellen. In Hinblick auf die bauliche Dichte kann somit ein verträglicher Übergang zwischen gewerblicher und Wohn- bzw. Freizeitnutzung geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl beträgt im GEe 0,8

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

Nebenanlagen

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird,

eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ohne spezielle Regelungen im B-Plan ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50 % mit der Kappungsgrenze von 0,8 zu.

In einem B-Plan können diese Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO allerdings auch geändert werden.

Die planende Gemeinde hat ohne besondere Voraussetzungen das Recht, diese gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten im B-Plan zu reduzieren.

Davon wird hier Gebrauch gemacht. Der Wortlaut orientiert sich am Gesetzestext in der BauNVO:

6. **Die zulässige Grundfläche im MI darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 17,5 vom Hundert überschritten werden.**

Die durch Nebenanlagen zulässige Überschreitung muss sich nicht zwingend als (Voll-) Versiegelung manifestieren. Der Gesetzgeber sieht dies grds. ebenfalls so.

Gleichwohl gilt gerade auch mit Blick auf den erwartbaren Zuschnitt der künftigen Baugrundstücke, aufgrund dessen die Freiraumgestaltung i. d. R. vergleichsweise intensiv ausgeprägt sein wird, sowie der voraussichtlichen Ausprägung der gewerblichen Bebauung, dass eine Inanspruchnahme der Überschreitung in Form von Versiegelungen sehr wahrscheinlich ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt maximal 92 m über dem Höhenbezug.

Dies deckt die bestehenden Gebäude ab und entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9,00–9,50 m über der festgestellten Geländeoberkante.

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

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

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

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Davon abweichend wird im nördlichen Teil des GEe die Baugrenze auf den Abstand von 40 m von der äußeren Fahrbahnkante der A 15 gelegt, um die durch das Bundes-Fernstraßengesetz aufgeworfenen Belange zu berücksichtigen.

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

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

Im Westen wird der Verlauf der Baugrenze auch durch zusätzlich geplante konkurrierende Flächennutzungen beeinflusst.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Amphibiengewässer

Für die Inanspruchnahme von Teichen, welche in den Kleingärten angelegt wurden und i. d. R. geeignete Fortpflanzungsstätten für Amphibien bieten, wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt:

7. **Innerhalb der mit „SPE“ bezeichneten Fläche muss ein mindestens 70 m² großes Amphibiengewässer angelegt werden.**

Für den angedachten Nutzungszweck – „Amphibiengewässer“ = Schaffung einer gesicherten Fortpflanzungsstätte für Amphibien – ist ein Teich mit einer Größe von insgesamt 70–100 m² ausreichend. Überwiegend muss der Teich aus Flachwasserbereichen bestehen (Tiefe bis 40 cm); partiell sind tiefe Bereiche (ca. 90 cm) erforderlich, sodass ein komplettes Durchfrieren nicht erfolgen kann. Der Teich muss gegen Versickerung abgesichert sein, da er ganzjährig Wasser führen soll. Die Ausführung muss auch Starkregen-Ereignisse berücksichtigen, damit diese nicht zu erheblichen Schädigungen des Biotops führen.

Der Bereich des geplanten MI bietet innerhalb des Geltungsbereiches dazu

- aufgrund der geringen GRZ (es verbleibt dort genügend Fläche zu Realisierung der Planungsziele) und
- der angedachten Nutzung, die sich in der Art der Freiflächengestaltung (Nutz- und Ziergärten) grundsätzlich nicht wesentlich von den in Anspruch genommenen Flächen unterscheiden wird

einen geeigneten Standort für diese Maßnahme. Die Lage des Teiches kann innerhalb der festgesetzten, knapp 4 × so großen Fläche frei gewählt werden. Somit kann der Verbleib des Teiches (bzgl. Eigentum bzw. welcher Fläche er angedient ist) bei einer künftigen Parzellierung Berücksichtigung finden.

Auch bei der Ausführungsplanung könnte diesem Teich die Funktion des Auffangs von Niederschlagswasser zugedacht werden. Dieses muss schadstofffrei und weitestgehend unbelastet sein, was i. d. R. eine Vorbehandlung erfordert. Eine unmittelbare Einleitung wird daher i. d. R. nicht möglich sein.

Vor dem Hintergrund künftig zu erwartender längerer Trocken- wie auch Starkregenphasen soll eine derartige Lösung, welche für die Schutzgüter Biotope, Wasser und Klima gleichermaßen verträglich ist, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Inanspruchnahme solch einer Option muss aber eng zusammen mit den zuständigen Stellen erarbeitet werden, damit kein Konflikt mit der primären, naturschützenden Funktion entsteht.

Dachbegrünung

Insbesondere im Hinblick auf die herrschenden Bodenverhältnisse mit dem eingeschränkten Niederschlagswasser-Abfluss sollen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Minderungsmaßnahme alle geeigneten Dachflächen begrünt werden.

8. **Verfügbare Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 15° müssen als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm ausgeführt und bodendeckend mit Gräsern, Wildkräutern oder Sukkulenten bepflanzt werden.**

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.

Eine Begrünung unter PV-Modulen wird durch diese Festsetzung nicht ausgeschlossen. Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses kann (bspw. wenn es die Standortbedingungen auf dem Baugrundstück erfordern) solch eine Maßnahme weiterhin ergriffen werden.

Der Festsetzung ist folgerichtig die Pflicht zur Erhaltung immanent.

Gehölzpflanzung

Aufgrund des sicheren Wegfalls einiger der in Anspruch genommenen Biotopstrukturen wird auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine Anpflanz-Verpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

An der dafür vorgesehenen Stelle sind bereits Fragmente bestehender Hecken vorhanden, die mit verhältnismäßig wenig Aufwand ergänzt werden können. Dies ermöglicht die Etablierung ähnlicher Strukturen, wie sie bei Umsetzung der Planung an anderer Stelle wegfallen werden.

Darüber hinaus kann die Straße optisch von der künftigen Bebauung abgeschirmt sowie die Qualität der angrenzenden, mit Bäumen bestandenen Fläche zwischen Madlower Chaussee / Chausseestraße / Plangebietsgrenze erhöht werden. Die Festsetzung ist somit dem Ortsbild zuträglich.

9. **Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen muss eine mindestens dreireihige Hecke aus mindestens fünf verschiedenen Laubgehölzen auf einer Länge von mindestens 105 lfd. m. angelegt werden. Bestehende Gehölze können dabei berücksichtigt werden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste (Anhang 9.3 zur Begründung) wird empfohlen.**

Die Länge ergibt sich aus der Flächenfestsetzung abzüglich einer angemessenen Lücke für eine Zufahrt. Die reine Pflanzung nimmt unter Berücksichtigung der im Plan festgesetzten Flächentiefe eine Gesamtfläche von ca. 525 m² ein.

Der ökologische Wert dieser Hecke wird gegenüber jenem der in Anspruch genommenen Strukturen höher sein, was sich aus der festgesetzten Pflanzqualität begründet. Aus der Festsetzung zum Anpflanzen folgt die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der angepflanzten Gehölze.

5.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

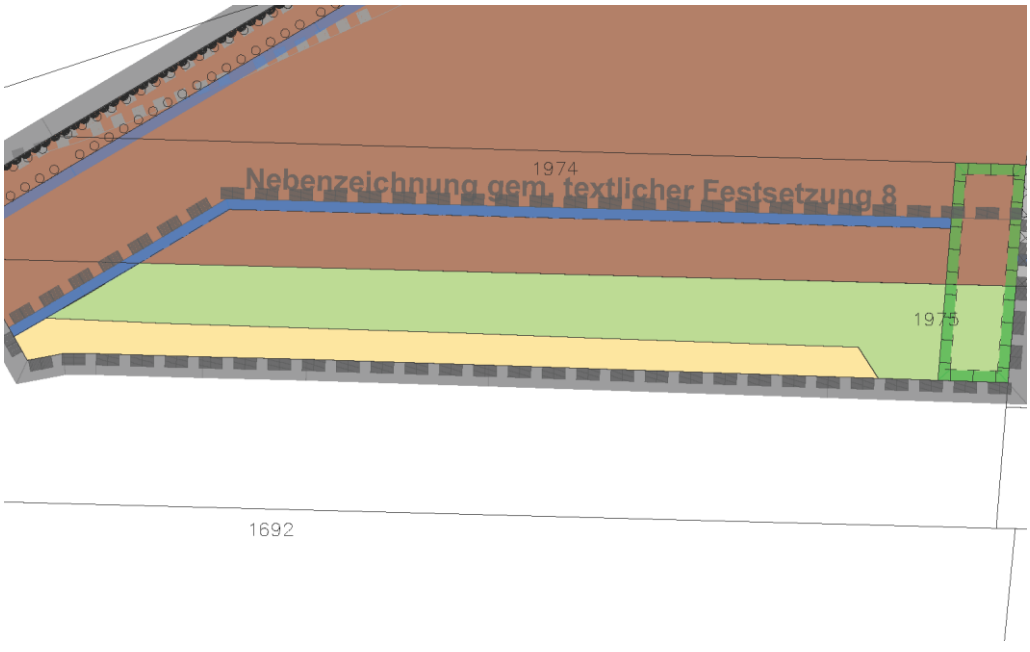
Festsetzung zur Zwischennutzung

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

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

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

Nebenzeichnung (vereinfachte Darstellung)



Die überbaubare Grundstücksfläche wird in diesem Teil eingeschränkt. Damit soll gesichert werden, dass eine ‚vorzeitige‘ Bebauung des MI nicht dazu führt, dass langfristige

überbaubare Grundstücksfläche

Entwicklungsabsichten verhindert werden: Würde der von dieser Festsetzung erfasste Teil des MI bebaut, wäre südlich davon nicht genügend Raum, eine künftig straßenbegleitende Bebauung zu realisieren.

Grünfläche

Die in der Nebenzeichnung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte 1.260 m² große Grünfläche dient als Ausgleich (i. S. einer Flächenverlagerung) für die durch die Planung in Anspruch genommenen ca. 565 m² Gemeinschaftsfläche der KGA.

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

Diese Grünfläche erhält daher eine Zweckbestimmung „Gemeinschaftsfläche Gartenanlage“.

Daraus geht hervor, dass auf der Fläche alle freiflächenbezogenen, gemeinschaftlichen Nutzungen, die in derartigen Gartenanlagen allgemein üblich sind (bspw. eine Festwiese, Abstandsgrün oder auch – unbefestigte – Abstellmöglichkeiten für KfZ), stattfinden können.

Die Fläche entlang der Erschließung böte Platz für ca. 34 Stellplätze in Queraufstellung.

Ein flächenmäßiger Ersatz von Gemeinschaftsgrün und erforderlichen Stellplätzen ist somit innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Bestehende Nutzungen innerhalb dieser Fläche werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt, auch wenn sie den künftigen Festsetzungen widersprechen.

Verkehrsfläche

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

5.9 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

Dächer

Gemäß Leitbild des „Rahmenplans Sportplatz“ soll für den geplanten Bereich ein ‚dörflicher Charakter‘ entwickelt werden, der sich selbstredend auch in der Gestaltung wiederfinden soll.

Diese Charakteristik ist – bezogen auf die Gestaltung von Gebäuden – nicht ohne weiteres allgemeingültig und rechtssicher zu fassen. Gemeinhin kann als akzeptiert gelten, dass in diesem Zusammenhang Dachform, -farbe und -materialität eine entscheidende Wirkung entfalten, weshalb an dieser Stelle von einer Gestaltungsvorschrift für Dächer Gebrauch gemacht wird:

Grundlage für den Erlass ist § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO. Auf die Regulierung von Dachform und -neigung wird aufgrund des diesbezüglich recht heterogenen Umfelds verzichtet.

1. **Dächer sind ausschließlich in einer rot-, braun-, grau- oder anthrazitfarbenen Deckung zulässig. Die Verwendung spiegelnder und / oder hochglänzender Materialien ist dabei ausgeschlossen.**

Im Plangebiet sollen nur regionaltypische Dachfarben mit einer möglichst geringen Wärmeabsorption zur Anwendung kommen. Erweitert wird dieses Spektrum um Farben, die eine möglichst unauffällige Einbindung von PV- oder Solarthermie-Kollektoren ermöglichen.

Hochglänzende Materialien für die Dachdeckung sollten vermieden werden, da solche für das angestrebte Erscheinungsbild untypisch sind und auch blenden können.

Schottergärten

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

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

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

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

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

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

Werbeanlagen

An dieser recht signifikanten Stelle am Ortseingang wird zur Wahrung des Ortsbilds eine Regulierung möglicher Werbeanlagen verfolgt. Dieses Erfordernis besteht insbesondere auch aufgrund der zulässigen Gewerbenutzung.

Grundlage für den Erlass ist § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO.

3. **Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.**
   Glänzende, blendende, bewegte; mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht beleuchtete oder leuchtende; mit akustischen Signalen oder elektronischen Medien ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.

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

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

Die Konkretisierungen zur Gestalt sollen ein allzu ‚aufgeregtes‘ Erscheinungsbild verhindern und die z. Zt. in Frage kommende Vielzahl an möglichen Werbeformen abdecken.

Mit den erlassenen Vorschriften können auch negative Einflüsse auf die BAB 15 und die L 50 minimiert werden. Werbeanlagen, die sich innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG befinden, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 15 aber ohnehin nicht beeinträchtigen.

Gemäß BverwG, U. v. 21.09.2006 – 4 C 9.05, Leitsatz 2, gilt die Ausnahmeregelung des § 9(7) FStrG nicht für Anlagen der Außenwerbung.

Somit verbleibt auch noch im Baugenehmigungsverfahren ausreichend weiterer Handlungsspielraum, negative Einflüsse auf den Verkehr zu vermeiden.

5.10 Sonstige Planinhalte

5.10.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Damit der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen, landesrechtliche Regelungen (z. B. um Denkmäler), die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Trinkwasserschutz

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

Fernstraßen

Das Plangebiet wird von Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszonen von Fernstraßen erfasst.

Die Bauverbotszone wurde von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen; die Grenze wurde nachrichtlich übernommen.

Die Baubeschränkungszone unterliegt weniger strengen Anforderungen und wird daher ohne Auswirkungen auf Festsetzungen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 15 darf durch bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden.

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

Altlasten

Das Autohaus ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 011952 9055 registriert.

Immissionsschutz

Die Umweltbericht ermittelten Bereiche, welche die dort genannten Lärm-Orientierungswerte überschreiten, werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.10.2 Vermerke / Hinweise

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

Netzstation

Im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich eine Netzstation der Elektroenergieversorgung. Ein gesonderter Hinweis darauf ist notwendig, da diese

- der Versorgung auch anderer Gebiete dient und
- sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche befindet, in welcher sie eine übliche (Neben-) Nutzung darstellen würde.

Der Standort der Netzstation der Elektroenergieversorgung wird zeichnerisch auf der Planzeichnung vermerkt.

Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

Weitere Vorschriften einschlägig

1. **Eine rechtsverbindliche Satzung entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten. U. a. …**

Der B-Plan ‚friert‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden.

Exemplarisch seien hier bspw.

- allgemeiner Artenschutz nach §§ 39 und 40 ff. BNatSchG
- spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Niederschlagsentwässerung nach § 54 BbgWG
- Pflichten nach den Vorschriften zum Bodendenkmalschutz (Landesrecht)
- Tatbestände nach einer Trinkwasserschutz-Verordnung (Landesrecht)
- Tatbestände nach einer Baum- / Gehölzschutzverordnung bzw. -satzung (Kreis- oder Kommunalrecht)

genannt.

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften weitestgehend verzichtet.

Dieser ‚allgemeingültige‘ Hinweis wird im vorliegenden Fall lediglich exemplarisch um die wesentlichsten Tatbestände ergänzt.

Artenschutz

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte bzw. der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:

1. **… sind Realisierungen von Vorhaben nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Verbote der §§ 39, 40 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen und …**

Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

Zur Beseitigung von bestehenden und regelmäßig aufgesuchten Fortpflanzungsstätten ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Darüber hinaus muss bereits vor der Realisierung einkalkuliert werden, dass das Beseitigen grundsätzlich außerhalb der für die jeweilige Art maßgeblichen Reproduktionszeiträume erfolgen darf.

Alternativ ist in diesem Zusammenhang ein Abfangen und Umsetzen der betroffenen Arten prinzipiell möglich. Diese Vorgehensweise erfordert dann aber einen vergleichsweise höheren Aufwand.

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

Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.

Versickerungspflicht Niederschlagswasser

Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.

1. **… muss das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen gemäß § 54 BbgWG auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos versickert werden, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**

Belastetes Niederschlagswasser muss über Abscheidevorrichtungen in die Schmutzwasserkanalisation entsorgt werden.

Verstöße gegen Bauvorschriften

Bei Ordnungswidrigkeiten gegen die im B-Plan als Festsetzung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften kann die Stadt als zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 85 Abs. 4 BbgBO eine Geldbuße verhängen und die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes verlangen:

2. **Verstöße gegen die im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.**

6 Auswirkung / Konfliktbewältigung

6.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Entwicklung aus FNP

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

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

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

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

6.2 Landesplanung

Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.08.2019 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

Den eingangs erwähnten Grundsätzen wird weitestgehend entsprochen. Die wesentlichen Punkte

- Nachverdichtung / Innenentwicklung
- bedarfsgerechte Entwicklung

sind auf diesen B-Plan zutreffend. Die „Minimierung von Nutzungskonflikten“ soll durch das B-Plan-Verfahren gewährleistet werden.

Genaueres zur Standortwahl kann der Alternativprüfung entnommen werden.

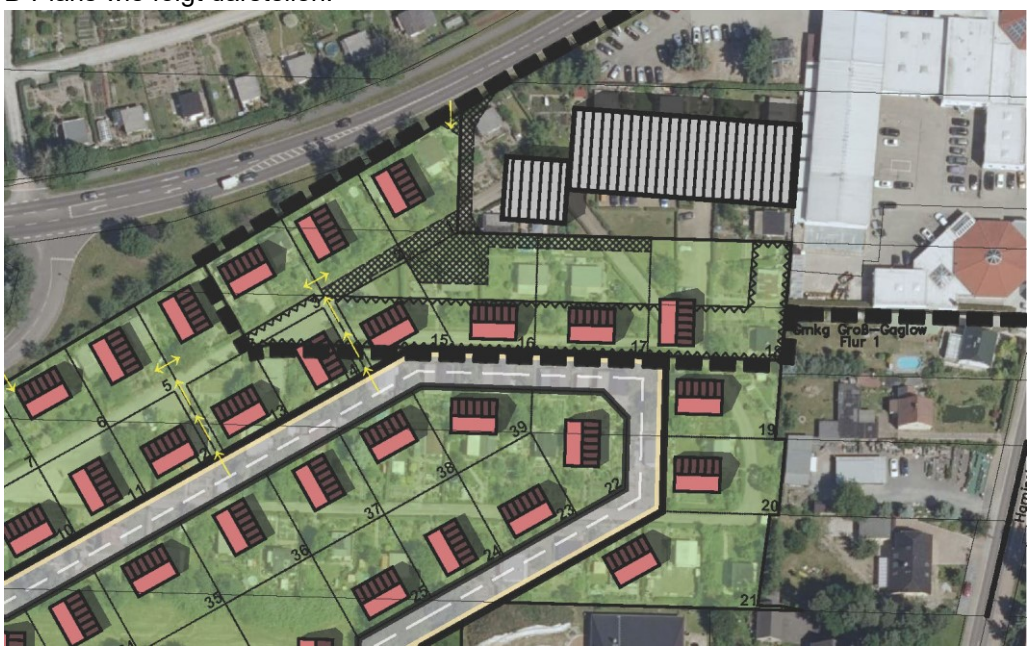
6.3 Informelle Planungen und Konzepte

zur Bedeutung informeller städtebaulicher Konzepte

Mit der in Kap. 5 exemplarisch aufgezeigten möglichen Ausgestaltung des Plangebietes wurde nachgewiesen, dass der B-Plan mit seinen Festsetzungen grds. realisierbar ist. Das gezeigte Konzept ist dabei nur eine der möglichen Optionen, wie sich eine Realisierung der Festsetzungen des B-Plans mittel- bis längerfristig gestalten könnte. Es zeigt demnach auch nur eine Möglichkeit der Erschließung auf. Im Rahmen der Bauleitplanung beinhaltet dieses Konzept keinerlei Bindungswirkung.

Ausführungsalternative

Zur Verdeutlichung dieses Umstands ist alternativ im Verfahren eine weitere, mit dem bestehenden Rahmenplan „Sportplatz“ harmonierende Gestaltung des Plangebiets entwickelt worden. Sie könnte sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen dieses B-Plans wie folgt darstellen:



Auch hier gilt, dass dies nur eine mögliche Entwicklungsperspektive darstellt. Es sind weitere, derzeit nicht bezifferbare Ausführungsalternativen möglich, die dem B-Plan entsprechen.

Eine Anpassung der in den Konzepten grob skizzierten Arten der baulichen Nutzung ist auf Ebene der Bauleitplanung unter der Prämisse konkreter Zielvorhaben im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidungen statthaft. Nur so können die Planungsziele und -anforderungen den zeitlichen und örtlichen Gegebenheiten entsprechend umgesetzt werden.

Verzicht auf Festsetzungen und -alternativen

Eine Festsetzung von (privaten) Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten bedeutet keine Herstellungspflicht bzw. sichert noch keinen Vollzug mittels Baulasten oder Dinglichkeiten. Derartige Festsetzungen sind im Grunde unerheblich für den bauordnungsrechtlichen Erschließungsbegriff.

Eine derartige Vorgehensweise unterschiede sich – über eine grafische Verdeutlichung hinaus – materiell nicht vom im B-Plan ausgearbeiteten Ansatz.

Darüber hinaus beschneiden derartige Festsetzungen die Baufreiheit auf dem verhältnismäßig kleinen Gebiet in besonderem Maße und stellen somit einen nicht unerheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.

Mit einer verbindlichen Flächenfestsetzung, die eine Erschließungssicherung beinhalten würde, käme es somit u. U. zu Konflikten, die allein dadurch aufgeworfen würden.

Ein zusätzliches generieren möglicher Problemfelder soll unbedingt vermieden werden.

6.4 Planungsgrundsätze

Dem B-Plan liegen folgende Grundsatz-Ideen i. S. einer ‚Philosophie‘ zugrunde:

- Ursächlich für die Aufstellung des B-Plans ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs. Eine Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen ist zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar gewesen.
- Das Gebiet berührt einen Bereich, für den mit dem Rahmenplan „Am Sportplatz“ ein konkretes Entwicklungsziel verbunden ist.
- Dort ist gem. S. 13 für eine ganzheitliche Realisierung als Voraussetzung beschrieben, dass „eine funktionsfähige Lösung […] nur möglich [ist], wenn der Erschließungsring vollständig gebaut wird. Dies ist weiterhin nicht abzusehen.
- Das Gebiet muss demnach in Hinblick auf künftige Entwicklungen als eine räumlich zusammengefasste Einheit mit den südlich angrenzenden Flächen gesehen werden. Eine abschnittsweise Entwicklung darf einer Gesamtidee nicht widersprechen bzw. irreversible Schritte manifestieren.
- Bei Teilen des Geltungsbereiches handelt es sich um Flächen, welche für die letztendliche Ausgestaltung des Bereiches bis zum Sportplatz baulich nicht erheblich prägend sein werden bzw. keine ‚Kernflächen‘ darstellen. Grundlegende Festsetzungen zu Verkehrsflächen und ggf. auch überbaubarer Grundstücksfläche liefen aber dennoch Gefahr, wesentliche Gestaltungs- und Erschließungsprinzipien für die südlich angrenzenden Bereiche vorwegzunehmen.

Wesentliche städtebauliche Prinzipien, die sich auf die südlich angrenzenden Bereiche auswirken können, sollen durch die Planung nicht manifestiert werden. Gleichzeitig muss das Gebiet ‚offen‘ sein für z. Zt. noch nicht konkret absehbare Entwicklungen im Süden.

Hier kann unter der derzeit bestehenden Dynamik nur der Verzicht auf einige Festsetzungen bzw. deren großzügigere Auslegung die weitere Entwicklung flexibel halten.

Die planerische Intention zu diesem Bereich kann demnach wie folgt umschrieben werden: Die Festsetzungen orientieren sich primär an der gewerblichen Nutzung (s. auch Ziel und Zweck der Planung), sollen aber auch das Wohnen in Hinblick auf die weitere Entwicklung bis hin zum Sportplatz ermöglichen. Dem MI kommt hier die ‚Vermittlerrolle‘ zwischen der rein gewerblichen Nutzung und der südlich des Plangebietes avisierten, vorrangigen Wohnnutzung zu.

Umsetzung baulicher Maßnahmen im MI

Ganz grundsätzlich muss bei der Beurteilung der Planung berücksichtigt werden, dass ohne eine Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung südlich des Plangebietes das Baurecht im MI nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden kann (vgl. Festsetzungen der Nebenzeichnung / Ausführungen zur Zwischennutzung in Kap. 5.8).

Mit einer formellen Aufgabe dieser Nutzung ist nicht zu rechnen, sofern nicht auch konkrete städtebauliche Entwicklungen für diesen Bereich angestoßen werden – für die gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein B-Plan-Verfahren erforderlich wird – womit eine ‚ungeordnete‘ Entwicklung dieser Flächen nicht zu befürchten ist.

6.5 Alternativprüfung

Zusätzlich zur umweltbezogenen Alternativprüfung (s. 7.2.5 „Alternativprüfung“) kann an dieser Stelle – unter Einbeziehung des vorangegangenen Kapitels – weiter ergänzt werden:

FNP

Der gültige FNP gibt den Rahmen vor, in welchem eine Alternativprüfung ablaufen kann. Als Baugebiets-Festsetzungen kämen demnach

1 ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO über das gesamte Plangebiet
2 eine verteilte Nutzung aus Wohn-, Misch- und / oder Gewerbegebieten nach §§ 2–8 BauNVO, die in der Gesamtheit mit der im FNP dargestellten gemischten Baufläche als vereinbar gelten kann.

grundsätzlich in Frage.

Die geplanten Nutzungen sind nur mit einer Differenzierung des Plangebietes erreichbar:

- Die im Fall Nr. 1 erforderliche gleichrangige Mischung der Nutzungen könnte u. U. nicht gewährleistet werden.
- Die Zulässigkeit von Einzelhandel wäre in einem Wohngebiet nicht gewährleistet, wohingegen das Wohnen in Gebieten, in denen Einzelhandel ermöglicht würde, nicht oder nur eingeschränkt zulässig wäre.

Ein ‚maßgeschneidertes‘ sonstiges Sondergebiet wäre grundsätzlich auch zur Zielerreichung geeignet; dieses müsste sich jedoch gem. § 11 Abs. 1 BauNVO „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden“, was im vorliegenden Fall zu verneinen ist.

Die möglichen Festsetzungsalternativen, die sich aufdrängen, sind im Zuge der jeweiligen Festsetzungen erläutert worden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Umweltprüfung

Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für jeden Bauleitplan ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Umweltprüfung (UP).

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für diesen Bauleitplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen.

Die Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in die bauleitplanerische Abwägung eingebunden. Sie liefert das entsprechende Abwägungsmaterial.

Das UVPG gibt im § 50 Abs. 2 vor, dass, mit wenigen Ausnahmen, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die UP nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Gegenstand der Abwägung

Der Gesetzgeber hat den Umweltbelangen kein größeres Gewicht mitgegeben, als den übrigen Belangen.

Die Umweltfragen sind demnach nur ein Teil der Belange, die im Rahmen der Abwägung durch den Plangeber zu beachten sind.

Nachfolgend wird gezeigt, wie die Umweltbelange unter Berücksichtigung anderer zu beachtender Belange Eingang in den B-Plan gefunden haben.

Umweltrelevante Informationen

Die im Rahmen der Umweltprüfung erarbeiteten bzw. hervorgebrachten umweltrelevanten Informationen sind im Umweltbericht berücksichtigt worden und demzufolge auch abgewägt in den Plan eingeflossen.

Eine entsprechende Übersicht ist Bestandteil des Umweltberichtes

6.6.2 Besonderer Artenschutz

Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen.

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig.

Es ist also zunächst abzuschätzen, ob ein entsprechendes Konfliktpotenzial überhaupt besteht.

Zu diesem Zweck ist ein gesonderter Fachbeitrag (Artenschutzbeitrag, ASB) erarbeitet worden.

Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des B-Planes gesichert werden kann.

6.6.2.1 Baumschutz / Gehölzschutz

Auf die im Plangebiet ermittelten, potenziell geschützten Gehölze trifft z. Zt. jedoch noch die Ausnahmeregelung des § 2 Abs. 3 CBSchS zu:

» *Diese Satzung gilt nicht für [...] Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes [...]*

Nach Rechtskraft des B-Plans fallen diese Gehölze gem. § 2 Abs. 1 ebd. unter den Schutz.

Die Gehölze müssen zum Erreichen der Planungsziele aber nicht zwingend gefällt werden.

Eine Fällung ist nur möglich, wenn sie von der zuständigen Naturschutzbehörde, genehmigt wird.

Für evtl. zu beseitigenden Gehölzbestand, der unter Schutz steht, müssen zusätzlich zu den im B-Plan herausgearbeiteten Maßnahmen Ersatzpflanzungen erfolgen.

6.6.3 Eingriffsbewältigung

Delegierung in Vorhabenplanung, Realisierung und Betrieb

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

- Schutz und Sicherung von Boden und Grundwasser
- Erhalt und Sicherung der Grundwasserneubildung

Maßnahmenvorschläge

Im Umweltbericht sind auf der Basis der bisher vorliegenden Fachbeiträge Vorschläge für Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet worden.

Auch daraus können nicht alle übernommen werden. Dies betrifft:

- Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen
- Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln in der Fortpflanzungszeit („Bauzeitenregelung“)
- Ökologische Baubetreuung

Vertragliche Regelung

Der Bebauungsplan weist jedoch in ausreichendem Maß auf das mögliche Erfordernis dieser Maßnahmen hin und bildet somit die Basis für einen städtebaulichen Vertrag („Kompensationsvertrag“), durch welchen diese zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtsverbindlichkeit dieses B-Plans gesichert sein werden.

Im Umweltbericht sind, neben Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, auch die Maßnahmen dargestellt, die erforderlich sind um einen vollständigen Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu gewährleisten.

Die Maßnahmen sind, soweit sie Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes sein können, in den Plan übernommen worden.

Die Maßnahme des Amphibiengewässers bedarf einer genaueren Betrachtung. Grundsätzlich ist die Einleitung von Niederschlagswasser in solch ein Gewässer nicht die bevorzugte Option. Es besteht aber Anlass, solch eine Bewirtschaftungsmaßnahme als im Rahmen des Möglichen und Wünschenswerten zu skizzieren, da

- es im Zuge längerer Trockenperioden zu erhöhten Verdunstungen kommen kann;
- diese in irgendeiner Art kompensiert werden müssen, um den Biotop nicht zu gefährden;
- die Zuführung von Oberflächen- oder Trink-, also letztendlich Grundwasser, aber konfliktbehaftet sein kann (vgl. entsprechende Verfügungen zum Entnahmeverbot in der Region während der vergangenen Sommer).

Es besteht auch kein Konflikt mit wasserrechtlichen Vorgaben:

- Gem. § 54 BbgWG kann von einer Versickerung abgesehen werden, wenn dem sonstige Belange entgegenstehen. Dies ist hier in Bezugnahme auf die Schutzgüter Biotope und Klima gegeben.

- Die hier gegenständliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets erfordert das Versickern von Niederschlagswasser nicht; vielmehr erlaubt die Verordnung dies unter bestimmten Voraussetzungen.

Die Realisierung der Maßnahmen, die nicht im Geltungsbereich umgesetzt werden können, wird vertraglich abgesichert.

Es verbleiben also keine Ausgleichsdefizite.

Ausgleich extern

Der Ausgleich wird teilweise auch außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die Maßnahmen selbst und die Standorte sind im Umweltbericht dargestellt.

Externe Maßnahmen werden ebenfalls nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Auf der Grundlage des § 1a BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, wenn dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist.

Diese Maßnahmen können in einem anderen Bebauungsplan, in einem Grünordnungsplan, auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gesichert werden.

Aus o. a. Gründen konzentrieren sich die „Grünordnerische Festsetzungen“ des B-Planes auf die wesentlichen grünordnerischen Ziele, die sich aus der Eingriffsregelung oder artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben.

Als Festsetzung werden nur die übernommen, die den Geltungsbereich direkt betreffen und die nach den Grundsätzen des BauGB festgesetzt werden können.

Einzelheiten sind im Punkt „Grünordnerische Festsetzungen“ dargelegt.

Die privaten Flächen, die genutzt werden sollen, werden rechtzeitig rechtlich gesichert.

Spätestens vor dem Satzungsbeschluss bzw. vor einer vorzeitigen Baugenehmigung werden die erforderlichen städtebaulichen Verträge abgeschlossen. Dort werden die Einzelheiten zur langfristigen Sicherung der Maßnahmen geregelt.

6.6.4 Sonstige Umweltbelange

Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der Behandlung der Umweltbelange gegeben und es werden für den B-Plan die umweltrelevanten Abwägungsüberlegungen zur planerischen Eingriffsbewältigung herausgearbeitet.

Damit sind bereits in den Grundsatzentscheidungen bzw. im städtebaulichen Entwurf die Gebote nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Reduzierung von Bodenversieglungen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beachtet.

Umwidmungssperrklausel

Flächen mit der Nutzung

- Landwirtschaft, agrarstrukturelle Belange
- Wohnzwecke
- Wald

werden durch die Nutzungsänderung der Planung nicht beansprucht.

Innenentwicklung

Möglichkeiten zur Innenentwicklung (im juristischen Sinn) durch das Nutzen von geeigneten Flächen, durch Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung bestehen nicht. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist jedoch als unerheblich beurteilt worden, da bereits durch den Menschen geprägte und genutzte Flächen überplant werden.

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

Klimaschutzklausel

Die Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung im raumordnerisch-baulichen Kontext bestehen im Wesentlichen aus

- Senkung des Energieverbrauchs
- Umstellung auf Erneuerbare Energien
- Umsetzung von Verkehrskonzepten
- Sicherung und Schaffung von klimatischen Entlastungsräumen
- Wasserhaushaltung bei Starkregen und Trockenperioden
- Verschattung
- Resistenz gegen Starkwinde

In der Bauleitplanung ist somit am ehesten die FNP-Ebene adressiert; nur in Einzelfällen kann der B-Plan hier u. U. steuernd wirken. Detaillierte, zielgerichtete Maßnahmen können hingegen erst mit der Vorhabenrealisierung umrissen und entwickelt werden. Die Festsetzungen des B-Plans stehen klimawirksamen Maßnahmen auf jener Ebene, wie bspw.

- Energiesparende Bauweisen
- Wärmedämmung und Energieeffizenz
- Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie
- Ausschluss bestimmter Energieträger

nicht entgegen.

Die Grünordnungsmaßnahmen und z. T. örtlichen Bauvorschriften dienen nicht allein den Schutzgütern Biotopen / Pflanzen / Tiere, sondern können auch positiv auf das Schutzgut Klima wirken.

6.7 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

Die Planung hat z. T. das Ziel, den Belang „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ fokussiert zu berücksichtigen

Die Belange

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
- von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

werden nicht beeinträchtigt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im B-Plan beachtet.

Trennungsgrundsatz

Für die Bauleitplanung sind mit Blick auf den vorbeugenden Immissionsschutz insbesondere die Grundsätze des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB von Bedeutung.

Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes liegt ein besonderer Fokus auf einer in diesem Sinn harmonischen Gebietsabstufung.

Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o. g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

6.8 Wirtschaft / Infrastruktur

Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, sind beachtet.

Explizit gilt dies für „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, welcher gezielt mit dieser Planung positiv beeinflusst werden soll.

Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt.

Sicherung der Erschließung

Neben den „öffentlichen Belangen“ ist der Nachweis einer gesicherten Erschließung Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

Der planungsrechtliche Begriff der „Erschließung“ beschreibt den Anschluss des Grundstücks an die Infrastruktur.

Dabei geht es um

- die wegemäßige Anbindung
- die Versorgung mit Strom und Wasser, einschließlich Löschwasser

– die Abwasserbeseitigung

soweit sich nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen konkreten Vorhabens entsprechende Anforderungen ergeben.

Der B-Plan trifft bewusst keine Aussagen zu Verkehrsflächen (siehe eingangs zum Planungsverständnis), da die weitere Entwicklung nicht hinreichend genau absehbar ist. Dies wirft bei erster Betrachtung zunächst Fragen nach der gesicherten Erschließung möglicher Wohngebäude im MI auf.

Verkehr

Grundsätzlich gilt bzgl. der ‚gesicherten Erschließung‘:

- Der Begriff ‚Erschließung‘ bezieht sich auf Vorhaben und demnach auf das künftige (Bau-) Grundstück.
- In Hinblick auf künftige Baugrundstücke trifft der B-Plan keine Festsetzungen.
- Anzahl und Gestalt der künftigen Baugrundstücke sind somit (bewusst) offen.
- Eine gesicherte Erschließung in tatsächlicher und rechtlicher Form muss zur Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens benutzbar sein.; also i. d. R. erst im Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Auch Gebäude mit einem Abstand > 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche können erschlossen werden. Die Bedingungen dafür sind in § 5 Abs. 1 und 2 BbgBO aufgeführt. Dabei ist es unbeachtlich, in welchem Eigentum sich die Flächen befinden.

Das MI liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Von dort aus kann, wenn es erforderlich ist, die Erschließung nach § 5(1) BbgBO in das Innere des Baugebietes herangeführt werden.

- Die getroffenen Festsetzungen beeinflussen nicht die spätere Gestalt der Baugrundstücke.
- Es werden keine ‚inneren‘ erschließungsbezogenen Konflikte durch den B-Plan aufgeworfen.

→ Für den B-Plan besteht kein Erfordernis zur Regelung der Erschließung.

Die eingangs unter Kap. 4 „Planungskonzept“ skizzierte Erschließungslösung ist überdies temporärer Natur und soll durch einen Entwicklungsimpuls außerhalb des Plangebiets abgelöst werden.

Erschließungslösungen ohne konkret dafür festgesetzte Flächen sind möglich und auch nicht unüblich (vgl. bspw. sog. Pfeifenstielgrundstücke wie das in unmittelbarer Nähe befindliche Wohnhaus Harnischdorfer Straße Nr. 12 oder auch die B-Pläne Nr. N/1/71 „Petersilienstraße“; das realisierte WA 1 des B-Plans „Südrand“ sowie in Teilen auch „Branitz Mitte“).

Im vorliegenden Fall ist für die Baugebiete auf Grund der Lage an einer öffentlichen Straße die verkehrliche Erschließung formal gesichert.

Da der B-Plan Zufahrtsverbote festsetzt, muss er nachweisen, dass die davon betroffenen Grundstücke anderweitig erschlossen sind. Grundstücke, die keine öffentliche Zufahrt zu einer öffentlichen Straße haben, sind nicht erschlossen und damit nicht bebaubar – dieser Umstand muss insb. bei evtl. künftig erfolgenden Parzellierungen beachtet werden.

Im vorliegenden Fall betrifft dies ein bestehendes Gewerbegrundstück, welches bereits über eine Zufahrt verfügt. Eine weitere Zufahrt im Bereich von der L 50 zum MI ist möglich.

Eine Erschließung von der L 50 aus ist durch die Festsetzungen des B-Plans grundsätzlich möglich.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für den gewerblichen Teil des Plangebiets ist gesichert. Eine Erschließung der möglichen Wohnnutzung kann ab der Chausseestraße 66 erfolgen, wo ein möglicher Anknüpfpunkt besteht.

Die Anbindung des Plangebietes daran muss geklärt werden, sobald Nutzungen, die nicht dem bereits erschlossenen Autohaus angegliedert sind, etabliert werden sollen.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung des gewerblichen Bereiches durch die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage ist durch zwei bereits bestehende Grundstücksanschlüsse in Richtung der Freispiegelkanalisation 200 PVC-U SN2 in der Harnischdorfer Straße gesichert.

Die nicht zum Gewerbetrieb gehörigen Nutzungen müssen diesbezüglich noch erschlossen werden. Dies kann naturgemäß erst erfolgen, sobald Art und Umfang der dort beabsichtigten Vorhaben deutlich sind.

Derzeit gibt es keine Hinweise darauf, dass eine Trink- und Schmutzwasser-Erschließung grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Somit besteht auf der Ebene der Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.

Die dingliche Sicherung der Versorgung der zulässigen Bebauung kann nur in den nachgelagerten Verfahren geführt werden, wenn genehmigungsbedürftige Vorhaben erst konkret genug beurteilt werden können.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann nicht über ein örtliches Netz abgeführt werden und muss daher auf dem Grundstück versickern. Belastetes Niederschlagswasser ist davon ausgenommen. Dieses muss abgeschieden und in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bei der Regenwasserbeseitigung muss darauf geachtet werden, dass dieses nicht auf Flächen der Autobahn (dies umfasst den Straßenkörper wie auch angelagerte Entwässerungsanlagen) gelangt.

Abfall

Die Abfallentsorgung für die zulässigen Wohngebäude erfolgt i. d. R. mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten unter Einhaltung der Sicherheitsmerkmale nach der DGUV 2014-033 gewährleistet sein.

Ohne geeignete Wendemöglichkeit besteht keine ausreichende Voraussetzung für eine Befahrung mittels Entsorgungstechnik.

Da es sich hierbei um private Erschließungsflächen handelt, ist die Nutzung der Straße durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cottbus/Chóśebuz zu sichern.

Die ordnungsgemäße Ausführung bedarf nach Fertigstellung und Abnahme durch das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung einer schriftlichen Bestätigung durch damit betraute Fachplanung.

Sollten auf privaten Verkehrsflächen keine Voraussetzungen für eine Befahrung gegeben sein, ist eine satzungsgemäße Entleerung der Abfallbehälter nur möglich, wenn die Behältnisse zum Entsorgungstag am Fahrbahnrand der nächstgelegenen befahrbaren Straße gekennzeichnet bereitgestellt werden.

6.9 Sonstige Belange

Ortsentwicklung

Der Belang „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“ ist u. a. ausschlaggebend für diese Planung und eine wesentliche Zielvorgabe.

Handel

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurde mit der explizit schützenden Nutzungsfestsetzung bzgl. Einzelhandel berücksichtigt

atypischer Einzelhandel

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

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

- hoher Flächenbedarf resultiert nahezu ausschließlich aus dem angebotenen Spektrum aus großvolumigen Waren
- quantitatives Angebot bleibt deutlich unter dem vom Verordnungsgeber typischerweise angedachten großflächigem Einzelhandel
- atypisches, nicht zentrenrelevantes Sortiment ohne Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- geringer Kundenverkehr

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

Der Belang „verbrauchernahe Versorgung“ ist nicht von der Planung betroffen.

Baukultur

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind durch die Planung nicht betroffen.

Auf den Belang „Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ wurde mittels örtlicher Bauvorschriften dem Umfeld angemessen reagiert.

Verteidigung

Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung nicht betroffen.

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.10 Auswirkungen auf Private

Da bisher für den Bereich kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beansprucht, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.

Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

Beachtung bestehende Bebauung

Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung ist bei der Beurteilung des Ist-Zustandes zunächst grundsätzlich unerheblich. Bei baurechtswidrigen Zuständen kommt es allerdings auf das Verhalten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde an. Es geht also darum, ob sie geneigt ist, den Zustand zu tolerieren oder nicht.

Überschreitung von Baugrenzen

Im Plangebiet bildet ein bestehendes Gebäude auf der Flurstücksgrenze 1175–1173 eine Grenzbebauung. Dieses überschreitet die Baugrenze, die für eine Neubebauung festgesetzt ist.

Bei einer Neubebauung soll aus Gründen des Nachbarschutzes – das südlich angrenzende Grundstück ist verhältnismäßig schmal – der obligatorische Mindest-Abstand eingehalten werden.

Die bestehende Überschreitung ist durch den Bestandsschutz gedeckt. Auch künftig ggf. erforderliche An- und Umbauten, die im Rahmen der Bauordnung als ‚geringfügig‘ gelten, werden weiterhin möglich sein.

Die Festsetzung steht demnach nicht im Konflikt mit dem Bestand.

Baufreiheit wegen Gestaltungsregeln

Der ökonomische Zusatz-Aufwand zur Realisierung von Gründächern ist nicht unerheblich. Die Regelung wird aber nur unter bestimmten Voraussetzungen greifen, weshalb ‚herkömmliche‘ Alternativen auch weiterhin realisiert werden können.

Die Bürger werden durch die Festsetzung zur Gebäudegestaltung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung des Ortsbildes notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird zwar eingeschränkt, aber nicht auf Null reduziert.

Bestehende Gebäude werden von der Festsetzung solange nicht betroffen (Bestandsschutz), bis keine grundsätzlichen Änderungen vorgenommen werden sollen. Für die Bauherren entstehen demnach keine unzumutbaren Belastungen.

Mieter

Mieter sind von der Planung nicht betroffen.

Pächter

Der Plan nimmt verpachtete Kleingarten-Flächen in Anspruch. Die darauf befindlichen Anlagen und Bestockungen sind Eigentum des Pächters.

Bei der Inanspruchnahme von Kleingartenflächen sind die Bestimmungen des BkleingG zu beachten. Hierbei sind mit dem Hauptpächter (i. d. R. Gartenverein oder Dachverband) privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen, die die Entschädigung der unmittelbar betroffenen Parzellennutzer beinhalten und ggf. auch weitere Maßnahmen treffen können, um die Funktionsfähigkeit der weiter bestehenden Kleingartenanlage zu gewährleisten.

Inanspruchnahme von Kleingärten

Die Belange des Kleingartenwesens werden nicht in Frage gestellt. Für das Plangebiet fällt die Abwägungsentscheidung zuungunsten der Kleingärten aus.

Diese Entscheidung wurde bereits mit der Darstellung im FNP getroffen; der B-Plan ist hier ‚nur‘ das Vollzugsinstrument zur Umsetzung der städtischen Gesamtplanung. Somit muss keine Prüfung der Standortalternativen erfolgen.

Kleingarten-entwicklungskonzept

Fraglich ist, inwieweit die derzeitige Einwohnerentwicklung der Stadt den Bedarf an Kleingärten wesentlich beeinflussen wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Kleingarten-Entwicklungskonzepts lag die prognostizierte Einwohnerzahl für 2020 um ca. 1.500 EW höher, als sie tatsächlich eingetreten ist.

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass die Nachfrage nach selbst bewohntem Eigentum (welches ja auch hinsichtlich der ‚Zielgruppe‘ in ‚Konkurrenz‘ zu Kleingärten steht, s. auch „Soziale Funktion des Kleingartenwesens, S. 26 des Kleingarten-Entwicklungskonzepts) ebenfalls weiterhin hoch ist.

Zum Zeitpunkt ist offen, ob die derzeit unstreitig bestehende Nachfrage nach Kleingärten

- ein temporärer ‚Ausreißer‘ ist, der vorrangig auf den Entwicklungen insb. des Freizeitbereichs unter den 2020 u. 2021 geltenden Pandemiebedingungen fußt,

- ob Kleingärten aufgrund der hohen Preise, die z. Zt. für den Eigentumserwerb aufzubringen sind, als ‚Ausweichlösung‘ angenommen werden und
- ob diese Aspekte zu einer Verstetigung der Nachfrage führen werden, da – wofür ebenfalls Anhaltspunkte bestehen – insb. in urbanen Räumen vielschichtigere gesellschaftliche Prozesse in Bezug auf Wohnnutzung und Freizeitgestaltung erkennbar sind, weshalb diese Nutzung in stärkerem Maße nachgefragt wird.

Die angemessene Untersuchung dieser Entwicklung ist Gegenstand einer Fortschreibung des Konzepts und kann im B-Plan-Verfahren nicht geleistet werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt kann zur Beurteilung der Eingriffschwere nur auf das bestehende Kleingartenentwicklungskonzept zurückgegriffen werden und dessen Aussagen, die auch unter den nunmehr veränderten Randbedingungen weiterhin Gültigkeit besitzen, zur Beurteilung herangezogen werden:

» *Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs sind verschiedene Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Das sind, neben der soziologischen und sozioökonomischen Entwicklung oder geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere*
• die demografische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Binnenwanderungssaldo, zunehmende Überalterung, ...)
• sich verändernde Proportionen zwischen Mieterhaushalten in Geschosswohnungen (überwiegende Nachfrage von Kleingärten) zu Eigenheimen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser).
• Natürliche Randbedingungen (z. B. Überschwemmungen).

» *Der Bedarf an Kleingärten hängt aber weniger von der Bevölkerungszahl als von der Zahl der Haushalte ab.*

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

Als Gemeinschaftseinrichtungen gelten gemäß der dort verwendeten Definition (S. 14):

» *[...] Wege, Vereinshäuser, Gaststätten, Spielplätze, Grünflächen, Stellplätze [...]*

Ferner wird dort präzisiert:

» *Kleingartenanlagen [...] gelten als attraktiv, insbesondere, wenn die Gemeinschaftsanlagen (wie Gaststätten und Spielplätze) auch für externe Nutzer von Interesse sind. Diese Gartenanlagen haben gute Chancen für den dauerhaften Erhalt und für eine Weiterentwicklung.*

Gemeinschaftlich organisierte Anlagen, welche dem Selbstzweck der Gartenkolonie dienen wie Versorgungsanlagen, Stellplätze etc. dienen nicht der Förderung der kleingärtnerischen Gemeinschaft i. S. d. des sozialen Zusammenlebens und sind demnach nicht geeignet, die Beurteilung des Kleingartenentwicklungskonzepts grundsätzlich zu revidieren, denn ein relevantes öffentliches Interesse an diesen Anlagen kann nicht abgeleitet werden.

Immissionsbelastung

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

Stellplätze

Derzeit umfasst die KGA 58 Parzellen. Durch den B-Plan wird sich diese Anzahl um 17 auf 41 reduzieren.

Im Plangebiet sind insgesamt 25 Stellplätze vorhanden, die der KGA dienen und in Anspruch genommen werden.

Der Bedarf an PKW-Stellplätzen für die KGA wird derzeit nicht allein im Plangebiet gedeckt. Weitere 10–11 Stellplätze sind im westlichen Teil des Flst. 1692 vorhanden.

Aufgeschlüsselt in Verhältnisse bedeutet dies:

Bestand	ca. 35 Stpl. für 58 Parz.	≈ 0,60 = $^3/_5$ ⇒ 3 Stpl. je 5 Parz.
ohne Ersatz	ca. 10 Stpl. für 41 Parz.	= 0,24 ≈ $^1/_4$ ⇒ 1 Stpl. je 4 Parz.

Gemäß Stellplatzsatzung sind für KGA (Anlage 3 Nr. 10.1) ein Stellplatz je drei Kleingärten vorzuhalten:

gem. Satzung ca. 14 Stpl. für 41 Parz. = 0,34 ≈ $^1/_3$ ⇒ 1 Stpl. je 3 Parz.

Die Vorgaben der Satzung wären mit der Schaffung von ca. 4 Stellplätzen im Plangebiet erfüllt. Die Berücksichtigung des Bestands-Verhältnisses würde ein Vorhalten von 15 Stellplätzen im Plangebiet erfordern:

gem. Bestand ca. 25 Stpl für 41 Parz. ≈ 0,60 = $^3/_5$ ⇒ 3 Stpl. je 5 Parz.

Es ist unstreitig, dass die gewohnheitsmäßige (im Vergleich zum satzungsgemäß festgesetzten Verteilungsschlüssel großzügige, aber natürlich nicht auf dieser Grundlage konzeptionierte) Stellplatzversorgung deutlich eingeschränkt wird. Mit den Festsetzungen des B-Plans kann daher ein größtmögliches Stellplatzangebot für die Kleingartenanlage gesichert werden. Die Festsetzungen des B-Plans ermöglichen es, einen Schlüssel von bis zu 1 Stellplatz auf 1 Parzelle (44 rechnerisch mögliche Stellplätze auf künftig 41 Parz. ≈ 1,07) realisieren zu können.

Der Kleingartenverein kann dabei selbst abwägen, inwieweit dieser Schlüssel ausgenutzt werden soll und welchen Nutzungen innerhalb der Grünfläche mehr Gewicht eingeräumt wird.

Nachbarn

Von den Nachbargrundstücken sind insbesondere die südlich gelegenen Flächen der weiterhin bestehenden Kleingartenanlage betroffen.

Der B-Plan schafft mit den getroffenen bedingten Festsetzungen die Voraussetzung dafür, dass für diese Flächen die verkehrliche Erschließung gesichert bleibt und der Betrieb der Gartenanlage nicht existenziell beeinträchtigt wird.

6.11 Hinweise zur Planumsetzung

Finanzielle Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde sind nicht zu erwarten, wenn sie rechtzeitig mit den Vorhabenträger die Kostenübernahme vertraglich regelt. Das trifft sinngemäß auch auf die Durchführung zu. Es ist rechtzeitig zu prüfen, ob der Abschluss von Kostenübernahmeverträgen für die Realisierung notwendig wird.

Aus der Planung resultieren noch weitere, durch den B-Plan nicht abschließend regelbare Thematiken, die einer weiteren vertraglichen Konkretisierung bedürfen. Dies umfasst insbesondere

- Vollzug und Sicherung der nach dem § 9 Abs. 2 BauGB getroffenen bedingten Festsetzungen
- Umsetzung und Pflege der im Plan festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen
- Umsetzung und Pflege der externen Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung und Pflege der vorgesehenen CEF-Maßnahmen

Inhaltlich bedeutet dies u. a. die Regelung von Verantwortlichkeiten, technischen Standards, Zeithorizonten, dinglichen Sicherungen, Ersatz- oder Entschädigungsregelungen u. dgl.

Die Rechtskraft dieses bzw. dieser Verträge muss vor der Vorhabenrealisierung; idealerweise aber zum Satzungsbeschluss gegeben sein.

Der Bebauungsplan sichert die Ziele eingangs erwähnter informeller Konzepte und Planungen. Er ist somit ein Baustein gesamtstädtischer Entwicklungs- und Zielvorstellungen.

Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen…) erfolgt in Regie des Vorhabenträgers. Er schaltet die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Gemeinde abgestimmt.

Erforderlich kann eine weitergehende Planung insbesondere dann werden, wenn Teile einzelner Baugebiete veräußert werden und die daraus entstehenden Baugrundstücke separat eine gesicherte Erschließung nachweisen müssen. Im Vorgriff dazu muss die Durchführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen geklärt und Akteuere benannt bzw. gebunden werden.

Eigene Maßnahmen der Gemeinde oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Gemeinde werden nicht erforderlich.

7 Umweltbericht

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

Umweltprüfung

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

Umweltbericht

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

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

7.1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs ermöglichen und auch die Zulässigkeit von Wohnnutzung schaffen.

Räumliche Einordnung Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bundesautobahn 15 im städtischen Siedlungsgefüge.

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsprogramms Brandenburgs in der naturräumlichen Region „Spreewald“ (nördlicher Teil) und „Niederlausitz“ (südlicher Teil).

Die naturräumliche Gliederung nach Scholz (1962) verortet das Gebiet im Untergebiet „Cottbuser Schwemmsandfächer“ des Hauptgebietes „Spreewald“.

Topografie

Im Gebiet sind keine erwähnenswerten topographischen Besonderheiten vorzufinden. Das Plangebiet ist eben und von Nord nach Süd leicht ansteigend geneigt ohne markante Geländelinien oder -punkte.

Höhen

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

Nutzung

Der heutige Harnischdorfer Weg ist anhand historischer Karten bis in das 18. Jahrhundert nachweisbar; als Siedlungsstandort hat sich der Bereich erst viel später etabliert. Bis in die 1950er Jahre hinein sind straßenbegleitend nur vereinzelte Gebäude auszumachen.

Die Etablierung der Kleingärten fällt mit der Errichtung der Großwohnsiedlungen zusammen. Erst zu diesem Zeitpunkt wurden die bis dato landwirtschaftlich genutzten und zu kleinem Teil mit Wald bestandenen Flächen in größerem Umfang umgenutzt.

In den 1990er Jahren etablierten sich Eigenheime; eine großflächige Erweiterung des Autohauses folgte. Mit Ausnahme kleinerer baulicher Ergänzungen durch Wohngebäude stellt sich diese Struktur bis heute dar.

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und die vorhandenen Kleingärten stark anthropogen vorgeprägt. Eine Natürlichkeit kann dem Plangebiet nicht attestiert werden.

Festsetzungen im B-Plan

Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest.

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Verkehrsflächen
- Grünfläche als Zwischennutzung

Die einzelnen zulässigen Nutzungen in den Baugebieten wurden modifiziert. Dies betrifft insbesondere den Störgrad und damit die Wohn-Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen bestimmt.

Umweltregelungen

Der B-Plan übernimmt, soweit das auf der Grundlage des BauGB möglich ist, die im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Zusätzlich werden Pflanzgebote formuliert.

Die allgemeinen Festsetzungen des B-Planes beachten bereits die grundlegenden Möglichkeiten der Minderung von Beeinträchtigungen.

- Fernhalten von störenden Nutzungen
- Die Begrenzung der Versieglung auf das notwendige Maß
- Pflanzung einer Hecke

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind, neben den einschlägigen Gesetzen, in Abhängigkeit von der jeweiligen Planaufgabe u. U. sonstige umweltbezogene Vorschriften, Fachplanungen und Informationen zu berücksichtigen.

7.1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

7.1.2.1.1 Fachgesetze allgemein

Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

BauGB

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

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

BNatSchG

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft

aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

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

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

Verhältnis zum Bauplanungsrecht

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht.
Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.

7.1.2.1.2 Fachgesetze spezifisch

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

Allgemeiner Artenschutz

Grundsätzlich ist es gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG u. a. verboten, Bäume und Sträucher in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zu beseitigen. Eine grundsätzliche Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans besteht über die Geringfügigkeitsgrenze gem. Satz 2 Nr. 4 ebd. hinaus zunächst nicht.
Das Verbot dient dem allgemeinen Schutz aller Arten, die auf die Gehölze angewiesen sind, insbesondere um brütende Vogelarten zu schützen sowie Gehölze als Brutplatz in der Saison zu erhalten.
Der sog. „besondere Artenschutz“ hat unabhängig davon Bestand.

Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.
Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

Abarbeitung der Eingriffsregelung

Die Anwendung der so genannten „Eingriffsregelung“ im Rahmen der Bauleitplanung richtet sich nach den Regelungen des BauGB.

Die Ergebnisse sind Gegenstand der städtebaulichen Abwägung. Grundlagen sind § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB.
Für die Frage, ob ein Eingriff vorliegt, ist allerdings § 14 BNatSchG als fachrechtliche Regelung heranzuziehen.

Schutzgut Boden

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen.
Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.

Schutzgut Wasser

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

Immissionsschutz

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

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

Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen, Auswirkungen durch schwere Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete) so weit wie möglich vermieden werden.

Schutzgut Mensch

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

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

Schallschutz

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

DIN 18005-1

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

Orientierungswerte DIN 18005-1

Baugebiet	Tagwert [dB(A)]	Nachtwert [dB(A)]
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)	45–65	35–65
Industriegebiete (GI)	—	—

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

Die Schwelle, ab welcher Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind, kann bei Werten von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts angesetzt werden. Dies entspricht der sog. „Lärmsanierungsschwelle“ des § 1 Abs. 2 16. BImSchV und findet sich als Beurteilungsmaßstab auch in (höchst-) richterlichen Entscheidungen wieder.

Für Außenwohnbereiche existiert verbindlich genormter Wert. In Anlehnung an die „Dritte Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – Fluglärm-Außenwohnbereichsentschädigungs-Verordnung – 3. FlugLSV hat sich in einigen Bundesländern ein Wert von 65 dB (A) etabliert, der als oberer Schwellwert Berücksichtigung finden soll.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 gelten für den Außenraum im jeweiligen Baugebiet.

Für das Sichern gesunder Wohnverhältnisse sind die Immissionen, die sich für die Innenräume ergeben, ebenfalls von Bedeutung. In der Praxis wird als Anhaltswert davon ausgegangen, dass ein ungestörter Schlaf bei mittleren Schalldruckpegeln von 25 bis 30 dB(A) am Ohr möglich ist.

Für die Außenschalldämmung von Außenwandflächen ist die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ einschlägig.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach. DIN 4109-1, Tab. 6)

In der DIN 4109-1 findet sich eine Zuordnung von maßgeblichen Außenlärmpegeln zu Lärmpegelbereichen.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Gesamtbau-schalldämmmaß (erf. R´w,res) [dB]		
I	≤ 55	35	30	—
II	56–60	35	30	30
III	61–65	40	35	30
IV	66–70	45	40	35
V	71–75	50	45	40
VI	76–80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50
		Bettenräume	Wohnen Übernachten Unterrichten	Büro*

* = keine Anforderungen an Räume, bei denen der Außenlärm nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (aufgrund der dort ausgeübten Tätigkeiten)

** = Für diese maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungswerte der Norm DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau beziehen sich auf den Mindestschallschutz in „schutzbedürftigen Räumen”. Das sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

Diese Vorgaben, gemessen an der bestehenden Immissionssituation, sind im Rahmen der Abwägung zu beachten.

7.1.2.2 Schutzobjekte Naturschutzrecht

Natura-2000-System

Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete Schutzobjekte

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete und -objekte i. S. d. BNatschG bzw. BbgNatschAG.

Besonderer Artenschutz

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

Für die Planung liegt bereits eine entsprechende Untersuchung (Artenschutzbericht; nachfolgend „ASB“) vor.

Einzelheiten sind unter dem Punkt „Umweltwirkungen“ erläutert.

Gehölzschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen vereinzelt Obstgehölze, die allein aufgrund ihres Stammumfanges unter die „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus“ – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – fallen können.

Die betroffenen Gehölze werden in der Bestandsbeschreibung zum Schutzgut Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt dargestellt.

Wasserrecht

Der Plangebiet befindet sich in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist nicht ausgeschlossen. Die in der zugehörigen Verordnung genannten Verbotstatbestände sind bei der Realisierung des Vorhabens jedoch zu beachten.

Bodenrecht

Der gewerblich genutzte Teil des Plangebiets wird als Altlast-Verdachtsfläche geführt. Die Flurstücke 1170–1180 sind Kampfmittelverdachtsflächen.

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

7.1.2.3 Umweltplanungen und -konzepte

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan LEP HR formuliert für das Plangebiet keine umweltrelevanten Ziele.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2000) formuliert für den Raum im Bereich der Planung keinen Handlungsschwerpunkt.

Das Plangebiet ist nicht als Kernfläche des Naturschutzes im Landschaftsprogramm dargestellt.

Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG stellt der Landschaftsplan Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gemeindegebiet dar. Diese sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es existiert ein Landschaftsplan aus dem Jahr 1996. Dieser erfasst das Gebiet der erst später eingemeindeten Gemeinden aber nicht. Der Landschaftsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow/Gogolow aus dem Jahr 2000 trifft keine für die Planung relevanten Aussagen.

Aktuell wird im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des FNP eine Fortschreibung des Landschaftsplans erarbeitet. Diese befindet sich in der Phase Entwurf und datiert auf den Juli 2023. Die daraus entnehmbaren Aussagen stehen also grundsätzlich unter Vorbehalt und können z. T. noch wesentlichen Änderungen unterworfen werden.

Zur allgemeinen Charakteristik des Gebietes kann derzeit dennoch auf diesen Landschaftsplan verwiesen werden: Dieser gliedert das Stadtgebiet in einzelne Landschafträume und ordnet den Bereich des Plangebiets dem Landschaftsraum „Cottbuser Sandplatte“ zu, welcher als

- *ein kompaktes Gebilde, […] durch die Autobahn im Norden abgeschlossen [und südlich daran angrenzende,] wenig strukturierte Landwirtschaftsflächen sowie große Waldbereiche, die zum Teil naturnahe Ausprägungen aufweisen […]*

beschrieben wird.

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

Für das Plangebiet sind im Landschaftsplan keine besonderen Ziele oder Maßnahmen dargestellt.

Lärmaktionsplan

Für die Stadt existiert ein Lärmaktionsplan. Er liegt i. d. F. 19. November 2018 vor.

Das Plangebiet betreffende Maßnahmen sind im Lärmaktionsplan nicht beschrieben.

7.2 Umweltwirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

7.2.1.1 Naturgüter

7.2.1.1.1 Boden / Fläche

Boden

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Der Boden ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die Naturnähe sowie die Qualität ihrer Regelungs-, Produktions-, Lebensraums-, Nutzungs- und Kulturfunktion mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen.

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

Fläche

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

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

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

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

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

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

Substrat

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

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

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

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

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

Vorbelastung

Der Boden ist im gesamten Plangebiet durch anthropogene Überformungen in unterschiedlichen Dimensionen vorbelastet. Dies umfasst insbesondere Veränderungen

- der Auflage, des Ober- und u. U. Unterbodens durch Abgrabungen und Umverlagerungen im Zuge der Gründung hochbaulicher Anlagen,
- der Auflage, des Ober- und u. U. Unterbodens durch das Einbringen von Stoffen,
- der Auflage und des Oberbodens durch gärtnerische Nutzung,
- der Auflage und u. U. des Oberbodens durch bauliche Versiegelung oder Verdichtung,
- der Auflage durch Aufbringen von Material.

Bei der Ermittlung der Bestandsversiegelung ist nach Voll- bzw. Teilversiegelung differenziert worden. Die Versiegelung wurde wie folgt ermittelt (Angaben in m²):

	Fläche	Faktor	=	
MI	783	1,0	783	
	2.071	0,5	1.036	**1.819**
GEe	3.673	1,0	3.673	
	5.876	0,8	4.701	**8.374**
Verkehrsfläche	1.203	1,0	1.203	
	154	0,8	123	
	52	0,5	26	**1.326**
				11.519

Abbildung der Bestandsversiegelung mit farblicher Abstufung nach Versiegelungsgrad.

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

Bewertung

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

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

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

7.2.1.1.2 Wasser

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

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

Oberflächenwasser

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

Niederschlagswasserabfluss

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

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

Grundwasser

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

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

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

Vorbelastung

Die vorhandenen großflächigen Versiegelungen schränken die örtliche Möglichkeit zur Grundwasserneubildung ein. Auch wenn vor Ort versickert werden soll, ist dies aufgrund der baulichen Inanspruchnahme nicht mehr im ursprünglichen Maße breitflächig möglich.

Daraus resultierend konzentriert sich die Versickerung bestenfalls an punktuellen Schwerpunkten (Sickermulden etc.) oder das Niederschlagswasser wird direkt in die Kanalisation abgeführt.

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

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

Bewertung

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

7.2.1.1.3 Klima / Luft

Klima

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

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

Luft

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

Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen. Für den Ausgleich sind die Reinigungs- und die Wärmeregulationsfunktion des Gebietes relevant. Um eine räumliche Verknüpfung zwischen Wirkungs- und Ausgleichsräumen zu ermöglichen, sind Luftaustauschbahnen erforderlich.

Vorbelastung

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

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

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

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

Bewertung

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

7.2.1.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

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

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

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

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

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

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden.

Biotope

Gemäß Eingriffs- Ausgleichskonzept wurden zwei Biotoptypen vorgefunden. Schutzwürdige sind nicht darunter. Lediglich dem Bereich mit den Kleingärten wird eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 27 Laubbäume, davon 23 Obstgehölze, wovon wiederum 5 als Baumreihe ausgeprägt sind.

Ferner sind mehr als 14 Nadelbäume vorhanden, diese stehen ausschließlich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes.

Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme sind folgende Gehölze auszumachen, die ggf. durch eine kommunale Satzung unter Schutz stehen können:

Nr.	Art	Stammumfang [m]
1	Pflaume	1,1
2	Kirsche	1,2
3	Kirsche	1,4
4	Kirsche	1,1
5	Apfel	1,0
6	Kirsche	1,5

Vorwiegend im Bereich der Dauerkleingärten finden sich ausgedehnte, einreihige Heckenstrukturen; gem. Vermessungsgrundlage mit einer Gesamtlänge von ca. 450 m. Die Parzellen sind überwiegend mit Obstbäumen bestockt.

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

Tiere

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

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind nach Aussage des Gutachtens allesamt weit verbreitet und nicht im Bestand gefährdet.

Davon ausgenommen sind die möglichen Vorkommen von Bluthänfling und Star. Für letzteren ist davon auszugehen, dass insbesondere die erwähnten Obstbäume höheren Alters aufgrund des potenziellen Vorhandenseins von Höhlen geeignete Bedingungen für eine Brutstätte aufweisen.

Je nach Ausgestaltung der Kleingärten können Populationen von Amphibien und Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Nach Angabe des Gartenverbands, in dem die betroffene Anlage organisiert ist, befinden sich auf einigen Parzellen angelegte Teiche und damit auch potenzielle Fortpflanzungsräume für Amphibien.

biologische Vielfalt

Die bestehenden Kleingärten weisen durch die Kleinteiligkeit der einzelnen Strukturen ein gewisses Maß an Abwechslung und somit Vielfältigkeit auf, wobei die Qualität hier von der individuellen Ausprägung der einzelnen Parzellen abhängig ist.

Dennoch sind kaum bis wenig wertgebende Arten zu erwarten. Weiterhin ist dieser Biotop in näherer Umgebung häufig anzutreffen. Nennenswerte Besonderheiten sind daher nicht auszumachen.

Der bestehende gewerbliche Teil ist diesbezüglich weitaus weniger wertvoll. Es handelt sich um einen verhältnismäßig großteiligen Biotop mit wenig Abwechslung in den Strukturen, der demzufolge keine große Diversität im Artenspektrum aufweist.

Vorbelastung

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

Die Bewirtschaftung der Kleingärten ist eher intensiv und wird durch gärtnerisch gestaltete Bereiche (besetzt mit Zierpflanzen) ergänzt. Ruderalstrukturen konnten nicht ermittelt werden. Punktuell besteht dort aber das Potenzial, dass für einzelne Artengruppen wichtige Rückzugsräume beherbergt sind.

Bewertung

Das Plangebiet bietet in der Gesamtheit keine Anhaltspunkte, die eine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut erkennen lassen.

7.2.1.1.5 Landschaft / Erholung

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

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

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

Ausgangslage

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

Bewertung

Das Plangebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut.

7.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.1.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Mensch

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bildet, betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von

Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

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

Ausgangslage

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

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

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

Vorbelastung

Die Umgebung ist durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende BAB 15 sowie die L 50 durch Verkehrslärm vorgeprägt. Zur grundsätzlichen Einordnung der Betroffenheit werden Lärmkartierungen des LfU aus den Jahren 2012 und 2015 herangezogen. Sicher muss bei der Heranziehung der verwendeten Immissionsprognosen berücksichtigt werden, dass es sich

1 um Modelle handelt und
2 eine evtl. Kumulation von weiteren Emissionen nicht berücksichtigt werden konnte.

Ein Rückgriff auf die Lärmdaten von 2012 ist erforderlich, da die neueren Daten aus dem Jahre 2017 die L 50 nicht mehr berücksichtigen.

Um die Aussagefähigkeit der Kartierung zu prüfen, werden die der jeweiligen Kartierung zugrunde liegenden Verkehrszahlen aus den Jahren 2010 bzw. 2015 (Landesbetrieb Straßenwesen) vergleichend mit einbezogen. Zusätzlich werden die vorliegenden aktuellen Verkehrsstärken aufgeführt.

	DTV L 50 [Kfz / 24 h]	BAB 15 [Kfz / 24 h]
2010	7.900	16.100
2015	7.200	16.600
2022	6.800	16.700

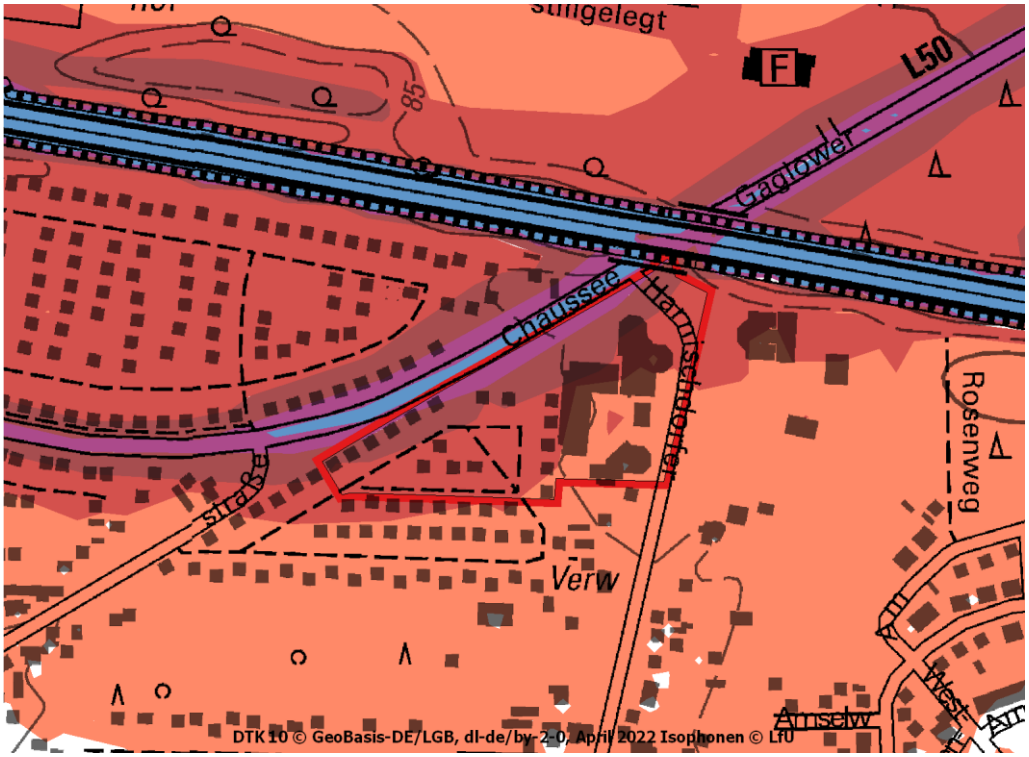
Der durchschnittliche Tagesverkehr bewegt sich auf beiden Straßen in einem gleichbleibenden Korridor. Die Zu- und Abnahmen bewegen sich auf einem vernachlässigbaren Niveau: Eine durch den Menschen deutlich wahrnehmbare Reduzierung des Geräuschpegels wird i. d. R. erst bei der Halbierung der Schallquellen erreicht. Eine allein daraus resultierende, wesentliche Änderung des emittierten Lärms kann daraus nicht geschlussfolgert werden.

Nennenswerte bauliche Maßnahmen, die zur Änderung der Schallausbreitung beitragen können, sind nicht vorgenommen worden.

Die dargestellte Schallausbreitung aus 2012 kann demnach weiterhin zur Beurteilung herangezogen werden. Sie würde sich nicht erheblich von aktuelleren Darstellungen unterscheiden.

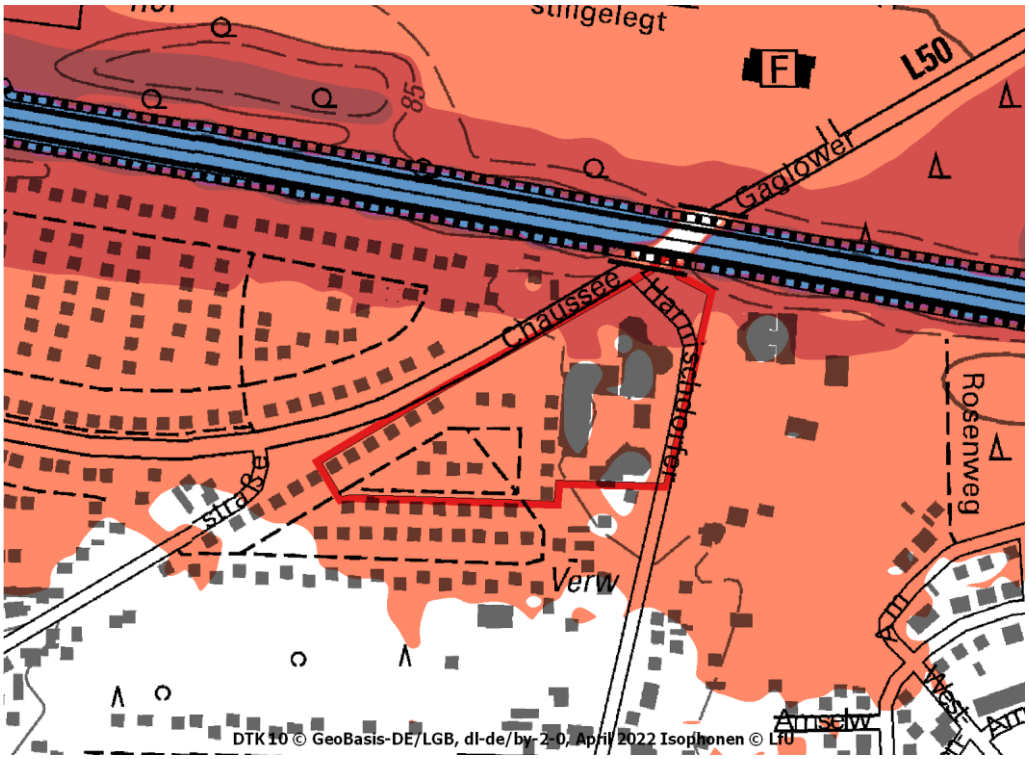
Prognosetiefe

In Hinblick auf die künftige Entwicklung des Verkehrs lässt sich anhand der vorliegenden Zahlen ablesen, dass der DTV auf der L 50 rückläufig ist; wohingegen eine Zunahme auf der BAB 15 erfolgte. Eine modellhafte Abschätzung, die eine jährliche Zunahme um einen bestimmten Prozentsatz vorsieht, ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.



Lärmkarte Straßenverkehr Tag 2012
DTK10
© GeoBasis-DE LGB / BB 2022
dl-de/by-2-0
Isophonen
© LfU

Bereits aus dem visuellen Abgleich beider Lärmkartierungen geht hervor, dass vor allem die Madlower Chaussee auf das MI wirkt und die Emissionen der Autobahn keinen allzu starken Einfluss haben.



Lärmkarte Straßenverkehr Tag 2017
DTK10
© GeoBasis-DE LGB / BB 2022
dl-de/by-2-0
Isophonen
© LfU

Allerdings können die im Rahmen der Lärmaktionsplanung ermittelten Ergebnisse wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren nicht direkt in Beziehung mit den Orientierungswerten gebracht werden.

Als Berechnungsgrundlage für die Lärmbetroffenheit des Plangebiets nach DIN 18005 wurden folgende Einflussfaktoren ermittelt bzw. angenommen:

– Verkehrsmenge: DTV 6.830 Kfz / 24 h
  Rückgriff auf den DTV erfolgt, weil die ebenfalls verfügbare ‚genauere‘ maßgebende Verkehrsstärke Tag / Nacht mit u. a. nach Tonnage differenzierten LKW-Anteilen u. U. nicht auf die Berechnungsmethode der RLS-90 adaptierbar sind.

- Straßengattung: Gemeindestraßen
  Obwohl es sich ‚administrativ‘ um eine Landesstraße handelt, ist die Typik anhand der tatsächlichen örtlichen Gegebenheit einzustufen.
- Höchstgeschwindigkeit: 50 km / h
- Straßenoberfläche: Asphalt; nicht geriffelt
- Steigung / Gefälle: 1 %
- Abstand zum Emissionsort (EO) – Mitte des Fahrstreifens: 4,8 / 9,7 bzw. 21,3 Meter
  Diese Werte entsprechen dem Abstand zur nächstgelegenen Baugebietsgrenze sowie dem kleinsten und dem größten Abstand (lotrecht) zur straßenseitigen Baugrenze.
  Die Werte werden in der weiteren Berechnung jeweils abgerundet verwendet.
- Höhe des Immissionsortes (IO) über Fahrstreifen: 2, 3 und 6 Meter
  Berücksichtigung unterschiedlicher Szenarien: Beurteilung im Freien ca. auf Kopfhöhe eines Erwachsenen, Beurteilung am Gebäude im Erdgeschoss und im Obergeschoss.
  Das Gelände ist eben, weshalb hier die Geländeoberkante im Plangebiet und die Höhe des Emissionsortes auf gleichem Niveau liegen.

Aus der Kombination Abstand zum Emissionsort und Höhe über dem Emissionsort (in Bezug zur L 50) ergibt sich die Bezeichnung der jeweiligen Immissionsorte nach dem Schema ‚IO Abstand.Höhe‘ (bspw. bezeichnet IO 9.3 den Punkt, der 9 m von der Fahrbahnmitte entfernt und 3 m darüber liegt).

Stichprobe BAB 15

Der Einfluss der Autobahn wird anhand folgender Determinanten stichprobenartig geprüft:

- Die Immissionsorte entsprechen denen der L 50-Berechnung. Zum Vergleich wird der Ort mit der weitesten bzw. der geringsten Entfernung zur Autobahn ausgewählt.
- Verkehrsmenge: DTV 16.700 Kfz / 24 h
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: 116 m am IO 9.6 bzw. 182 m am IO 21.6
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: 0 m (angenommen wird, der Emissionsort der Autobahn befindet sich auf gleicher Höhe wie die höchsten IO im Plangebiet)

Die RLS-90 unterscheidet Lärmschutzwände nach ihren Reflexionseigenschaften, welche einen bestimmten Minderungswert mit sich bringen: reflektierend (< 4 dB (A)), absorbierend (4–8 dB (A)), hochabsorbierend (> 8 dB (A)).

Welcher Typus hier anzusetzen wäre, ist derzeit nicht zu ermitteln. Der Minderungseffekt durch die Lärmschutzwand kann in der Berechnung nicht konkret beziffert werden. Es wird angenommen, dass die von der BAB 15 emittierten Emissionen um mindestens 4 dB (A) verringert sind.

EO = Emissionsort
IO = Immissionsort
** entspricht dem überschlägigem Lärmeinfluss der Autobahn*

Die nachfolgende Betrachtung beschränkt sich auf das MI, da hier die schutzwürdigen Nutzungen zu verorten wären. Die Festsetzung des GEe ist lediglich eine Manifestierung des Bestands, für welchen die Immissionsproblematik im zugehörigen Baugenehmigungsverfahren bereits erfolgt ist.

Anhand dieser Daten können folgende Mittelungspegel ermittelt werden:

IO Nr.	L 50 Tag / Nacht [dB (A)]	BAB 15 Tag / Nacht [dB (A)]	kumuliert Tag / Nacht [dB (A)]	Differenz L 50 / kum.* Tag / Nacht [dB (A)]
4.6	69,0 / 58,8			
4.3	70,6 / 60,4			
4.2	71,1 / 60,9			
9.6	67,2 / 57,0	58,5 / 53,5	67,7 / 58,6	0,5 / 1,6
9.3	67,8 / 57,6			
9.2	70,1 / 62,7			
21.6	63,6 / 53,4	56,1 / 51,1	64,3 / 55,4	0,7 / 2,0
21.3	62,6 / 52,4			
21.2	61,9 / 51,7			

In Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 kann an dieser Stelle festgestellt werden:

1 Der Wesentliche IO für den Aufenthalt im Freien ist der nächstgelegene Ort, an dem das Baugrundstück beginnt (Grenze Baugebiet) und der auf Kopfhöhe liegt; also IO 4.2.
2 Für die Tag-Betrachtung am Gebäude sind die am Immissionsort innerhalb des Baufensters in 3 m Höhe (IO 9.3, 21.3) ermittelten Werte ausschlaggebend, da in dieser Fallkonstellation der Aufenthalt auf dieser Ebene als Regelfall anzunehmen ist.
Hier ist eine Überschreitung der Orientierungswerte von ca. 3–8 dB (A) ermittelt worden.
3 Für die Nacht-Beurteilung eignen sich die innerhalb des Baufensters in 6 m Höhe innerhalb der Baugrenze ermittelten Werte (IO 9.6, 21.6); da sie eher die zu diesem Zeitraum betroffenen Innenräume widerspiegeln.
Hier ist eine Überschreitung von bis zu 7 dB (A) rechnerisch möglich.

Zuschläge auf die ermittelten Pegel

- +3 db IO an beidseitig geschlossener Bebauung
- +2 db Längsneigung > 5 %
- +2 db IO < 100 m von Ampelkreuzung (hier: 140 m)

kommen an dieser Stelle nicht in Betracht.

Aus den errechneten Werten geht hervor, dass durch die Emissionen, die von der L 50 wirken, die Orientierungswerte z. T. in wesentlichem Maße überschritten werden.
Der Lärmeinfluss der Autobahn kann im vorliegenden Fall bei der Lärmschutzbetrachtung für das MI vernachlässigt werden.

Die in 7.1.2.1.2 aufgeführten relevanten Werte werden auf Grundlage der RLS-90 ‚rückwärts gerechnet‘ abgeprüft, um zu ermitteln ab welcher Entfernung sie im Plangebiet erreicht werden:

** Je nach Entfernung zum EO wird der für die Beurteilung maßgebliche Pegel an unterschiedlicher Höhe erreicht. Der höhere resultierende Pegel ist hier ausschlaggebend.*

relevanter Wert	Tagwert Nachtwert	maßgebliche Höhe IO*	in bis zu … m Abstand zur Mitte der Fahrbahn
Orientierungswert (OW)	60 dB (A) 50 dB (	5 3 m 6 m	30 m 34,5 m
Üblicherweise ausreichendes Schalldämmmaß (OW + 5 dB (A))	65 dB (A) 55 dB (A)	6 m	16,5 m 15,5 m
Gesundheitsgefährdung Außenwohnbereich	65 dB (A)	2 m	14 m
Schwelle Gesundheitsgefährdung	70 dB (A) 60 dB (A)	2 m	5,5 m 5 m

Daraus lassen sich für die bauleitplanerische Betrachtung folgende Schlüsse ableiten:

1 Die nach Stand der Technik am Bau üblicherweise verwendeten Bauteile weisen bereits das erforderliche Schalldämmmaß auf, um bei einer Überschreitung von 5 dB (A) über dem jeweiligen Orientierungswert einen ausreichenden Innenraumpegel zu gewährleisten.
Ab dieser Schwelle werden keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, d. h. in dem Bereich bis 15,5 m ab Mitte des Fahrstreifens werden bauliche Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich, um den Nacht-Orientierungswert einhalten zu können.
2 Die allgemeine Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird im Baugebiet nicht erreicht. Die Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche ist in einer Entfernung von bis zu 14 m ab Fahrbahnmitte eingeschränkt.

Die Immissionsproblematik scheint demnach grundsätzlich lösbar. Dafür sprechen ebenfalls die östlich und westlich des Plangebiets auf vergleichbarer Höhe in jüngerer Vergangenheit genehmigten Wohngebäude, die einen höheren Schutzanspruch als die hier vorliegende Planung besitzen (z. T. im Geltungsbereich eines B-Plans; bspw. „Wohngebiet im Eichengrund“ / „Chaussestraße West“). *Bewertung*

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

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

7.2.1.2.2 Kultur- / Sachgüter

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

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

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

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

7.2.2 Prognose bei Nicht-Durchführung

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

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

Die Kleingartenanlage würde, soweit genügend Pächter Interesse zeigen, weiter in vollem Umfang betrieben werden.

Anderenfalls würde der Standort nach und nach brach fallen; je nach der Intensivität der darauf folgenden pflegerischen Maßnahmen entstünde zunächst eine extensive Fläche mit Einzelbäumen; langfristig ggf. Wald. U. U. wäre bei unsachgemäßer Beräumung der Verbleib von Ablagerungen oder auch Altlasten möglich.

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

7.2.3 Prognose bei Durchführung

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

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

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

Folgende Wirkfaktoren konnten ermittelt werden:

Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation: *baubedingt*

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

Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten: *anlagenbedingt*

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

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

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

7.2.3.1 Naturgüter

7.2.3.1.1 Boden / Fläche

Die folgenden Werte sind zur Veranschaulichung auf 50 m² gerundet.

Der Verlust der Bodenfunktionen und die damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung ist für eine zusätzliche zulässige Grundfläche in Höhe von ca. 1.750 m² festzustellen.

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

0,6. Aus diesem Grund wurde die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan auf das notwendige Maß reduziert. Der im Fachbeitrag festgestellte Eingriff von ca. 3.500 m² reduziert sich entsprechend:

		abzgl. Bestandsversiegelung:
MI = 8.900 m²	× 0,6 = 5.350 m² - 1.800 m²	= 3.550 m²
	× 0,4 = 3.550 m² - 1.800 m²	= 1.750 m²

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

Durch die Inanspruchnahme der Überschreitungsregel des § 19 BauNVO ist regelhaft eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i. H. v. 50 % der festgesetzten zulässigen Grundfläche erlaubt. Dies kann bedeuten, dass die Neu-Inanspruchnahme des Bodens um bis zu weitere

MI = 8.900 m²	× 0,4 × 50 %	≈ 1.750 m²

ansteigen und in der Gesamtheit

1.750 m² (s.o.) + 1.750 m²	= 3.500 m²

betragen könnte. Damit ist zunächst einmal nicht zwingend eine (Voll-)Versiegelung verbunden. Anhand der konkret beabsichtigten gewerblichen Nutzung und dem erwartbaren Zuschnitt der Baugrundstücke im hier gegenständlichen Fall ist dies aber recht wahrscheinlich.

Im B-Plan wird diese Überschreitungsmöglichkeit im MI auf 17,5 % der zulässigen Grundfläche eingeschränkt:

MI = 8.900 m²	× 0,4 × 17,5 %	≈ 600 m²

womit die voraussichtliche Neu-Inanspruchnahme des Bodens auf maximal

1.750 m² (s.o.) + 600 m²	= 2.350 m²

begrenzt wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich. Das Schutzgut Fläche ist dagegen keinem Eingriff unterworfen.

7.2.3.1.2 Wasser

Das auf den zusätzlich versiegelbaren Flächen anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung können dazu beitragen, dass sich die Menge des zu versickernden Niederschlagswasser verringert.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut ist nicht erheblich.

7.2.3.1.3 Klima / Luft

Aufgrund der dem Plan zugrunde liegenden weitestgehenden Beibehaltung des Status Quo werden auf Klima und Luft keine nennenswerten zusätzlichen Auswirkungen hervorgerufen.

Lediglich die Verdunstung des angefallenen Niederschlagswassers wird sich lokal erhöhen.

Gewerbliche (stoffliche) Emissionen werden i. d. R. durch geeignete technische Maßnahmen abgesondert.

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

Der Eingriff ist nicht erheblich.

7.2.3.1.4 Lebensraum / Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Besonders geschützte wie auch angrenzende sensible Lebensräume sind durch die Planung nicht betroffen. Ein Verlust von Lebensräumen wäre für einzelne Arten aber möglich. Dies betrifft insbesondere potenziell Fledermäuse sowie mit Sicherheit Fortpflanzungsräume für Amphibien.

Auch die Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Stars können bei einer evtl. anstehenden Beseitigung dafür geeigneter Bäume gefährdet sein.

Bei Tierarten mit entsprechendem Gefährdungsstatus (hier: Rote Liste) kann im Gegensatz zu sog. ‚Allerweltsarten‘ nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Ausnahmetatbestand des § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG greift – in diesem Fall droht ein Eingriff in den Erhaltungszustand der Art.

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

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

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

Es kommt im Plangebiet zum Komplettverlust des Biotops 10151 „Kleingärten“; der Biotop 12315 „Industrie-, Gewerbe, Handel- & Dienstleistungsflächen mit geringem Grünflächenanteil“ bleibt unangetastet.

Eine Verringerung der möglichen biologischen Vielfalt ist wahrscheinlich. Auch wenn es zur Etablierung von Einfamilienhaus-Grundstücken kommen sollte, so ist deren Struktur grobkörniger. Wie auch bei den Kleingärten ist die Qualität hier sehr stark von der individuellen Ausprägung abhängig und kann schwer verallgemeinert werden.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenzieller Arten ist unwahrscheinlich. Die ermittelten Wirkfaktoren sind ausschließlich baubedingt, somit zeitlich begrenzt und in Intensität auch z. T. steuerbar.

Im Rahmen des Vollzugs können Konflikte mit dem § 44 BNatSchG nie ausgeschlossen werden und erfordern u. U. eine gesonderte artenschutzrechtliche Betrachtung im Rahmen der Vorhabenrealisierung. Sie sind aber nicht Teil der Eingriffsbetrachtung.

Der in Anspruch genommene Biotop ist im Gemeindegebiet und auch in nächster Umgebung weiterhin in großer Anzahl vorhanden. Auch wenn er verhältnismäßig bedeutend ist, weist er keine Besonderheiten auf.

Durch den B-Plan wird eine Beseitigung der Obstbaumbestände nicht erzwungen. Es besteht also auch die Möglichkeit (auch bei Hinzuziehen der Regelungen zum Gehölzschutz), dass die Bäume beim Vollzug der Planung berücksichtigt werden können.

Die lokal in Anspruch genommenen Fortpflanzungsstätten für Amphibien werden i. d. R. nicht bestehen können.

Trotz der zu erwartenden Störungen muss in der Gesamtschau festgestellt werden, dass auf das Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen wirken werden. Der Eingriff ist nur partiell erheblich.

7.2.3.1.5 Landschaft / Erholung

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

7.2.3.1.6 Wirkungsgefüge

Auf das bestehende Wirkungsgefüge wird sich die Planung voraussichtlich nicht wesentlich auswirken. Es wird weniger Wasser zur Versickerung gebracht, was sich auf die Bodenzusammensetzung auswirken kann; durch die erhöhte Verdunstung wird möglicherweise die Luftfeuchtigkeit temporär im geringfügigen Maße erhöht.

Nominell werden diese Mengen aber unerheblich bleiben, um wesentlich auf das bestehende Wirkungsgefüge einzuwirken.

7.2.3.2 Sonstige Schutzgüter

7.2.3.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

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

Die bislang noch bestehende Erholungsfunktion wird deutlich gemindert. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich Alternativen mit ähnlicher oder gar weitaus besserer Eignung zur Erholungsfunktion (Vorbelastung der Fläche!) im Stadtgebiet finden.

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

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

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

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

Die eingangs beschrieben Vorbelastungen lassen einen erheblichen Eingriff in der abschließenden Betrachtung nicht erkennen.

7.2.3.2.2 Kultur- / Sachgüter

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

7.2.4 Geplante Umweltschutzmaßnahmen

7.2.4.1 Vermeidung

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

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

Bauzeitenregelung

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

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

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

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

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

Um die Tötung von Individuen zu vermeiden, kann – basierend auf den Aussagen des Artenschutzbeitrags – in Bezug auf die Vorhabenrealisierung generalisierend folgende Feststellung getroffen werden:

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

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

Um die Eingriffe in den Lebensraum betroffener Arten zu kompensieren, müssen bestimmte Umstände berücksichtigt werden. In der Beschreibung zu den Ausgleichs-Maßnahmen sind die Anforderungen der einzelnen Maßnahmen erläutert.

Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.
Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf ein Vorhaben natürlich zu jeder Zeit realisiert werden.
Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.

Ökologische Baubegleitung

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

7.2.4.2 Minderung

Zur Vermeidung und zur Minderung bzw. zur Verringerung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende, bereits im B-Plan getroffenen Festsetzungen geeignet:

- Verringerung der zulässigen Grundfläche in dem Teil, der einer baulichen Umstrukturierung unterworfen wird
- Deckelung der Überschreitungsmöglichkeit
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Anlage einer Gehölzpflanzung
- Anlage eines Amphibiengewässers

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

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

Die Anlage einer Gehölzpflanzung ist nicht direkt als Naturschutzmaßnahme ausgelegt worden. Sie wird sich grds. positiv auf das Schutzgut Tiere auswirken, da einerseits Rückzugsräume, die in diesem Maße nicht vorhanden sind, andererseits auch zusätzliche Nahrungsquellen angeboten werden können.
Damit ist ein positiver Beitrag zur biologischen Vielfalt verbunden.
Darüber hinaus sind bei einer entsprechenden naturschutzfachlichen Ausgestaltung zusätzliche positive Effekte auf die Schutzgüter Boden und Wasser möglich.

Das Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter

- Boden
- Wasser
- Biotope / Biologische Vielfalt

reduziert sich entsprechend.

Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung mit großer Sicherheit nicht erforderlich.

7.2.4.2.1 Kompensationsbedarf

Verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen

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

- Boden
- Biotope / Tiere / Biologische Vielfalt

Für die restlichen Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Schutzgut Boden / Fläche

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

Zu den dort festgestellten 0,18 ha Boden-Neuinanspruchnahme wären (sofern voll versiegelt ausgeführt) weitere 0,06 ha Versiegelung durch Nebenanlagen denkbar.

Das innerhalb des B-Plans nicht ausgleichbare Volumen (eine evtl. Anrechnung der Heckenpflanzung mit 0,02–0,03 ha außer Betracht gelassen) beziffert sich somit auf höchstens 0,24 ha.

Schutzgut Tiere

Durch die Inanspruchnahme der Kleingärten und dem damit verbundenen Abriss der Lauben in den Kleingärten kann es zu Lebensraumverlusten (Quartierverlusten) von Fledermäusen und Staren kommen. Sollten dabei Quartiere betroffen sein, sind vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF) erforderlich.

Der sehr wahrscheinliche Verlust bestehender Teiche muss zur Aufrechterhaltung des Angebots an Fortpflanzungsstätten für Amphibien ausgeglichen werden.

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

7.2.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die eben aufgeführten Schutzgüter sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

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

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

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

Ausgleich intern

Die in Anspruch genommenen Kleinstgewässer können innerhalb des Plangebiets ersetzt werden. Die Festsetzungen des B-Plans erlauben es, von der überplanten Fläche einen kleinen Bereich mit der Realisierung von Ausgleichen für den Eingriff in das Schutzgut Biotope zu belegen.

Konkret ist die Anlage eines Gewässers vorgesehen, wodurch im Plangebiet weiterhin eine Fortpflanzungsstätte für Amphibien angeboten werden kann.

Diese Maßnahme muss nicht als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme realisiert werden. Grds. ist es ausreichend, wenn diese den entsprechenden Arten zum Zeitpunkt der Fortpflanzungsperiode zu Verfügung steht.

Ausgleich extern

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

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

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind also außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Dies soll in Form flächiger Gehölzpflanzungen geschehen. Gemäß Umwelt-Fachbeitrag ist dabei die doppelte Höhe der zusätzlichen zulässigen Grundfläche sachgerecht, den Eingriff auszugleichen.

Gemessen am festgestellten Eingriff entspricht dies einer Fläche von mindestens 0,36; höchstens bis zu 0,48 ha.

Für die Verortung kommt die nachfolgend benannte Fläche zur Aufnahme der Ausgleichmaßnahme grundsätzlich in Frage:

Die Fläche umfasst einen ca. 0,4 ha großen Teil des Flurstücks 313 der Flur 1 in der Gemarkung Gallinchen, auf dem noch knapp 0,28 ha für Pflanzungen zur Verfügung stehen: *Ausgleich-Fläche Nr. 1*

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gallinchen i. d. F. 1. Änderung vom September 2002 stellt den Bereich als „Flächen für Wald“ dar. Der Bereich wurde zu diesem Zeitpunkt aber bereits landwirtschaftlich genutzt, also ist mit dieser Darstellung ein Entwicklungsziel verbunden. Die Fläche für Wald ist durch eine Randsignatur überlagert, welche auf Bindungen durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinweist, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden. Im vorliegenden ist

- *Erhöhung der Naturnähe und ökologischen Vielfalt der Landschaft – ökol. Aufwertung der Intensivackerflächen und monotonen Kiefernforsten*

für die Fläche zutreffend. Im Südosten der Fläche ist ein Altlastenverdacht dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Lager für Gülle. Eine erhöhte Konzentration von Stoffen, die üblicherweise aus der landwirtschaftlichen Produktion stammen und i. d. R. auf das Schutzgut Wasser wirken, ist hier sehr wahrscheinlich.

Die Fläche ist nach Aufgabe der Lagerung zudem weiter landwirtschaftlich genutzt worden, weswegen zunächst einmal eine Bepflanzung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist.

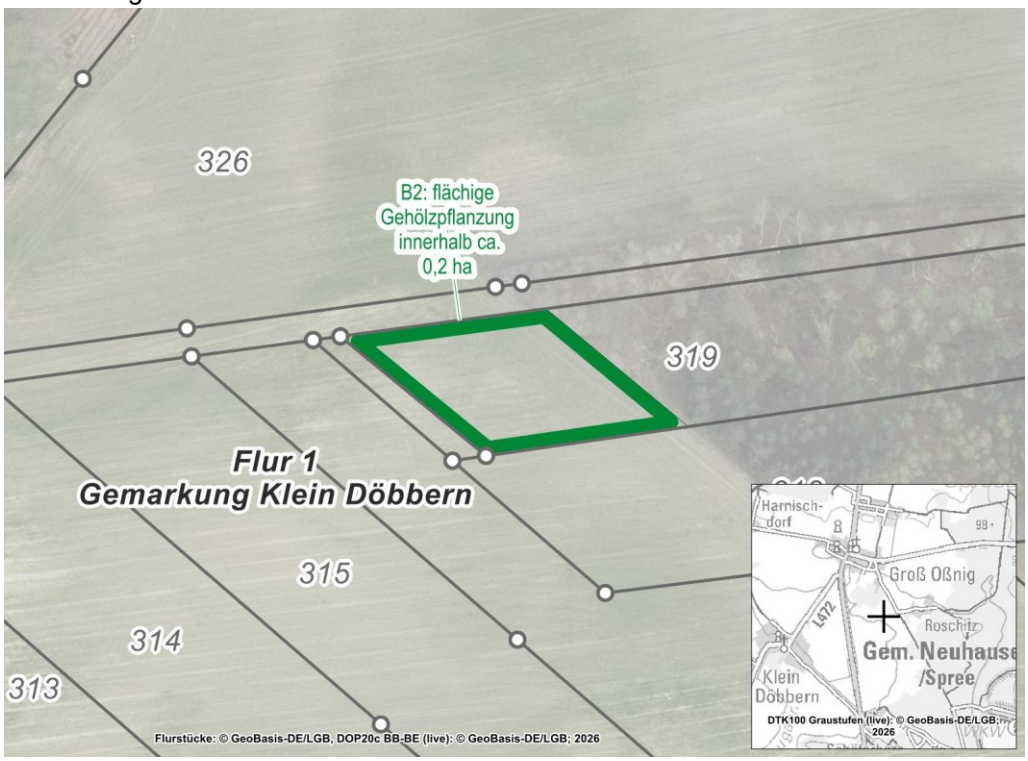
Diese Darstellungen sind in den aktuellen FNP-Entwurf nicht mehr enthalten. Hier ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Entwurf des Landschaftsplans sieht erosionsvermeidende Maßnahmen sowie die Entwicklung von artenreichem, extensiv genutzten Grünland vor.

Die Ausgleichsfläche ist nicht Teil weiterer Planungsabsichten bzw. Zielvorstellungen.

Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Sofern die Maßnahme erschöpft ist, kann weiter erforderlicher Ausgleich wie folgt erbracht werden:

Eine flächige Gehölzpflanzung von ca. 0,2 ha auf dem Flurstück 319 der Flur 1 in der Gemarkung Döbbern: *Ausgleich Fläche Nr. 2*



Für die Gemeinde Neuhausen, in welcher die Fläche verortet ist, existiert kein Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplan.

Die Fläche befindet sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Cottbus-Sachsendorf, Fassung Harnischdorf“.

Die Ausgleichsflächen sind nicht Teil weiterer Planungsabsichten und enthalten auch keine unterirdischen baulichen Strukturen.

Weitere Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

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. *Maßnahme konkret*

** s. dazu den Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024*

Durch die Maßnahme wird intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen. Die Nutzung wird extensiviert. *Auswirkung auf Schutzgüter*

Dies ist zunächst mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden, kommt als Komplexmaßnahme ebenso den Schutzgütern Lebensraum und Biologische Vielfalt zugute.

Das Schutzgut Fläche wird nicht beeinträchtigt. Es besteht weiterhin ein der Natur zur Verfügung stehender Raum ohne anthropogen induzierte, konkurrierende Nutzungen.

Auf die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaft / Erholung, Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen hat die Maßnahme keinen wesentlichen Einfluss, da sich das Flächenverhältnis von Landwirtschaftsfläche und Wald im näheren Betrachtungsraum nicht quantifizierbar ändert.

Kumulative Wirkungen mit anderen Maßnahmen, Planungen etc. sind nicht vorhanden.

Die sonstigen Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung, Kultur- / Sachgüter sind nicht betroffen.

Die Eignung der Flächen ist mit den zuständigen Behörden festgestellt worden; es stehen einer Realisierung keine natur- oder bodenschutzrechtlichen Belange entgegen. Mit diesen Maßnahmen kann der festgesetzte Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert werden. *Fazit*

7.2.4.2.3 CEF-Maßnahmen

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

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

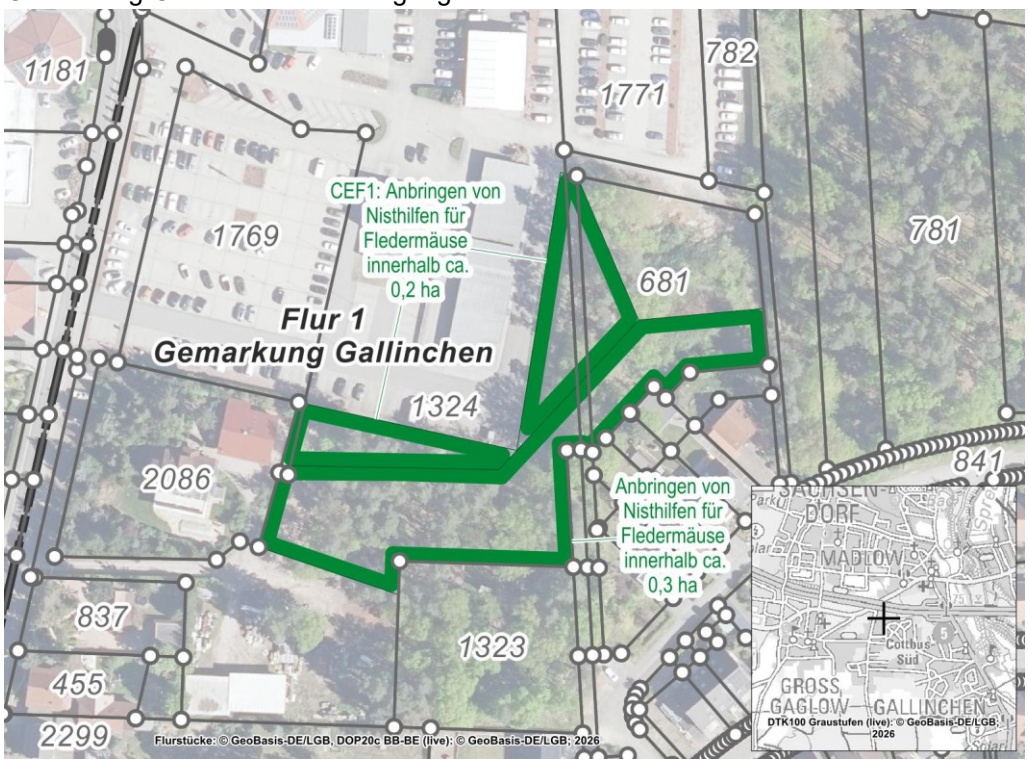
Die Notwendigkeit und der Umfang kann – grds. unabhängig von Untersuchungen, Bestandserfassungen etc., die im Rahmen des B-Plan-Verfahrens vorgenommen wurden – erst zum Zeitpunkt der Realisierung mit Sicherheit ermittelt werden. Eine Hinzuziehung von Sachverständigen ist daher erforderlich, um den Umfang der Maßnahmen zu ermitteln und deren sachgerechte Umsetzung zu gewährleisten.

Nachfolgend werden daher die Maßnahmen aufgezeigt, mit welcher die nach derzeitigem Kenntnisstand potenziell eintretenden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgewendet werden können.

Diese sind zunächst nicht obligatorisch, sondern von den konkreten Umständen zum Eingriffszeitpunkt (der Zeitpunkt der tatsächlichen Quartierbeseitigung) abhängig. Die Maßnahme ist damit auch kein fester Bestandteil des B-Plans; es stellt an dieser Stelle einen Vorgriff auf die Realisierungsphase dar.

Eine Fläche für diese Maßnahmen steht innerhalb des Flurstücks 1324 der Flur 1 in der Gemarkung Gallinchen zur Verfügung:

CEF Fledermäuse



Bei einer größtmöglichen Beeinträchtigung potenzieller Quartiere am Eingriffsort wären auf der Fläche insgesamt 8 Fledermaus-Großraumhöhlen an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Standorte müssen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde ausgewählt werden.

Die Fläche ist dazu ausreichend dimensioniert. Sie ist keiner ständigen, direkten Beleuchtung ausgesetzt. Das Alter des Baumbestands (und damit auch die Wuchshöhe) ist als geeignet einzustufen. Die südliche Teilfläche sollte dabei grds. bevorzugt werden, da diese nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt.

Sie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort auf den Flächen des Autohauses.

Zur Abwendung eines ggf. festgestellten drohenden Verstoßes gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist es erforderlich, dass die Maßnahmen bereits zum Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung wirksam sein müssen.

Aus Sicht der zuständigen Behörde ist es anzuraten diese Ersatzquartiere pauschal in ausreichendem Zeitabstand (mindestens ein halbes Jahr) vor der Quartierinanspruchnahme anzubringen. Der Abriss selbst wäre dann durch eine entsprechend erfahrene

sachverständige Person zu begleiten, welche unmittelbar vor dem Abriss die jeweiligen Objekte auf anwesende Fledermäuse kontrolliert.

Alternativ dazu wäre vor dem Abriss eine genaue Bestandsaufnahme zu den Wochenstubenzeiten unumgänglich. Dies könnte ggf. die Aufwendungen für die Ersatzmaßnahmen verringern oder minimieren; ginge dann u. U. zulasten des zeitlichen Baufortschritts.

Star

Eine andere Maßnahme betrifft den Lebensraumverlust des Stars.

Für das gesamte Plangebiet wird in der Worst-Case-Betrachtung (d. h. alle Reviere werden beseitigt) angenommen, dass durch das Anbringen von insgesamt 10 Ersatz-Nistkästen drohende Verbotstatbestände abgewendet werden können.

Da Stare auch in Kolonien brüten und gem. Fachbeitrag „im urbanen Bereich […] auch Gebäude und technische Anlagen besiedelt […]“ ist diese Maßnahme angesichts

- der im Plangebiet vorhandenen und künftig zulässigen Nutzungen und
- der Eigentumsverhältnisse

durchführbar.

Auch hier ist ein Vorlauf von einem halben Jahr als Minimum zur Bereitstellung der Quartiere anzusetzen.

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

Die formale Sicherung kann in unterschiedlicher Form erfolgen:

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

Eine materielle Sicherung erfolgt bspw.:

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

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

7.2.5 Alternativprüfung

Im Umweltbericht besteht unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sowie der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des jeweiligen Planes eine Prüfpflicht der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Zu betrachten sind also nur planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches.

Im Rahmen eines B-Planes geht es um eine vorhabenbezogene Prüfung. Die Standortprüfung ist dagegen Gegenstand eines FNP.

Das Prüfergebnis und die Auswahlgründe für die gewählte Alternative sind im Umweltbericht anzugeben.

Standortalternativen

Die Suche nach Standortalternativen ist im Zuge der Flächennutzungsplanung bereits abgearbeitet worden. Die Darstellung des gültigen FNP deckt sowohl eine Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes ab sowie eine Etablierung von Wohnnutzung. Im Rahmen des B-Plans muss diese Grundsatzentscheidung nicht in Frage gestellt werden.

Darüber hinaus erscheint es nur folgerichtig, Flächen unmittelbar an dem bestehenden Standort zu nutzen, um zusätzliche negative Auswirkungen (innerbetrieblicher Bewegungen mit zusätzlichem Verkehr und Störungen) möglichst gering zu halten.

Festsetzungsalternativen

In Frage kommende Festsetzungsalternativen, die

- dem Planungsziel zuträglich sind und
- die festgestellten (erheblichen) Auswirkungen auf die Umwelt weiter reduzieren und
- sich wesentlich von den getroffenen Festsetzungen unterscheiden

sind nicht auszumachen:

- Die Art der baulichen Nutzung sieht bereits den geringst möglichen Störgrad vor.

– Die zulässige Grundfläche bildet im GEe den Bestand ab; hier ist keine weitere Reduzierung möglich. Im MI liegt sie aufgrund der beabsichtigten Eingriffsminderung deutlich unter den Orientierungswerten der BauNVO.

Weitere, sich wesentlich unterscheidende Alternativen sind nicht auszumachen.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren

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

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune als Plangeber für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Maßstab für Umfang und Detaillierungstiefe der Umweltprüfung ist regelmäßig das, was für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Da im vorliegenden Fall nur ein Teil des Plangebietes künftig mit einer geänderten Nutzung, aber voraussichtlich ähnlichen (wenn auch ‚grobkörnigeren‘ Struktur) belegt sein wird, kann der Umfang der Untersuchungen gering gehalten werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Gemeinde folgendes Erfordernis:

– Für die Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Schutzgüter werden der Landschaftsplan und die Kenntnisse der zuständigen Fachbehörden herangezogen.
– Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (ASB) werden die vorhandenen Biotope und die dort potenziell beheimateten europäisch geschützten Arten ermittelt.
– Die Beurteilung der Lebensräume erfolgte gemäß der Anleitung zur Biotopkartierung des Landes Brandenburg in der aktuellen Fassung über die Zuordnung zu bereits kategorisierten Biotoptypen.
– Ein detailliertes Erfassen des vorhandenen Tier- und Pflanzenbestandes erfolgt nicht, weil der Planbereich augenscheinlich keine Besonderheiten gegenüber ähnlichen Biotopstrukturen aufweist, die weitere spezielle Gutachten erfordern.

Untersuchungsraum

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

Die Schutzgüter

– Fläche
– Biotope
– Pflanzen
– Tiere
– Biologische Vielfalt

wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet. Bei der Betrachtung zu den Schutzgütern

– Boden
– Wasser
– Klima / Luft
– Landschaft
– Wirkungsgefüge

ist zusätzlich auch das nähere Umfeld einbezogen worden.

Eingriffsregelung

Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna auf Grundlage einer Potenzialanalyse im Rahmen des gesondert erstellten Artenschutzbeitrags. Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie Hinweise der zuständigen Behörden genutzt.

Die Ergebnisse wurden direkt in den Umweltbericht eingearbeitet.

Fachbeitrag Artenschutz

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Dort ist das Untersuchungsverfahren unter Punkt 1.3 erläutert.

Potenzialanalyse

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorkommenden Biotope durchgeführt.

Mit dieser Analysemethode werden die „planungsrelevanten Arten“ ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitateignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann.

Bei der Potenzialeinschätzung wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Verbreitungsgebietes der betrachteten Art grundsätzlich jeder geeignete Lebensraum oder Lebensraumkomplex besiedelt ist. Bei einer Beschädigung oder Zerstörung der potenziellen Lebensstätten sind in diesem Rahmen auch die zur Wiederherstellung der Funktionen erforderlichen Artenschutzmaßnahmen zu benennen, d. h. es wird ein Worst-Case Szenario angewendet.

Bei der Potenzialanalyse mit einer Worst-Case-Betrachtung handelt es sich um eine effektive Methode, die alle Arten erfasst, die konkret auftreten können, somit auch die, die u. U. zu einem späteren Zeitpunkt einwandern werden.

Die Herangehensweise erhöht die Sicherheit für den Vorhabenträger, da spätere „Überraschungen“ weitgehend ausgeschlossen werden können, was gerade bei einer langen Realisierungsspanne wichtig ist. Sie weist nach, dass der B-Plan mit großer Sicherheit vollziehbar sein wird. Notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können rechtzeitig umgesetzt werden.

Erst bei konkreten Bauvorhaben werden zeitnah mit den Eingriffen exakte Kartierungen und Untersuchungen vorgelegt.

Tiefer gehende Untersuchungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Zur genaueren Abschätzung der Lärmbetroffenheit des Plangebiets wurde eine überschlägige Berechnung des Einflusses des von der Madlower Chaussee ausgehenden Verkehrs auf das Plangebiet anhand der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS) vorgenommen werden.

Diese Richtlinie wurde 2019 überarbeitet (RLS-19). Bislang hat diese Überarbeitung noch keinen Eingang in die DIN 18005 gefunden. Aus diesem Grund wird auf die dort weiterhin maßgebliche Berechnung nach RLS-90 zurückgegriffen.

Die Ergebnisse wurden direkt in den Umweltbericht eingearbeitet.

7.3.2 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden, neben den vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevantem Inhalt, im Rahmen der Umweltprüfung erstellt bzw. herangezogen.

Artenschutzfachbeitrag „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan ‚Erweiterung Autohaus Schulze‘“, LUTRA Büro für Umweltplanung, Cottbus, Januar 2023 mit Aussagen zu

- Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse, Amphibien)
- Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Maßnahmen für die europarechtlich geschützten Arten (Vermeidung, CEF)

Eingriffs- Ausgleichskonzept „Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich zum B-Plan „Erweiterung Autohaus Schulze“, LUTRA Büro für Umweltplanung, Cottbus, Januar 2023 mit folgenden umweltrelevanten Inhalten:

- Beschreibung der im Untersuchungsraum erfassten Vegetation und Biotope sowie Schutzgebiete und geschützte Biotope
- Tabellarische Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Stellungnahmen zur Plananzeige

Folgende Stellungnahmen mit für die Umweltbelange relevantem Inhalt wurden zur Plananzeige abgegeben:

Landesamt für Umwelt mit Hinweisen zu

- Versickerung von Niederschlagswasser
- Gefahrenabwehr von Grundwasser-verunreinigung während der Bauphase
- von der BAB 15 und der L 50 ausgehendem Verkehrslärm
- Maßnahmen des städtebaulichen Immissionsschutzes

Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG Hinweisen zu
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- Niederschlagswasser-Entsorgung

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit Aussagen zur Nicht-Betroffenheit von Bodendenkmalen

Stadt Cottbus/Chóśebuz mit Hinweisen zu
- Nicht-Betroffenheit bau- und bodendenkmalrechtlicher Belange.
- Abfallentsorgung
- Abwasserentsorgung
- Niederschlagsentwässerung
- Altlastensituation
- Trinkwasserschutz
- Anforderungen an Versickerung von Niederschlagswasser
- Artenschutzrechtlich relevanten Arten im Plangebiet
- Erfordernis und Inhalte der Umweltprüfung / des Umweltberichts
- Erfordernis einer Artenschutzrechtlichen Betrachtung und einer Biotopkartierung

Stellungnahmen zum Vorentwurf

In der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2020 wurden keine umweltrelevanten Stellungnahmen hervorgebracht.

Stellungnahmen zum Entwurf

Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 04.10.2021 vor.

Landesamt für Umwelt mit Hinweisen zu
- Berücksichtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse
- Untersuchungstiefe vorhandener Lärm-Emissionen

Stadt Cottbus/Chóśebuz mit Hinweisen zu
- Abwasserbeseitigung
- Niederschlagsentwässerung
- Abfallentsorgung
- Versickerung über die belebte Bodenzone
- Altlasten
- Umgang mit artenschutzrechtlichen Konflikten
- CEF-Maßnahmen
- Eingriff-Ausgleich-Betrachtung für das Schutzgut Biotope
- externe Ausgleichsmaßnahme
- auf das Plangebiet einwirkenden Lärm-Emissionen

Regionalverband der Kleingärtner mit Hinweisen zu
- Erholungsnutzung in der schutzgutbezogenen Betrachtung
- Eingriff in das Landschaftsbild
- Eingriff in vorhandene Vegetation
- Bewertung der Lärm-Situation
- im Plangebiet angetroffenen Reptilien, Amphibien, Vögeln, Insekten

Stellungnahmen zum 2. Entwurf

Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevanten Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom 14.04.2023 vor.

Landesamt für Umwelt mit Hinweisen zu
- Immissionsschutz im B-Plan

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG mit Hinweisen zu
- Trinkwasserschutzgebiet und Tankstellen
- Schutzobjekte der Ausgleichsfläche

Stadt Cottbus/Chóśebuz mit Hinweisen zu
- externen Gutachten
- Abwasserentsorgung
- Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- Altlasten
- Anlage eines Amphibiengewässers
- besonderem Artenschutz / CEF-Maßnahmen
- externen Ausgleichsmaßnahmen

Stellungnahmen zum 2. Entwurf

Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevanten Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Entwurf in der Fassung vom November 2024 vor.

Landesamt für Umwelt mit Hinweisen zu
- Immissionsschutz im B-Plan

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG mit Hinweisen zu
- Trinkwasserschutzgebiet und Tankstellen
- Schutzobjekte der Ausgleichsfläche

Stadt Cottbus/Chóśebuz mit Hinweisen zu
- Landschaftsplanung
- Niederschlagsentwässerung
- Trinkwasserschutz
- Altlasten
- Amphibienteich
- Versiegelungsausgleich
- Gehölzschutz
- Dachbegrünung
- Allgemeiner Artenschutz

7.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für den im Umweltbericht betrachteten Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser soll die bauliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs ermöglichen und auch die Zulässigkeit von Wohnnutzung schaffen.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Bundesautobahn 15 im städtischen Siedlungsgefüge.

Im Gebiet sind keine erwähnenswerten topographischen Besonderheiten vorzufinden. Das Plangebiet ist eben und von Nord nach Süd leicht ansteigend geneigt ohne markante Geländelinien oder -punkte.

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und die vorhandenen Kleingärten stark anthropogen vorgeprägt. Eine Natürlichkeit kann dem Plangebiet nicht attestiert werden.

Das Plangebiet berührt ein Trinkwasserschutzgebiet. Weitere Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Standort besitzt aus Sicht der Umwelt eine geringe Wertigkeit.

Schutzgebiete oder –objekte sind nicht betroffen.

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können insbesondere Fledermäuse und Amphibien im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein.

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

Eingriffe sind insbesondere für folgende Schutzgüter nicht zu vermeiden:
- Boden

Zusätzlich zu den im Entwurf bereits vorgesehenen sieht die Umweltprüfung folgende weitere Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vor:
- Anwendung der Bauzeitenregelung
- Plangebiets-Externe Gehölzpflanzung auf Intensivacker in einer Nachbargemeinde
- Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse in der Nähe des Plangebiets

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

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

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

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

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

Alternativen

Planzielkonforme vernünftige Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches, die sich wesentlich unterscheiden, konnten nicht herausgearbeitet werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz müssen vertraglich gesichert werden.

Sie können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch den Plangeber bzw. die zuständigen Behörden kontrolliert werden.

7.3.4 Überwachungsmaßnahmen

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

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

7.3.4.1 Herstellungs-, Funktions- und Erfolgskontrolle

Herstellungskontrolle

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

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

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, …).

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

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

Funktions- und Erfolgskontrolle

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

Eingriffsregelung

Zu kontrollieren sind u. a.

- Pflanzmaßnahmen
- Einhalten der sonstigen gesetzlichen Vorschriften bei der Realisierung
- Versickerung
- Schallschutz

Für die Gehölzfläche ist eine Fertigstellungspflege über 1 Jahr und eine Entwicklungspflege über 5 Jahre erforderlich. Jeweils am Ende der Zeiträume muss eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Ganz besonderes Augenmerk gilt dabei für jenen Bereich der Ausgleichsfläche 1, auf welchem die Lagerung von Gülle erfolgt ist: Sollten hier über den normalen Umfang hinaus Pflanzausfälle festgestellt werden, welche darauf schließen lassen, dass die bodenbedingten Standortbedingungen eine langfristige Gehölzentwicklung behindern, muss eine Alternativfläche im entsprechenden Flächenumfang als Ersatz erbracht werden.

besonderer Artenschutz

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu kontrollieren sind u. a.

- Realisierung von Ersatz-Lebensräumen
- Einhalten der Bauzeitenregelung
- Erfolgskontrolle von CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen

Grundlage für die Erfolgskontrolle von CEF- bzw. FCS-Maßnahmen sind

- eine Definition der Ziele und Maßnahmen
- Das Kontrollverfahren
- Parameter zur Messung des Zielerfüllungsgrades

7.3.4.2 Prognoseunsicherheiten / bisher nicht bekannte Wirkungen

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

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

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

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

Rechtzeitig vor der Realisierung von konkreten Vorhaben, wie Baumfällungen, Gebäudeabriss o. dgl. ist zu prüfen, ob Brutplätze oder Winterquartiere in den betroffenen Objekten vorhanden sind.

bisher nicht bekannte Wirkungen

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

Das können z. B.

- Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen (wie Bodendenkmale)
- Nachbarschaftsbeschwerden
- Hinweise der Fachbehörden
- Ergebnisse der Landschaftsschauen
- Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen

oder andere Informationsquellen sein.

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

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

8 Anhang

8.1 Hinweise zur Bauausführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen.

Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung und -Ausführung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

D. h. auch eine erteilte Genehmigung ist keine umfassende Garantie, dass Verstöße gegen alle geltenden Verbote aus anderen Rechtsbereichen ausgeschlossen sind.

Naturschutz

Dies gilt beispielsweise bei rein kommunalen Angelegenheiten wie Baumfällgenehmigungen im Rahmen der Baumschutzsatzung oder ohnehin bei genehmigungsfreien Vorhaben wie Abrißarbeiten. Hier sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin in Eigenregie zu beachten.

Bodendenkmale

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBI. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1, 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise

vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsanlagen dürfen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen sollten gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme eingereicht werden

Im Geltungsbereich sind Telekommunikationsleitungen vorhanden. Eine Überbauung dieser ist vom Eigentümer der Leitungen nicht gestattet. Bei Pflanzungen in Kabelnähe sind die Abstände, die der Eigentümer mitteilt, einzuhalten, um Schaden an den Anlagen zu vermeiden.

Die in der „Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chóśebuz (Abwassersatzung – AWS)“ vom 25.11.2020, (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 13/2020 der Stadt Cottbus/Chóśebuz vom 12.12.2020) getroffenen Regelungen sind zu beachten.

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. Gleiches gilt für Erschließungsflächen.

Der Nachweis wird durch eine Bescheinigung erbracht, die durch die für Kampfmittelfreiheit im Land zuständige Stelle oder eine als gleichwertig anerkannte Stelle ausgestellt wurde.

Sicherheit

Die geplanten Zufahrten und eventuelle Aufstell- und Bewegungsflächen, sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Oktober 2018, geändert durch Verordnung vom 21. April 2020 (ABl. /20, [Nr. 18], S. 434), 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.

Sollte eine Erschließungsstraße / Privatstraße als „Sackgasse“ ausgeführt werden, ist an deren Ende eine Bewegungsfläche ("Wendehammer") zu errichten.

Dieser „Wendehammer“ muss ebenfalls den oben benannten Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen-Bauklasse VI möglich: Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflaster-steine, Asphaltdecken oder Betondecken.

Die Ausführung von Schotterrasen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht mehr der nunmehr geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.

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

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie 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 Ausstattungs- aufwand gerade realisierbar ist.

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

8.2 Flächenbilanz

** prozentual zum Geltungsbereich*

Gebietskategorie	Bestand (ha) / (%)		Planung (ha) / (%)		Änderung (ha) / (%)	
Mischgebiet	0	0	0,89	42	+ 0,89	+ 100

– davon Fläche zum Anpflanzen			(0,05)			
Gewerbegebiet	1,06	51	1,06	51	± 0	± 0
– davon Fläche zum Anpflanzen			(< 0,01)			
Verkehrsfläche	0,15	8	0,17	8	+ < 0,02	+ 16
Grünfläche – Kleingärten	0,89	42			- 0,89	- 100
	2,1					

8.3 Überbauungsbilanz

Gebietskategorie	**Bestand (ha) / (%)**		**Planung (ha) / (%)**		**Änderung (ha) / (%)**	
Mischgebiet	0,18	20	0,41	47	+ < 0,24	+ 130
Gewerbegebiet	0,85	80	0,85	80	± 0	± 0
Verkehrsfläche	0,12	70	0,12	80	± 0	± 0
gesamt*	**1,15**	**55**	**1,39**	**66**	**+ < 0,24**	**+ 20**

*** bezogen auf die im B-Plan festgesetzten Flächen*

8.4 Pflanzliste

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

8.5 Rechtsgrundlagen

Kürzel	**Zitat**	**zuletzt geändert durch**
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. Bekanntmachung v. 3.11.2017 I 3634	Art. 2 G. v. 30.6.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 21.11.2017 I 3786	Art. 2 G. v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanZV	Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 1991 I 58	Art. 3 G. v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

BbgBO	Brandenburgische Bauordnung i. d. F. Bekanntmachung v. 15.11.2018 I/18 Nr. 39	G. v. 28.9.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg v. 5.3.2024 I/24 Nr. 10 S. , ber. [Nr. 38]	