

Cottbus



Bebauungsplan Nr. O/26/94

„Fotovoltaikanlage - Dissenchen Nord I“

Planphase **Satzungsbeschluss**

Planfassung **Mai 2012**

Impressum

Stadt Cottbus
Projekt Bebauungsplan Nr. O/26/94
„Fotovoltaikanlage - Dissenchen Nord I“
Planstand Satzungsbeschluss
Planfassung Mai 2012
Plangeber Stadt Cottbus
vertreten durch Geschäftsbereich Bauwesen /
Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Verfasser Bebauungsplan



Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Grünordnerischer Fachbeitrag

**Projektierungsbüro M. Petras
Leuthen**

Hauptstraße 42
03116 Drebkau

Vermessung

Fachbereich
Geoinformation und Liegenschafts-
kataster der Stadt Cottbus

Inhaltsübersicht

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	5
3	PLANUNGSKONZEPT / ABWÄGUNG	7
4	RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	11
4.1	Geltungsbereich	11
4.2	Verkehrsflächen	11
4.3	Art der baulichen Nutzung	11
4.4	Maß der Nutzung	13
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.6	Weitere Planungsgegenstände	15
4.7	Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	17
4.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18

ANHANG

Verfahrensübersicht
Rechtsgrundlagen (Auswahl) (Aktualisierungsstand März 2012)
Flächenbilanz
Übersicht Minderungs- und VermeidungsmaßnahmenCottbuser Liste zur Definition zentren- und
nahversorgungsrelevanter Sortimente
Vorprüfung Umweltwirkungen gem. §13a Abs. 1 BauGB

1 Vorbemerkungen

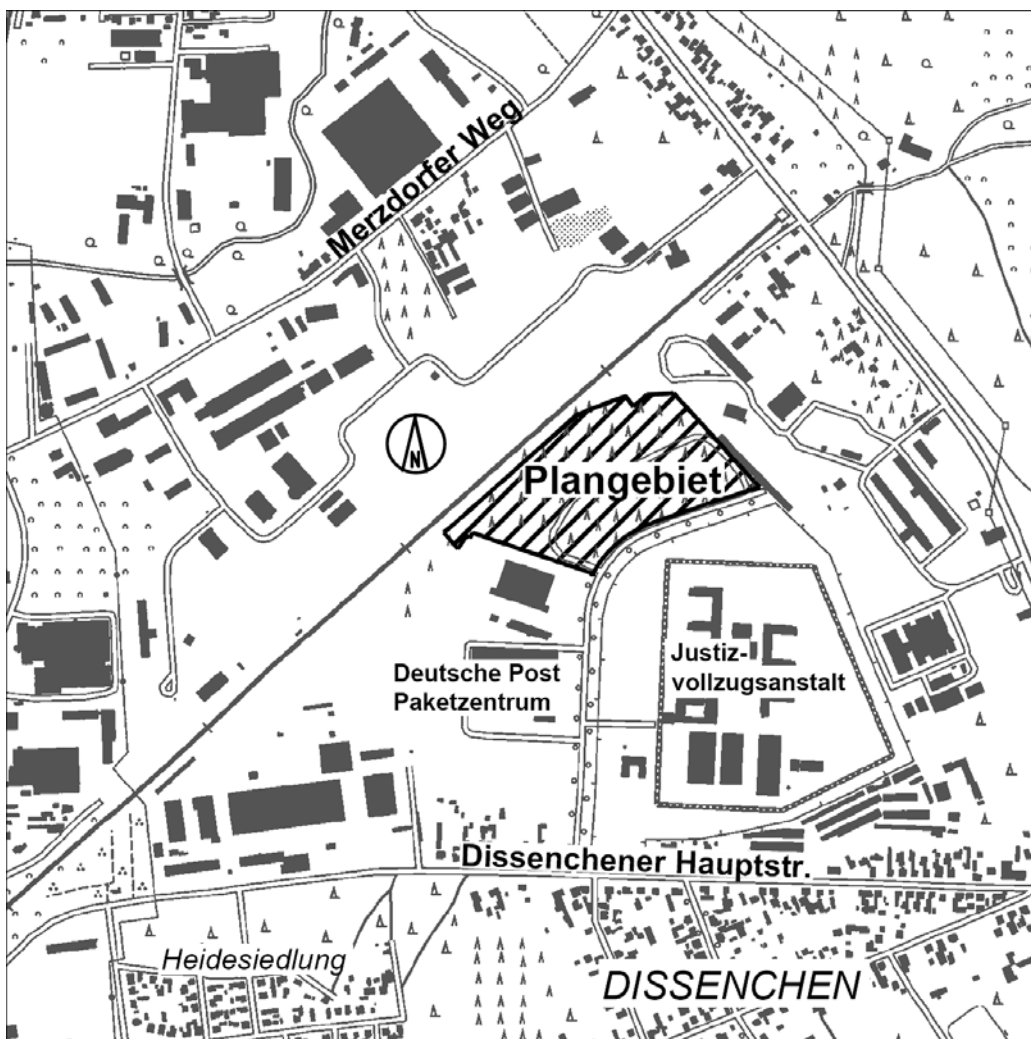
Die Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Anteil an regenerativen Energien am Gesamtaufkommen bis 2020 auf mindestens 20% zu erhöhen. Dazu hat der Bundestag mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) wirtschaftliche Anreize geschaffen.

Ziel und Zweck

Diese Zielstellung deckt sich mit den Landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben der brandenburgischen Landespolitik.

Neben der Nutzung von Windenergie ist die Stromerzeugung aus Solarenergie eine bedeutende Form der Gewinnung von regenerativer Energie.

Die Stadt Cottbus will ihren Betrag zur Nutzung der erneuerbaren Energien leisten und plant auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne nördlich der JVA Dissenchen die Errichtung und den Betrieb von Fotovoltaik-Freiflächenanlagen zu unterstützen.



Übersichtskarte

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die in der Gemarkung Sandow, Flur 77 gelegenen Flurstücke 21, 23, 32, 40 bis 46 vollständig sowie das Flurstück 18 teilweise ein.

Plangebiet

Es handelt sich bei dem ehemaligen Militärgelände vollständig um eine Konversionsfläche.

Um die Ziele der verwirklichen zu können, wird für den betroffenen Teil der Stadt ein

Aufgabe

Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Fotovoltaik schaffen.

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

Erforderlichkeit

Das Plangebiet ist als „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ anzusprechen. Baugenehmigungen für Fotovoltaikanlagen können unter den gegebenen Umständen für die Flächen gegenwärtig nicht erteilt werden, da der Bereich nicht entsprechend vorgeprägt ist.

Die angestrebte Nutzung ist nur auf der Grundlage eines entsprechenden B-Planes zulässig.

Das EEG setzt als Voraussetzung ebenfalls einen rechtskräftigen B-Plan mit entsprechendem Inhalt voraus. Auf Grund der Dynamik des EEG in Bezug auf die Vergütung des Solarstroms, ist es erforderlich, den B-Plan umgehend aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fach- und Landesgesetze beachtet (Einzelheiten siehe Anhang).

Rechtsgrundlagen

Der B-Plan wird auf einem durch das Vermessungsamt der Stadt Cottbus hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP der Stadt Cottbus stellt für die fragliche Fläche „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Entwicklung aus dem FNP

Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Zu beachten ist, dass die Erzeugung von Solarenergie eine Sonderform der gewerblichen Nutzung darstellt. Der B-Plan verlässt also die Grundlagen des FNP nur geringfügig. Eine Teilfläche wird als GE-Gebiet festgesetzt.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Auf Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

B-Plan der Innenentwicklung

Die Voraussetzungen sind erfüllt. Die Fläche ist Bestandteil des Siedlungszusammenhangs, auch wenn sie als Außenbereich zu qualifizieren ist. Der B-Plan dient der Wiedernutzbarmachung von militärischen Konversionsflächen und damit der Fortentwicklung des Ortsteils.

Voraussetzungen

Bei der Prüfung, ob der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 aufgeführten Schwellwert der zulässigen GR von 20.000m² eingehalten wird, sind kumulativ auch andere Projekte im Einwirkungsbereich mit zu betrachten.

Vorprüfung

Im konkreten Fall beabsichtigt der Eigentümer der im Nordosten angrenzenden Gewerbeimmobilie ebenfalls, einen Solarpark zu errichten.

Die Fläche des Geländes ist ca. 7,1 ha groß. Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine GR von rund 2,84ha. Das bedeutet, schon der Nachbar überschreitet den unteren Schwellwert.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Fotovoltaikanlage Dissenchen Nord I ergibt sich ebenfalls eine GR von rund 2,5 ha.

Auf Grund der GR von insgesamt rund 5,34ha ist eine Vorprüfung erforderlich, die nachweist, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die zu berücksichtigen wären.

Diese ist als Anhang beigefügt. Sie kommt zum Ergebnis, dass die Wirkungen auf die Umwelt nicht erheblich sind.

Es gibt wegen der großen Entfernungen keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) betroffen wären.

Natura 2000-Gebiete

Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht

UVP-Pflicht

Somit ist es zulässig, den B-Plan nach §13a BauGB aufzustellen.

2 Rahmenbedingungen

Nationale Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Biotoptypen nachgewiesen (zum Artenschutz siehe unten).

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen bestehen nicht.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landes- und Regionalplanung

Die Planungsziele entsprechen grundsätzlich den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

Übergeordnete Fachplanungen der Planungsträger Land Brandenburg und Bund, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Sonstige Planungen

Aussagen zum Verhältnis des B-Planes zur Flächennutzungsplanung finden sich oben.

Das Gesamtziel der Entwicklung gemäß dem Masterplan Cottbuser Ostsee, für den betroffenen Abschnitt der zukünftigen Seestraße, wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherung der Ziele im Bereich der zukünftigen Seestraße werden im B-Plan Festsetzungen getroffen.

Für den Standort sind folgende städtische Planungen zu beachten.

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK),
- Standortentwicklungskonzept für den Regionalen Wachstumskern Cottbus(STOEK),
- Gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus (STUK),
- Landschaftsplan (LP) Cottbus 1996,
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept der die Stadt Cottbus (GEK), 2007.
- StVV-Beschluss (IV - 051-28/06) - Masterplan Cottbuser Ostsee
- StVV-Beschluss (IV - 001-16/10) - Masterplan Cottbuser Ostsee (Grunderwerb)
- StVV-Beschluss (IV - 083-42/07) - Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus
- StVV-Beschluss (IV - 036-33/11) - Integrierter Verkehrsentwicklungsplan Cottbus 2020

Im Umfeld existieren keine Bebauungspläne (B-Pläne) oder sonstige städtebauliche Satzungen, die Auswirkungen auf den B-Plan haben können.

In Bezug auf die Altlastensituation auf der Liegenschaft bestehen keine Verdachtsmomente. *Altlasten)*

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich auf Grund der Lage an einer ehemaligen Bahntrasse und der Vornutzung in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. *Kampfmittel*

Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingte Grundwasserabsenkung. *Bergbau*

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

Das Plangebiet ist Teil einer ehemals militärisch genutzten Fläche (Kaserne). Teile davon wurden bereits einer Nachnutzung zugeführt. *Umfeld*

Im Südosten begrenzt das Gelände der Justizvollzugsanstalt (JVA) Dissenchen den Bereich. Im Südwesten nutzt die Post das angrenzende Grundstück als Logistikzentrum. Im Nordosten und Nordwesten finden sich dagegen Gewerbebrachen. Unmittelbar angrenzend verläuft die Trasse der ehemaligen Bahnlinie Cottbus-Guben, die langfristig als Zufahrt zum Cottbuser Ostsee (Seestraße) ausgebaut werden soll.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungskategorien vorhanden *Plangebiet*

- Verkehrsflächen und
- Wald

Der Gehölzbestand wurde vom Eigentümer vorab mit Rücksicht auf den Naturschutz beseitigt. Die Waldeigenschaft wird davon allerdings nicht berührt.

Vom gegenwärtigen Eigentümer EGC wird das erforderliche Waldumwandlungsverfahren eingeleitet und der notwendige Ersatz rechtzeitig geschaffen. Die grundsätzliche Zustimmung der Forstbehörde liegt nach aussagen des Eigentümers vor.

Zurzeit werden die Flächen nicht baulich genutzt. Auf dem Flurstück 41 besteht die Absicht, einen Gewerbebetrieb zu errichten.

Die Erschließung der genannten Flurstücke ist durch die vorhandene Oststraße (Flurstück 18) gesichert.

Kommunale Ver- und Entsorgungssysteme liegen im Straßenraum an.

Bei einer Realisierung des Vorhabens sind diese Trinkwasseranlagen in der nördlichen und südlichen Oststraße nicht mehr erforderlich und können zurückgebaut werden. Die Trinkwasserversorgung für das Flurstück 41 ist durch Verlegung einer Trinkwasserhausanschlussleitung gesichert.

Einzelheiten oder eine Kostenübernahme können in städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

Das komplette Bebauungsplangebiet wurde in den 90er Jahren trinkwasserseitig voll erschlossen, einschließlich der bereits aus dem Straßenbereich heraus vorverlegten

Trinkwasserhausanschlussleitungen.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist sowohl aus Richtung der Dissen-chener Hauptstraße, als auch aus Richtung der Merzdorfer Bahnhofstraße nicht gesi-chert. Diese Straßen liegen außerhalb des Löschbereichs.

Durch die Nachrüstung eines Hydranten auf der Trinkwasserleitung in der Straße Am Gleis ist auch nur im nördlichen Teilbereich der nördlichen Oststraße Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 96m²/h bereitstellbar. Die übrigen Flächen des Bebau-ungsplangebiets liegen auch hier wieder außerhalb des Löschbereichs.

Die Schmutzwasserableitung für das geplante Gewerbegrundstück auf dem Flurstück 41 ist durch Herstellung eines Grundstücksanschlusses in Richtung Oststraße gesi-chert.

Sollte die Fotovoltaikanlage errichtet werden, sind diese Schmutzwasseranlagen in der nördlichen und südlichen Oststraße nicht mehr erforderlich und können zurückgebaut werden, ausgenommen der Grundstücksanschluss für das Gewerbegrundstück auf Flurstück 41.

Einzelheiten oder eine Kostenübernahme für die Rückbaumaßnahmen können in städ-tebaulichen Verträgen geregelt werden.

Die Niederschlagswasserableitung ist öffentlich nicht gesichert.

Unmittelbar im Bereich des Bebauungsplangebietes sind keine Anlagen der envia Mit-teeldeutsche Energie AG vorhanden. Umspannwerke existieren im Nahbereich nicht.

Als Anschlusspunkt stehen Versorgungsleitungen der Stadtwerke in der Oststraße im Plangebiet zur Verfügung.

Die Festlegung des technisch und wirtschaftlich günstigsten Netzanschlusspunktes muss durch eine Netzbewertung erfolgen. Diese ist gesondert durch den Errich-ter/Betreiber des Solarparks zu beantragen.

Die Gasversorgung hat im Straßenkörper bzw. im Gehwegbereich eine Gasmitteldruck-leitung zu liegen. Diese Gasleitung ist mit keinen festen Flächen oder Bauten zu über-bauen. In der Nähe der Gasleitung ist in Handschachtung zu arbeiten. Sollte die Gaslei-tung doch überbaut werden, so könnte sie auch kostenpflichtig getrennt werden.

Die Umweltbedingungen des Standortes sind im Rahmen der Vorprüfung der Umwelt-wirkungen dargestellt (siehe Anhang).

3 Planungskonzept / Abwägung

Die Nutzbarkeit des Plangebietes für die Gewinnung von Solarenergie ist durch die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche, das ebene Gelände und das Fehlen einer beeinträchtigenden Verschattung gegeben.

Leitbild

Mit Ausnahme der Flächen, welche für die Erschließung benötigt werden, ist der Groß-teil des Plangebietes für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen.

Hinsichtlich der Erschließung sind die langfristig angelegten Konzepte zu beachten. Im Südwesten muss eine Trasse für eine zukünftige Straße freigehalten werden.

Lediglich ein Grundstück konnte bisher verkauft werden. Es ist zeitnah eine Gewerbe-ansiedlung geplant. Um unnötige Konflikte mit der Solarnutzung zu vermeiden, sind die Gebäudestellung und die Höhe der Bebauung unter Beachtung der Entwicklungsab-sichten des Eigentümers zu bestimmen.

Innerhalb der übrigen beiden Baufelder sind die Errichtung sowie der Betrieb von Frei-flächenanlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie, einschließlich aller dazu-gehörigen Nebenanlagen (wie Anlagen und Einrichtungen zur Wandlung des produzier-

ten Stromes, für Einspeise-, Überwachungs-, und Instandhaltungszwecke, wie Wechselrichter, Trafos und Schaltanlagen sowie Wege,...) vorgesehen.

Die erzeugte elektrische Energie wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Die Solarmodule werden in Südausrichtung aufgestellt. Die entsprechenden Parameter der technischen Anlagen richten sich nach dem Stand der Technik. Die Bauhöhe der Module wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Andererseits erfordert die Bewirtschaftung bzw. Pflege der Grundstücksfläche eine Freihöhe unter den Modulen.

Die Modultische werden auf unbefestigten Flächen mit Erdankern bzw. Erdbohrern gegründet. Auf diese Weise sind Betonfundamente entbehrlich, wodurch die effektive Inanspruchnahme der Bodenfläche sehr gering bleibt.

Im Solarpark beträgt der tatsächliche Versiegelungsgrad durch die Module weniger als 1% der entsprechenden Nettobaufläche.

Im Gewerbegebiet sind dagegen maximal rund 3015m² zulässig.

Aus Sicherheitsgründen vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes ist eine effektive Einfriedung des Betriebsgeländes des Solarparks mit Übersteigschutz erforderlich.

Andererseits wird die Einfriedung mit einem hinreichenden Abstand zwischen Unterkannte Zaun und Gelände so ausgebildet, dass er für Kleintiere keine Barriere darstellt.

Langfristig soll die angrenzende Bahntrasse als wichtiger attraktiver Zugang zum entstehenden Cottbuser Ostsee entwickelt werden (Seestraße). Dazu liegen regional abgestimmte Konzepte vor. Diese fordern, über den gesamten Verlauf die an die Trasse grenzenden Grundstücke hochwertig zu gestalten und entsprechend zu nutzen. Das bedeutet, dass hier langfristig eine gemischte Nutzung angestrebt wird. Die Solarnutzung soll auf den betroffenen Teilflächen nur eine Zwischennutzung darstellen. Die zeitliche Dimension der angestrebten Entwicklung und die zu erwartende Lebensdauer des Solarparks stehen sich nicht im Wege.

Aufgrund der verwendeten Baumaterialien mit sehr geringer Brandlast ist die Wahrscheinlichkeit eines Brandes der Solaranlagen sehr gering. Dennoch sind Störfälle durch Kurzschluss als Brandursache nicht völlig auszuschließen.

Die Löschwasserversorgung für den Standort ist durch den Vorhabenträger in geeigneter Weise (z. B. durch Löschwasserbrunnen oder Zisternen) zu sichern. Die öffentlichen Netze stehen nicht zur Verfügung.

Das Grundstück des Solarparks erhält umlaufend einen Brandschutzstreifen in der erforderlichen Breite, der auch als innerer Betriebsweg dient.

Der Brandschutz ist damit gewährleistet.

Die entsprechenden technischen Einzelheiten zur Löschwasserbereitstellung und zur Brandbekämpfung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen eines B-Planes. Sie werden im Baugenehmigungsverfahren gelöst.

Für die äußere verkehrliche Erschließung der Grundstücke können die vorhandenen Straßen genutzt werden.

Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung des Solarparks sind nicht erforderlich. Lediglich die unterirdische Verlegung von Stromkabeln für die Einspeisung in das Stromnetz sowie zur Eigenversorgung der Anlagen ist notwendig.

Die erforderlichen stadttechnischen Medien für das Gewerbegrundstück sind vorhanden und können weiter genutzt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird generell vor Ort versickert.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt. *Auswirkungen*

Das Vorhaben dient der wirtschaftlichen Stromerzeugung aus alternativen Quellen. Darüber hinaus wird die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht.

Die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung sind, soweit relevant, berücksichtigt.

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, wie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, Alte, Behinderte, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) und die verbrauchernahe Versorgung sind nicht berührt. Siedlungen und Wohnstandorte befinden sich in einem ausreichenden Abstand. Von Freiflächen-Fotovoltaik-Anlagen gehen keine Störungen aus.

Die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften sowie die Interessen der Verteidigung sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Voruntersuchung nach §13a BauGB (siehe Anhang) sind die für den Standort und das Vorhaben wesentlichen Aspekte der Umweltverträglichkeit betrachtet.

Im Vergleich zur Überbauung bei der ursprünglich angestrebten „normalen“ gewerblichen Nutzung ist das Errichten des Solarparks auf dem Großteil des Gebietes eine auf die Umwelt als Ganzes wirksame Minderungsmaßnahme.

Im Rahmen der Planerarbeitung wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt. *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

Standortwahl des Vorhabens

- Nutzung belasteter und minderwertiger Konversionsflächen (ehemalige militärische Liegenschaft),
- Verzicht auf die Inanspruchnahme von Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft,
- keine Nähe zu Schutzzonen u. ä.

Nutzungsbeschränkungen

- Minimierung der Folgen der Versiegelung für die Schutzgüter insbesondere auf die Bodenfunktionen und die Lebensgemeinschaften (geringer Versiegelungsgrad auf den bisher unversiegelten Flächen).

Erschließung

- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

Begrünung / Naturschutz

- keine unnötige Versiegelung der Nutzflächen (nur Teilversiegelung der Wege),
- für Kleintiere durchlässiger Zaun,
- Angebot Ersatzlebensraum für Reptilien.

Auf Grund dieser Planungsentscheidungen ergeben sich keine planbedingte Folgen für die Schutzobjekte von Natur und Landschaft.

Bei Planvorhaben nach §13a BauGB geht der Gesetzgeber ohnehin davon aus, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt nicht entstehen bzw. diese zulässig sind.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sind mit der Umsetzung des B-Planes nicht zu erwarten. *Sonstige Umweltbelange*

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, sind nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können nicht entstehen.

Emissionen sowie Abfälle und Abwässer entstehen nicht.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, sind Ziele der B-Plan-Entwicklung.

Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, sind, soweit relevant, beachtet.

Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, sind nicht vorhanden.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind berücksichtigt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt.

Habitatschutz

Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig.

*artenschutzrechtliche
Verträglichkeitsprüfung*

Die Verbote des §44 BNatSchG wenden sich zwar an konkrete Vorhaben, für B-Pläne sind die Bestimmungen aber dann relevant, wenn ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt. Ein solcher Bauleitplan wäre dann „nicht erforderlich“.

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren, unabhängig davon, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist oder nicht, zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG möglich ist.

Da im Vorgriff auf die Planung und Realisierung der Gehölzbestand auf der Fläche beseitigt wurde, ist davon auszugehen, dass Vögel bei einer zeitnahen Umsetzung nicht betroffen sein werden. Auf Grund der frischen Bodenverwundungen kann aber ein Vorkommen der Haubenlerche nicht ausgeschlossen werden.

Mit Sicherheit sind für die am Standort zu erwartende Population der Zauneidechse Maßnahmen erforderlich.

Sowohl für die Zauneidechse als auch für die Haubenlerche sind grundsätzlich Ersatzmaßnahmen möglich. Die Arten nehmen neu geschaffene Lebensräume an. CEF-Maßnahmen sind also machbar.

Vor dem Eingriff ist eine Bestandserfassung erforderlich. Die Einzelheiten zum Untersuchungsumfang wurden durch die uNB benannt. Unabhängig vom Ergebnis sieht der B-Plan vor, Ersatzlebensräume anzubieten. Die vorgesehene Fläche für die Umsiedlung der Eidechse ist für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Der Aufwand für das Herrichten ist relativ gering. Vorhandene Reptilien lassen sich ohne Schaden für die Population umsetzen. Nach den Bauarbeiten können die Tiere den Bereich wieder besiedeln.

Beim Vorhandensein der Haubenlerche sind im Umfeld geeignete Offenräume zu schaffen. Die Größe hängt vom Befund ab.

Hinweise darauf, dass andere relevante Arten betroffen sein könnten, liegen nicht vor.

Unter den gegebenen Umständen kann, eine unmittelbar folgende Umsetzung der Planung vorausgesetzt, auf umfangreiche Bestandserfassungen im Rahmen der Planaufstellung verzichtet werden. Die Realisierung ist allerdings fachlich zu begleiten. Eine ökologische Baubetreuung ist zu gewährleisten und vertraglich mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote können grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unüberwindliche artenschutzrechtliche Belange stehen der Realisierung des B-Planes also nicht grundsätzlich entgegen.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Im Nordwesten durch die Trasse der ehemaligen Bahnlinie (zukünftige Seestraße),**
- **im Nordosten durch ein Gewerbegrundstück,**
- **im Südwesten durch ein Gewerbegrundstück,**
- **und im Südwesten durch die Oststraße bzw. das Gelände der JVA.**

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte anhand der bestehenden Flurstücksgrenzen.

Die betroffenen Flurstücke sind im Punkt „Vorbemerkungen“ der Begründung aufgeführt.

4.2 Verkehrsflächen

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

Die vorhandenen Straßen werden erhalten und nicht in den Solarpark aufgenommen, um mit Blick auf die Entwicklung des Cottbuser Ostsees langfristig Entwicklungsoptionen zu erhalten.

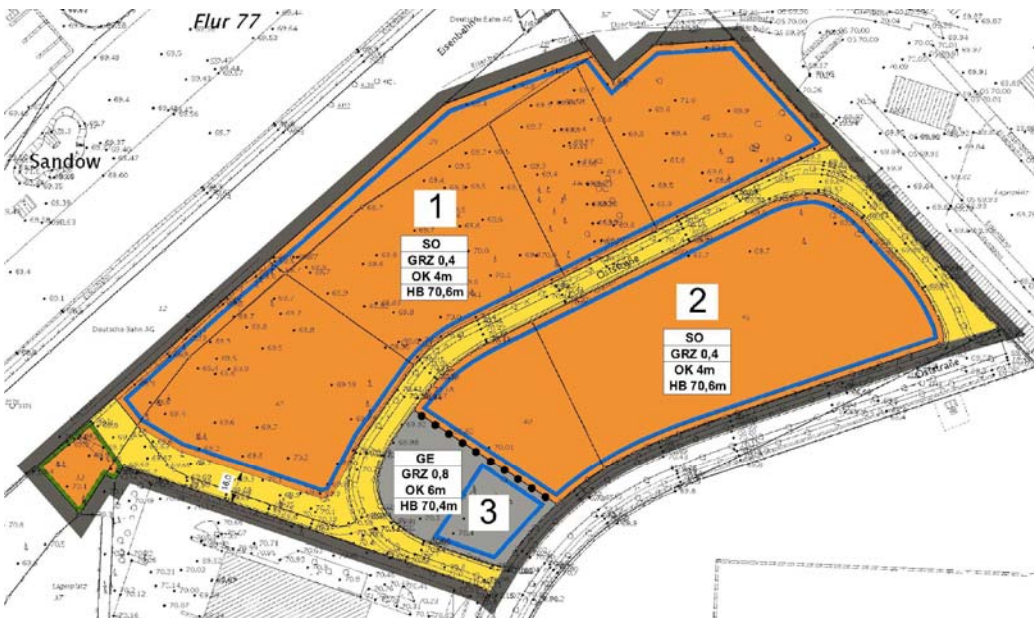
Verkehrsfläche

Die geplante Verkehrsanbindung an der südwestlichen Grenze in Richtung Nordwesten wird planerisch gesichert und als Trasse freigehalten. Die dort vorhandene Zuwegung für ein Gewerbegrundstück wird somit nicht beeinträchtigt.

Das geplante Straßengrundstück erhält eine **Breite von 16m**. Die Dimensionen der Trasse wurden unter Beachtung der Regelquerschnitte für Gewerbegebiete bestimmt.

Die vorhandenen und die geplanten Straßenräume werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Diese wird von den Bauflächen durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

4.3 Art der baulichen Nutzung



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

Die nach dem Leitbild vorgesehene Hauptnutzung lässt sich keinem der in den §§2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. Deshalb ist diese Fläche als Sondergebiet festzusetzen.

Auf dem Flurstück 41 ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Es steht nicht für die Solaranlage zur Verfügung. Die Fläche wird als Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO festgesetzt.

Die **Baufelder** werden **nummeriert** und durch eine **Knötchenlinie** voneinander abgegrenzt. Eine Ausnahme bildet die „Restfläche“ im Südwesten, die dem Naturschutz dienen soll.

Im letzten Anstrich des §11 Abs. 2 BauNVO sind „Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie dienen“ aufgeführt. Im vorliegenden Fall kommt demnach nur die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO in Frage.

*Sondergebiet
Vorbemerkungen*

Durch die Verkehrsflächen wird das Plangebiet in zwei Baufelder geteilt, die der Solaranlage dienen.

Der Teil des Flurstücks 32, der zukünftig nicht als Verkehrsfläche genutzt werden soll, wird nicht als Sondergebiet festgesetzt, da diese Restfläche keine angemessene Größe aufweist (zur Nutzung siehe auch Punkt „Weitere Planungsgegenstände“).

Bei Sondergebieten hat die planende Gemeinde stets die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen zu bestimmen. Diese wird wie folgt festgesetzt.

Das Sondergebiet für die Solarenergienutzung dient der Unterbringung von Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

*Textliche Festsetzung
Zweckbestimmung
SO-Gebiet*

Neben dem eigentlichen Planungsziel, der Nutzung von Solarenergie zur Gewinnung von Strom, soll auch die Erforschung und Entwicklung entsprechender Anlagen nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet sind nur Stromerzeugungsanlagen auf der Basis der Sonnenenergie (Fotovoltaikanlagen) und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen (Wechselrichter, Transformatoren, Schaltanlagen ...) zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören auch die not-

wendigen Wege und die Einfriedung. Die Art der Nutzung wird wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenenergie sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen.

Textliche Festsetzung
Art der Nutzung
SO-Gebiet

Ein Gewerbegebiet (GE) gem. §8 BauNVO ist vorwiegend zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. In dieser Kategorie sind, im Gegensatz zu Industriegebieten, Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigen.

Gewerbegebiet
Vorbemerkungen

Der bauplanungsrechtliche Begriff Gewerbebetrieb ist weit gefasst. Danach sind alle unter den Oberbegriff Gewerbe fallenden Anlagen und Betriebe in diese Kategorie einzuordnen, also auch Handwerksbetriebe und Betriebsformen, die in den anderen Baugebieten gesondert aufgeführt sind (Einzelhandelsbetriebe, Läden, Beherbergungsbetriebe, forst- und landwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe ...). Großflächige Einzelhandelsbetriebe gehören allerdings nicht dazu. Auch Anlagen zur Erzeugung von Energie können gewerbliche Nutzungen sein.

Die Abs. 4 bis 9 des §1 der BauNVO erlauben unter bestimmten Voraussetzungen eine sehr weit gehende Differenzierung der Baugebiete. Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

Im Geltungsbereich sollen zentrumsschädigende oder –schwächende Einzelhandelsbetriebe nicht angesiedelt werden. Unter welchen Umständen ein Handelsbetrieb konkret schwächend oder schädigend ist, ist im Einzelfall mit Blick auf die Gesamtstadt zu entscheiden. Um Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, wurde ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Cottbus erarbeitet.

Auf dieser Grundlage werden im vorliegenden Fall für das Grundstück nur Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Sortiment ausgeschlossen. Im Umfeld besteht ohnehin kein Bedarf für eine bevölkerungsnaher Versorgung.

Welche Sortimente für die Stadt Cottbus zentren- bzw. nahversorgungsrelevant sind, ist im Einzelhandelskonzept ermittelt worden und in einer „Cottbuser Liste“ aufgeführt. Diese ist dem B-Plan als Anhang beigefügt.

Für das GE-Gebiet werden die Nutzungen wie folgt eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment (gemäß „Cottbuser Liste“) unzulässig.

Textliche Festsetzung
Art der Nutzung
GE-Gebiet

Alle anderen in §8 BauNVO aufgeführten allgemein oder als Ausnahme zulässigen Nutzen können sich ansiedeln, soweit die angrenzende Solarnutzung (z. B. durch erhebliche Staubimmissionen, Verschattungen o. ä.) nicht beeinträchtigt wird.

Auch beim Zulassen von Ausnahmen ist darauf zu achten, dass bestimmte Nutzungen eher in einem Zentrum anzusiedeln sind.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Die überbaubare Grundfläche (GR) wird durch die Festsetzung der GRZ bestimmt.

Überbaubare
Grundfläche

Bei Fotovoltaikanlagen ist die gesamte Fläche, die von den Anlagen überdeckt wird, auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Gemessen wird lotrecht von den Außenkanten der Module.

Sondergebiet

Auf Grund der einzuhaltenden Reihenabstände zur Vermeidung von Verschattungen müssen nur ca. 30% der Grundstückfläche tatsächlich überbaut werden. Hinzu kommen die aus Sicherheits- und technischen Gründen erforderlichen inneren Wege, die teilversiegelt werden.

Die zulässige **GRZ** wird mit **0,4** als Maximalwert festgesetzt.

Das maßgebliche Grundstück des Solarparks besteht aus den drei als SO-Gebiet festgesetzten Teilflächen.

Die Fläche für die Nebenanlagen darf gem. §19 BauNVO die festgesetzte GR überschreiten, so dass mit der geringen GRZ für den Betrieb keine unzumutbaren Einschränkungen zu erwarten sind.

Der Großteil des bisher nicht überbauten Grundstücks bleibt „offen“, wird also nicht überbaut.

Die tatsächlich versiegelte d. h. die in Anspruch genommene Bodenfläche wird deutlich geringer sein, als die festgesetzte GRZ suggeriert, da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbunden werden.

Insgesamt gesehen bleibt der überwiegende Teil des Solarparks begrünt. Die Bodenfunktionen werden unter den Modulen nur gering beeinträchtigt.

Um eine flexible Nutzung des Gewerbegrundstücks zuzulassen, wird hier (auch unter Beachtung der Überbauung im angrenzenden Gewerbegrundstück) die gem. BauNVO maximal zulässige **GRZ** von **0,8** zugelassen.

Gewerbegebiet

Die dritte Dimension wird durch das Festsetzen der Höhe jeweils als absoluter Wert bestimmt.

Höhe

Die Höhe der baulichen Anlagen für den Solarpark wird ausschließlich in Form der maximalen Höhe (d. h. der OK der Module) festgesetzt. Sie wird dadurch bestimmt, dass die Modultische im eingebauten Zustand bestimmte Höhendimensionen (Größenordnung 1,2m bis 2,5m) aufweisen. Zur maschinellen Pflege der Bodenfläche oder bei einer Bewirtschaftung eines Teils der Fläche z. B. durch Beweidung ist eine untere Freihaltezone (Größenordnung 0,6m bis 1,0m) erforderlich.

SO-Gebiet

Die zulässige **Höhe von maximal 4m** über Gelände für die Solaranlagen, lässt ausreichend Spielraum für die Auswahl der Konstruktion im Rahmen der Feinplanung. Gleichzeitig können Beeinträchtigungen der Umgebung durch zu hohe Anlagen ausgeschlossen werden.

Zur Höhenbeschränkung der Einfriedung siehe bauordnerische Festsetzungen.

Für das Gewerbegrundstück ist unter Beachtung der konkreten Bauabsichten und mit Rücksicht auf die Verschattungssituation für den Solarpark eine **maximale Höhe von 6m** festgesetzt.

GE-Gebiet

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.

Höhenbezug

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben. Maßgeblich für das Bestimmen des Höhenbezuges sind sinnvollerweise die Höhen der Verkehrsanlagen. Die größte Höhe im Raum der Straße, die die Baufelder trennt, liegt bei rund 70,6m. Als **Höhenbezug (HB)** für die SO-Gebiete wird diese Höhe herangezogen.

Für das GE-Gebiet wird die Geländehöhe von 70,4m im Bereich der überbaubaren Flächen als Maßstab genommen.

Es ergeben sich folgende Festsetzungen:

Baufeld 1	70,6m
Baufeld 2	70,6m
Baufeld 3	70,4m

Das Höhen Bezugssystem ist DHHN 92. Eine feingliedrigere Aufteilung des SO-Gebietes ist nicht erforderlich.

Die zulässigen Obergrenzen des §17 BauNVO (GRZ 0,8) werden im SO-Gebiet nicht erreicht, da eine dichtere Überbauung technisch nicht erforderlich ist. Für das Gewerbe Grundstück werden die gegebenen Grenzen dagegen voll ausgenutzt.

*Beachtung
§17 BauNVO*

Auf Grund der geringen Höhen werden die Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ max. 2,4) bzw. Baumasse (BMZ 10,0), nicht erreicht.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** definiert.

Baugrenze

Im Solarpark soll eine größtmögliche Ausnutzung der verfügbaren Flächen für die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen gesichert werden.

SO-Gebiet

Als überbaubare Grundstücksfläche wird jeweils die gesamte Fläche der Baufelder des Sondergebietes, abzüglich eines Abstandes zu den Grenzen von 3m, festgesetzt

Die Bebauung auf dem GE-Grundstück ist straßenbegleitend in Richtung JVA vorgesehen. Die Bebauung wird ca. die Hälfte des Grundstücks einnehmen.

GE-Gebiet

Um die Verschattung im Solarpark zu minimieren, sind nur die erforderlichen Flächen überbaubar.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die abgestimmten Planungen für den Cottbuser Ostsee sehen für die neu zu schaffende Direktanbindung die Nutzung der still gelegten Bahntrasse direkt nordwestlich des Plangebietes vor. Die Strecke soll als Seestraße attraktiv gestaltet werden. Das erfordert auch, dass die unmittelbar angrenzenden Bauflächen eine attraktive intensive Nutzung und Gestaltung erhalten. Vorgesehen ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Dem langfristigen Ziel widerspricht zunächst die Nutzung des Baufeldes 1 als Solarpark.

Baurecht auf Zeit

Die Realisierung der Abindung wird schrittweise nach Beginn der Flutung des Restlochs erfolgen. Die Fertigstellung wird mit großer Wahrscheinlichkeit erst nach der Lebensdauer des Solarparks erfolgt sein, so dass sich der Widerspruch mit einem befristeten Baurecht für das Baueid 1 auflösen lässt.

Die Rechtsgrundlage für das befristete Baurecht ist §9 Abs. 2 BauGB. Dieses Mittel kann nur in besonderen Fällen angewendet werden. Es müssen städtebauliche Gründe vorliegen. Diese sind mit der Rahmenplanung für den Ostsee gegeben.

Im vorliegenden Fall sollen die Anlagen für die Solarenergienutzung nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sein. Als auflösende Bedingung kann ein angemessener Zeitraum nach dem Akt der offiziellen Freigabe der Seestraße bestimmt werden. Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend wahrscheinlich.

Zusätzlich wird der Zeitraum auf rund zwanzig Jahre (bis zum 31.12.2032) begrenzt.

Es wird empfohlen, Einzelheiten der Nutzungsänderung, wie z. B. den Rückbau, in einem städtebaulichen Vertrag zu steuern.

Das Problem lässt sich mit den herkömmlichen planerischen Mitteln nicht lösen. Ein Verschieben der Rechtskraft des B-Planes würde die Zwischennutzung durch die Foto-

voltaikanlagen erschweren.

Im Baufeld 1 ist die Nutzung als Sondergebiet für die Solarenergie-nutzung nur bis drei Jahre nach der Freigabe der zukünftigen See-straße bzw. bis zum 31.12.2032 zulässig. Nach diesem Zeitpunkt dient das Baufeld gem. §6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (MI).

Textliche Festsetzung
Baurecht auf Zeit
Baufeld 1
Art der Nutzung

Die zulässige GRZ wird ab diesem Zeitpunkt mit 0,6 festgesetzt. Im Baufeld sind dann Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.

Textliche Festsetzung
Baurecht auf Zeit
Maß der Nutzung

Die spätere Umwidmung in ein Mischgebiet widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung Raumordnung.

Die Entwicklungsperspektiven werden bei der Anpassung des FNP beachtet (z. B. durch die sich überlagernden Darstellungen).

Für die Eigentümer ergeben sich keine Nachteile, da die wirtschaftlich tragbare Verwertung des Eigentums dauerhaft gewährleistet ist. Die Bedingungen sind vom Eigentümer hinreichend kalkulierbar.

Die übrigen Festsetzungen zum Baufeld 1 bleiben dauerhaft bestehen. Sie werden nicht befristet.

Die Errichtung der Fotovoltaikanlagen erfordert das Verlegen von Erdkabeln, das Errichten von Wechselrichterstationen, von Übergabestationen u. dgl. Die Lage dieser Nebenanlagen kann und soll nicht im B-Plan bestimmt werden.

Technische Infrastruktur

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind schon auf Grund von §14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Eine Festsetzung ist deshalb für derartige Anlagen weder im SO- noch im GE-Gebiet erforderlich.

Die Strukturen Plangebiet sind nach den vorliegenden Kenntnissen geeignet, für die Zauneidechsen als Lebensraum zu dienen. Für diese Reptilien wird Ersatzlebensraum geschaffen.

Grünordnung
Artenschutz

Als Standort bietet sich die Nutzung der „Restfläche“ im Nordwesten des Geltungsbe-reiches an. Die Ist Teil des Grundstücks des Solarparks.

Rechtsgrundlage für die nachfolgende Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung Natur ist §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV90 gekennzeichneten Fläche ist ein Ersatzhabitat für potenzielle Reptilienlebens-räume zu schaffen.

Textliche Festsetzung
Ersatzmaßnahme
Reptilien

Der Großteil der bisher nicht versiegelten Grundstücksfläche bleibt weiter begrünt. Eine Pflege ist nur sporadisch erforderlich. Im Interesse der Umwelt soll sich hier eine natur-nahe standortgerechte Vegetation entwickeln.

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Unter den Solarmodulen ist zur Sicherung der Bodenfläche und als Minderungsmaß-nahme die Anlage von dauerhaften Wiesenflächen für Trockenstandorte vorgesehen. Um das sicherzustellen, ist die Ansaat der Flächen mit auf den Standort angepassten Saatgutmischungen und Beimengungen von trockenresistenten gebietstypischen Kräu-tern erforderlich.

Begrünung

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 20 wird folgendes festgesetzt.

Die nicht versiegelten Flächen im Sondergebiet sind extensiv als Wiese für Trockenstandorte anzulegen und zu pflegen.

**Textliche Festsetzung
Vegetation**

Die Ansaat hat unter Berücksichtigung der Jahreszeit nach dem Ende der Bauarbeiten zu erfolgen.

Die Unterhaltung kann durch extensive Schafbeweidung oder maschinell als zweischürige Mahd vom 31. Juli und bis zum 30. September durchgeführt werden. Die Schnitthöhe sollte 10 cm nicht unterschreiten. Das Schnittgut sollte vor einer Beräumung auf der Fläche abtrocknen und aussamen können

Zur Minderung der negativen Auswirkungen auf die Tierwelt, die sich durch die notwendige Einfriedung des Solarparks ergeben, soll der Zaun zumindest für an den bodengebundene Kleintiere durchlässig sein. Dazu ist eine untere Feihaltezone erforderlich, die aber dennoch Personen abhält.

**Durchlässigkeit
für Kleintiere**

Auf der Grundlage von §9 Abs. 1 Nr. 20 wird folgendes festgesetzt.

Im SO-Gebiet ist zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche ein Abstand von 10cm bis 20cm einzuhalten.

**Festsetzung
Durchlässigkeit Zaun**

4.7 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

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

Kennzeichnungen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan 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.

nachrichtliche Übernahmen

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen (Störungsverbot) sind folgende nachrichtliche Übernahmen erforderlich. Rechtsgrundlage sind die einschlägigen Bestimmungen des BNatSchG.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG abzuwenden sind Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Folgende Bestimmung zum Artenschutz wird auf die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Das ist gewährleistet, wenn die Baumaßnahmen außerhalb der Brutsaison in der Zeit vom 1. September bis zum 31. März durchgeführt werden. Alternativ ist der Nachweis zu erbringen, dass Verstöße durch die konkreten Baumaßnahmen nicht entstehen können.

**Nachrichtlich
Bauzeitenregelung**

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung durch die Bauherren zu beachten sind. Gegenwärtig besteht kein Erfordernis für Hinweise auf der Planzeichnung.

**Hinweise
Vermerke**

Bei der Realisierung sind allerdings folgende Hinweise zu beachten.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

**Ökologische
Baubetreuung**

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt. Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden.

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Zuständige Stellen sind (gegenwärtig) das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

Im Gegensatz zu den Höhenfestsetzungen zu den Solarmodulen und den übrigen Nebenanlagen soll der Zaun um das Betriebsgelände nicht höher als 2,5m sein. Das ist aus Sicherheitsgründen und im Interesse der Landschaft ausreichend. Maßgeblich ist die jeweilige tatsächliche Geländehöhe. Die Zaunhöhe wird wie folgt begrenzt.

Die erforderliche Einfriedung um den Solarpark darf eine Höhe von 2,5m über Gelände nicht überschreiten.

*Textliche Festsetzung
Einfriedung*

Anhang

Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Aufstellungs- und gleichzeitig den Auslegungsbeschluss am 29.02.2012 gefasst. *Aufstellungsbeschluss*

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2012 sowie die Begründung lagen vom 02.04.2012 bis zum 04.05.2012 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. *Beteiligung der Öffentlichkeit*

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 02.04. 2012 und Fristsetzung zum 04.05. 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung April 2012 aufgefordert worden. *Beteiligung der Behörden*

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

(Aktualisierungsstand Mai 2012)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 6.2.2012 I 148

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl.I/10, Nr. 28)

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand		Planung		Veränderung
	Gesamtfläche in m ²	Teilfläche in m ²	Gesamtfläche in m ²	Teilfläche in m ²	
Sondergebiet			51310		51310
davon SO1				31060	
davon SO2				19280	
davon Teilfl. in SW				970	
Gewerbegebiet			3770		3770
Verkehrsfläche	7600		9220		1620
Wald	56700				-56700
Summe	64300		64300		0

Übersicht Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Art des Eingriffs (Schutzgut)	Fläche	Kompensationsfaktor	Maßnahme
Verstoß gegen Zugriffsverbot §44 BNatSchG Zauneidechse (Tiere Pflanzen)	5,67 ha		Temporäres Verdrängen der Reptilien aus dem Gebiet vor geplanter Realisierung
Barrierewirkung der Einfriedung (Tiere Pflanzen)			Einfriedung mit Bodenabstand über gesamte Länge des Zaunes

Cottbuser Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik,	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
Haushaltswaren	Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Blumen	Schnittblumen aus (WZ-Nr. 52.49.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ: 52.49.2) ohne Heimtiernahrung
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1), Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2),
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushalts- waren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 52.45.1)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heim- textilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel für den Garten (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien ohne Teppiche (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

Vorprüfung Umweltwirkungen gem. §13a Abs. 1 BauGB

Nachfolgend werden schutzgutbezogen die Ist-Situation und die Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Beachtet werden die Planungsabsichten auf der angrenzenden Gewerbebrache.

Die Planfläche liegt in einem durch gewerbliche und vor allem militärische Nutzung vorbelasteten Raum mit geringem Wert für den Menschen als Schutzgut. *Mensch*

Der Bereich wird nicht als Erholungsareal genutzt. Für die Wohnfunktion ist es ebenfalls ohne Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung des Menschen ist während des Betriebs von Solaranlagen nicht gegeben. Störungen von den Solarmodulen sind nicht zu erwarten. Lediglich während der kurzen Bauphase werden Beeinträchtigungen durch die Ramm- und Montagearbeiten entstehen.

Aus Sicherheitsgründen muss der Solarpark unzugänglich bleiben. Da auch die militärische Liegenschaft und unzugänglich war und die Bahnlinie als Barriere wirkte, verändern sich die Bedingungen für die Einwohner des Einflussbereiches nicht. Auch das angrenzende Gewerbegrundstück ist unzugänglich

Wohn- und Erholungsnutzungen werden durch die Vorhaben nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil reduziert sich durch den Verzicht auf eine „normale“ gewerbliche Nutzung der Flächen das Störpotenzial deutlich.

Der Großraum Cottbus gehört geologisch zum Baruther Urstromtal. Der geologische Untergrund besteht oberflächennah aus einzeitlichen Sanden und Kiesen. *Boden*

Durch die militärische und gewerbliche Vornutzung wurde die natürliche Bodenformation deutlich verändert.

Die Böden im Plangebiet sind demnach nicht wertvoll.

Als Eingriffsfläche können innerhalb des B-Plangebietes nur die Waldflächen angesehen werden. Durch die Solarmodule wird zukünftig ein Teil davon überdeckt.

Im benachbarten Bereich werden bereits überbaute Flächen umgenutzt.

Mit der Realisierung der Fotovoltaikanlagen ist trotz der festgesetzten GRZ von 0,4 tatsächlich nur ein sehr geringer Versiegelungsgrad verbunden, da die Modultische nur punktuell mit dem Boden verbinden werden. Die Versiegelung auf Grund der Fundamentpfähle ist vernachlässigbar.

Im benachbarten Gewerbegebiet können Versiegelungen reduziert werden.

Für den Betrieb der Solaranlagen ist ein Schotterweg entlang der Grenze des jeweiligen Baufeldes erforderlich. Daneben beanspruchen die Flächen für Wechselrichter, Trafos u. ä. Anlagen „größere“ Flächen. Einzelheiten zu den Flächengrößen im B-Plangebiet siehe Flächenbilanz im Anhang.

Die Bodenfunktionen werden auf den versiegelten Flächen zwar verändert bzw. teilweise aufgehoben. Dennoch sind für das Schutzgut Boden konkret keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Auch die Lebensraumfunktion wird im konkreten Fall nicht beeinträchtigt. Sie ändern sich nur dadurch, dass statt des Waldes die technischen Anlagen nun den Boden verschatten und trocken halten. Zu beachten ist auch, dass der Bereich als „normales“ Gewerbegebiet viel höher belastet wäre.

Im benachbarten Gewerbegrundstück sind sogar wegen der bestehenden Versiegelung Verbesserungen möglich.

Während der Bauphase können temporär Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten und Verfestigungen des Oberbodens durch Fahrzeuge entstehen.

Das Grundwasser liegt oberflächennah an. Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Bereich, in dem das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Wasser

Kontaminationen des Grundwassers können im gesamten Untersuchungsgebiet durch die ehemaligen militärischen und gewerblichen Nutzungen auftreten

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt sind unbedeutend, da das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort zur Versickerung gelangt und Schadstoffe im Betrieb nicht anfallen. Lediglich die Niederschlagsverteilung verändert sich kleinflächig auf Grund der Übertraufung von Flächen und wegen der Anlage von teilbefestigten Wegen. Die Durchlassfähigkeit des bisher nicht versiegelten Bodens wird nicht dauerhaft gestört.

Durch Entsiegelungen können im angrenzenden Gewerbegrundstück Verbesserungen für das Schutzgut Wasser erreicht werden.

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

Klima/Luft

Der Bereich hat keine besondere Funktion für das Schutzgut Klima / Luft.

Der Betrieb der von Fotovoltaikanlagen verursachen praktisch keinen Lärm. Schadstoffe werden nicht emittiert. Das Aufheizen der Module (bis ca. 60°C an den Moduloberflächen) verbunden mit Wärmeabgabe kann lokal zu erhöhten Lufttemperaturen im Gebiet führen. Großflächige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Klima/Luft kann während der kurzen Realisierungsphase durch Baulärm und Abgase belastet werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der mitteleuropäischen Kulturlandschaft. Naturnahe Verhältnisse, die sich der potentiell-natürlichen Vegetation annähern, finden sich im Untersuchungsgebiet und seinem Umfeld nicht mehr. Im Gegenteil sind in der Kulturlandschaft alle Vegetationsstrukturen durch die menschlichen Einflüsse deutlich verändert.

Biotopstrukturen
Tiere und Pflanzen

Im vorliegenden fall waren beide Untersuchungsfläche bis in die Vergangenheit baulich genutzt. Die Bebauung auf der Militärfäche im Geltungsbereich wurde in den 90er Jahren beseitigt. Die Fläche wurde für das Verkippen von Erde und Baumaterial genutzt.

Ausgehend vom vorhandenen Gehölzbestand hat sich Wald entwickeln können. Diese wurde allerdings in der Winterperiode 2011/ 2012 im Vorgriff auf die geplante Umwidmung beseitigt. Dadurch konnten insbesondere Beeinträchtigungen brütender Vögel vermieden werden. Die Waldeigenschaft gem. Waldgesetz besteht fort.

Aktuell haben sich auf den ehemals locker bestockten Waldflächen Reste der Grasflur des Waldes erhalten. Bis auf einige Restflächen an der ehemaligen Bahn und auf dem geplanten Gewerbegrundstück findet sich kein Gehölzbestand mehr. Teile der Grundstücke sind ohne Vegetation.

Auf dem Gewerbegrundstück entwickelt sich auf den nicht versiegelten Sukzessionsflächen vor allem Pioniervegetation.

Der vorgefundene Lebensraum im Geltungsbereich ist in seinem derzeitigen Zustand für Pflanzen und Tiere nur von geringer Bedeutung. Allerdings ist davon auszugehen, dass er noch Populationen der Zauneidechsen beherbergt, da es sich (trotz der Besei-

tigung der Gehölze) wegen der sandigen Böden und der noch vorhandenen Unterschlupfmöglichkeiten (z. B. Stubben) um einen geeigneten Lebensraum handelt.

Das ungenutzte Gewerbegrundstück dient mit großer Sicherheit als Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel, Reptilien, Insekten, Hier sind vor der Nutzung Untersuchungen und Erfassungen erforderlich.

Durch den Bau der PV-Anlage im Geltungsbereich kommt es teilweise zum Verlust von Lebensraum für an die entstandene Offenlandschaft gebundene Tierarten. Insbesondere können Reptilien betroffen sein.

Der Bau der Fundamente für die Module sowie der Erschließungsflächen und Nebengebäude verursachen eine gewisse, wenn auch geringe Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden. Der Versiegelungsgrad wird dennoch, in Bezug auf die Eingriffsfläche im Wiesenbereich der PV-Anlage, vernachlässigbar klein bleiben.

Die Überdeckung von Bodenfläche aus der Projektion der Modulfläche auf den Boden verursacht im Wesentlichen eine Verschattung und eine Austrocknung unter den Modulen. Das wird Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung auf den ehemaligen Waldflächen zur Folge haben.

Für das angrenzende Gewerbegrundstück sind dagegen keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten. Hier sind vor allem Beeinträchtigungen durch den Rückbau der leer stehenden Gebäude auf Vögel und Kleinsäuger (incl. Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Für die relevanten Arten sind Ersatzlebensräume im Nahbereich zu mobilisieren. Für die vermutete Zauneidechse im Geltungsbereich des B-Planes kann innerhalb seiner Grenzen ein Ersatzlebensraum nahe der Bahn geschaffen werden. Hier befinden sich gegenwärtig Erdablagerungen.

Die Einzäunung des Geländes der PV-Anlage verursacht bei bodenbündigem Einbau Barrierewirkungen für bodengebundene Tierarten. Zu beachten ist aber, dass das Gewerbeareal bereits eingefriedet ist.

Die Flächen des Solarparks werden gepflegt, um Gehölzaufwuchs zwischen den Modulen zu unterbinden. Durch diese Maßnahmen (Mahd oder Beweidung) kann im Betrieb eine Beunruhigung von Wiesenbrütern erfolgen.

Der Einsatz synthetischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie von Gülle ist ausgeschlossen. Auch auf den Einsatz von Chemikalien bei der Pflege von Modulen und Aufständern wird verzichtet.

Die Qualität des Lebensraumes wird insgesamt gesehen gegenüber der bisherigen Nutzung eine Änderung, aber keine wesentliche Verschlechterung des Biotopwertes darstellen.

Durch den Betrieb der Anlagen ohne ständige menschliche Aktivitäten, ohne permanenten Lärm und sonstige Emissionen sind Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen im Umfeld nicht zu besorgen.

Die Eingriffe in das Schutzgut sind nicht erheblich.

Da der Bereich innerhalb von Siedlungsflächen liegt oder selbst eine solche (wenn auch brach liegende) darstellt, ist das Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetzgebung nicht betroffen.

Landschaft / Erholung

Das geplante Vorhaben wird sich auch zukünftig nicht auf das Landschaftsbild auswirken. Im Interesse des Schutzgutes begrenzt der B-Plan die Höhe der baulichen Anlagen. Der Standort des Vorhabens ist aus der Landschaft nicht wahrnehmbar.

Wie oben dargelegt, spielt der Bereich für die Erholung keine Rolle.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht nachgewiesen. Sonstige Kultur- oder Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. *Kultur- oder Sachgüter*

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. *Wechselwirkungen*

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen vorhanden, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Unter Beachtung der bestehenden konkreten Randbedingungen und der geplanten Entwicklung im benachbarten Gewerbegrundstück ist davon auszugehen, dass die Umwelt durch die Realisierung eines Solarparks und eines Gewerbegrundstücks im Geltungsbereich nicht erheblich beeinträchtigt wird. *Fazit*

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im B-Plan-Gebiet vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen für die Zauneidechsenpopulation erforderlich.