

Stadt

Cottbus

Stadtteil

Ströbitz

Bebauungsplan Nr. W/41/88
„Dahlitzer Straße“

Planphase

Entwurf

Planfassung

April 2012

SVV-Beschlussvorlage IV - 025/12
BBP Nr. W / 41 / 88 "Dahlitzer Straße"
Auslegungsbeschluss
Anlage 2

Planverfasser

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Impressum

Stadt / Gemeinde **Cottbus**

Projekt **Bebauungsplan
Nr. W/41/88 „Dahlitzer Straße“**

Planstand **Entwurf**

Planfassung **April 2012**

Plangeber **Stadt Cottbus**

vertreten durch
Fachbereich 61 Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Verfasser Bebauungsplan

 **Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

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

*Verfasser
Artenschutzbeitrag*

LUTRA

Büro für Umweltplanung
Bonnaskenstraße 18 / 19
03044 Cottbus

Vermessung/ Plangrundlage

Stadt Cottbus

Fachbereichs Geoinformation und
Liegenschaftskataster der Stadt
Cottbus

Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

Teil I	<u>Erläuterung und Begründung Bebauungsplan</u>	5
1	Einführung	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Grundlagen	5
2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
2.1	Schutzausweisungen	6
2.2	Nutzungsstruktur	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Umweltzustand	8
3	Planungskonzept	9
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	13
4.1	Geltungsbereich	13
4.2	Verkehrsflächen	14
4.3	Art der baulichen Nutzung	14
4.4	Maß der Nutzung	15
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.6	Weitere Planungsgegenstände	17
4.7	Grünordnerische Festsetzungen	18
Teil II	<u>Umweltbericht</u>	20
1	Einleitung	20
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	20
1.2	Übergeordnete Umweltschutzziele	21
2	Umweltauswirkungen	22
2.1	Bestandsaufnahme / Wirkungen	22
2.2	Prognose	28
2.3	Geplante Umweltschutzmaßnahmen	28
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3	Zusätzliche Angaben	30
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
3.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	31
3.3	Zusammenfassung	31

Anlagen

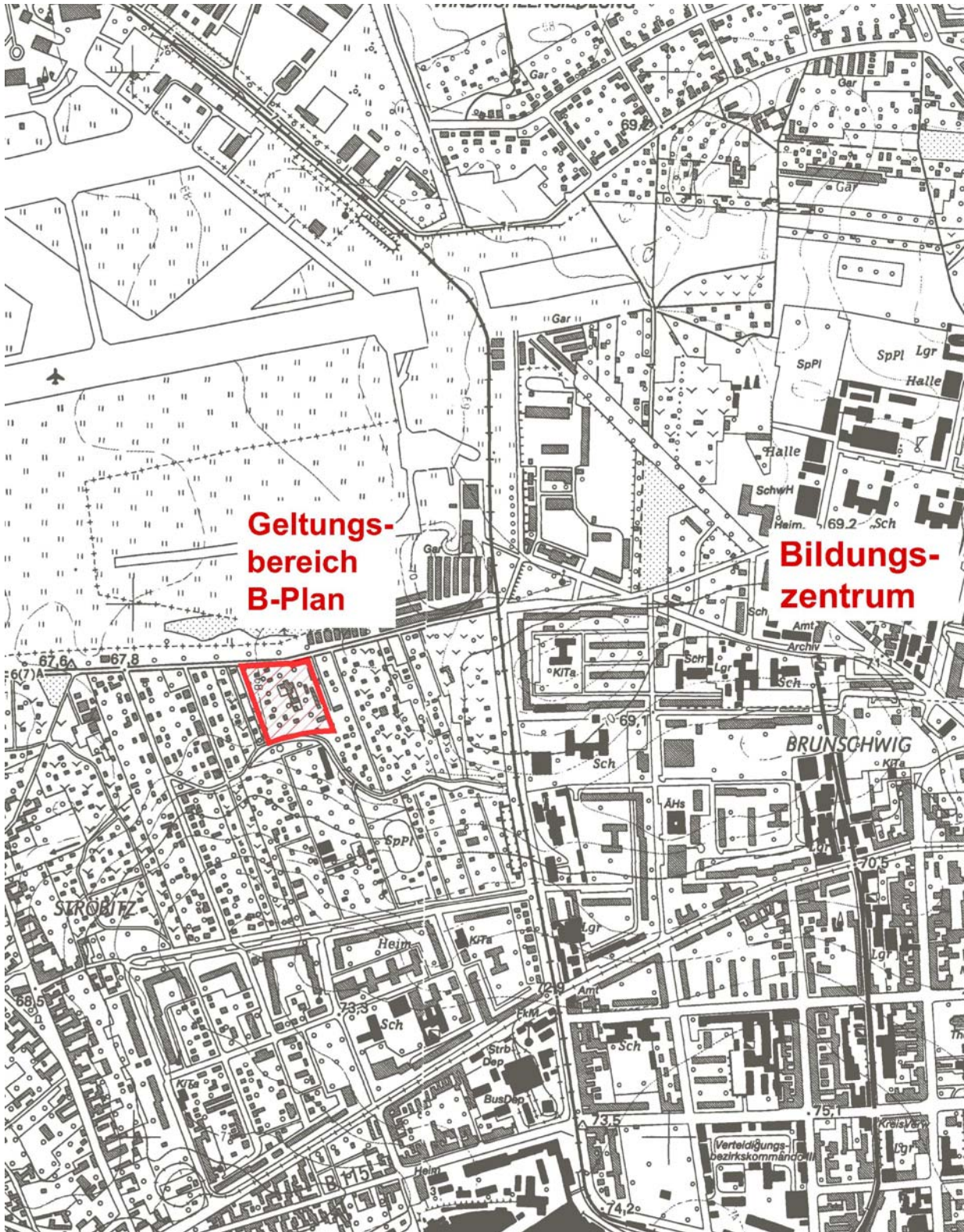
Verfahrensübersicht

Pflanzliste

Flächenbilanz

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Übersichtsplan



Teil I

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Das Plangebiet südlich der Dahlitzer Straße befindet sich zwischen zwei Flächen, die durch Kleingartenvereine als Kleingarten genutzt werden bzw. angrenzend an Wohngrundstücke. Der Geltungsbereich selbst ist durch eine Mischung von Wohngrundstücken und kleingärtnerisch genutzten Flächen (nicht zum Kleingartenverband gehörig) gekennzeichnet.

Ziel und Zweck

Straßenbegleitend zur Dahlitzer Straße sind Gärten und einige Wohnhäuser vorhanden. Auf einzelnen Grundstücken sind bereits Wohnbebauungen in „zweiter Reihe“ entstanden.

Für weitere Wohngrundstücke wurden gegenüber der Verwaltung wiederholt Baubehörden angezeigt, denen aus rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden konnte. Auch ein Antrag auf Bauvorbescheid für zwei Einfamilienhäuser wurde in der Vergangenheit aufgrund der ungeklärten planungsrechtlichen Situation und der fehlenden gesicherten zweckmäßigen Erschließung negativ beschieden.

Die Stadt verfolgt das Ziel, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Dahlitzer Straße zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Es soll auf den geeigneten Grundstücken straßenbegleitend Baurecht sowohl für die bestehende Wohnbebauung als auch für einige neue Einfamilienhäuser, auch in der „zweiten Reihe“, geschaffen werden.

Die gärtnerische Nutzung, d. h. der Grünzug entlang des Zahsower Landgrabens (auch Ströbitzer Landgraben genannt), bleibt erhalten.

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

Erforderlichkeit Aufgabe

Um die Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird für den betroffenen Teil der Gemeinde ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

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

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Ströbitz, ein kleiner Teilbereich erstreckt sich auch auf die Gemarkung Brunschwiege.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,66ha.

1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Der Bebauungsplan wird auf der Kartengrundlage des Kartenwerks der Stadt Cottbus hergestellt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Entwicklung aus dem

FNP

Im FNP ist der Raum an der Dahlitzer Straße als Wohnbauland mit der Zielstellung einer straßenbegleitenden Bebauung und der rückwärtige Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus entwickelt.

Der B-Plan wird im Regelverfahren aufgestellt. In der Anlage ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Verfahren

2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.1 Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzausweisungen nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und BNatSchG.

Schutzausweisungen

Folgende Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft liegen im weiteren Umfeld des Vorhabens:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG): „Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz/Kolkwitz“ (ca. 900m entfernt).

Wald wird nicht in Anspruch genommen.

Die Satzung der Stadt Cottbus zum Schutz von Bäumen ist zu beachten. Weitere umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen und Bindungen

Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

sonstige Bindungen

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.

2.2 Nutzungsstruktur

Das Umfeld des Plangebietes ist städtisch geprägt. Wohnnutzungen und Gartenflächen mischen sich. Bauplanungsrechtlich ist die weitere Umgebung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen. Eingestreut sind Gärten und Kleingärten.

Art der Nutzung
Umfeld und Plangebiet

Im Plangebiet selbst sind ebenfalls Wohn- und Gartennutzungen vorhanden. Der straßennahe Bereich ist baulich aber nicht hinreichend geprägt, um als allgemeines Wohngebiet eingeordnet zu werden. Die Flächen am Zahsower Landgraben sind als Grünfläche, die privat genutzt werden, einzuordnen.

Bauplanungsrechtlich wird der Geltungsbereich nicht als Baugebiet eingeordnet.

Die Wohngebäude im Plangebiet besitzen überwiegend ein Normal- und teilweise ein ausgebautes Dachgeschoss. Bauordnungsrechtlich sind sie als Gebäude mit zwei Vollgeschossen einzustufen.

Maß der Nutzung

Die Bebauungsstruktur im Bereich ist locker und kleinteilig. Sie wird durch Einzelhäuser und Nebengebäude geprägt.

Einige Wohngebäude sind straßennah eingeordnet. Es besteht aber keine klare Ordnung. Auf einigen Grundstücken sind Bebauungen in „zweiter Reihe“ vorhanden. Auch

Überbaubare
Grundstücksflächen

für die Nebengebäude sind hinsichtlich keine typischen Merkmale erkennbar.

Im angrenzenden Raum zum Landgraben finden sich ausschließlich gärtnerisch genutzte Flächen. In diesem Bereich sind auch untergeordnete Nebengebäude (wie Garagen, Schuppen und kleine Gartenbungalows) vorhanden. *Sonstiges*

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet. *Grundstücke*

2.3 Erschließung

Die Erschließung für motorisierte Fahrzeuge findet über die nördlich angrenzende Dahlitzer Straße statt. Die Grundstücksteile der Wohnbebauung in „zweiter Reihe“ werden durch privatrechtlich gesicherte Stichwege erschlossen. *Verkehr*

Südlich am Plangebiet verläuft ein Radweg. Einige Grundstücke haben einen direkten Zugang von diesem Weg. Für PKW ist er aber nicht zugelassen.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hinreichend erschlossen. Es kann grundsätzlich über die vorhandenen Leitungen ver- und entsorgt werden. *Stadttechnik*

Die Trinkwasserversorgung der zusätzlich geplanten Wohngrundstücke kann über die vorhandene Trinkwasserleitung 300 AZ nördlich der Dahlitzer Straße gesichert werden. Die Trinkwasserleitung ist hier im privaten Bereich verlegt, d. h., zur Verlegung weiterer Leitungen, ausgehend von dieser Leitung, benötigt der Versorgungsträger die Einverständniserklärung der betreffenden Eigentümer.

Bei der Realisierung ist weiterhin Folgendes zu beachten:

- Für den östlichen Stichweg ist die querende Trinkwasserleitung 63x5,8 PE80 entlang der geplanten Erschließungsstraße zu verlängern. Für den westlichen Stichweg ist eine Versorgungsleitung, ausgehend von der Trinkwasserleitung 300 AZ zu errichten, mit der die Dahlitzer Straße zu queren ist.
- Ausgehend von den herzustellenden Versorgungsleitungen ist für jede wirtschaftlich selbständige Einheit ein separater Trinkwasserhausanschluss herzustellen, der vorab vom Eigentümer bei uns zu beantragen ist.
- Zur Verlegung von Versorgungsleitungen oder Hausanschlussleitungen auf privaten Grundstücken (z. B. in den privaten Erschließungsstraßen) benötigen wir ebenfalls die Zustimmung der betreffenden Eigentümer.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz: Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 96m³/h verfügbar.

Die zentrale Schmutzwasserableitung für das Baugebungsplangebiet ist nicht gesichert.

Nach dem bestätigten Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Cottbus (Stand 2011) ist der betreffende Bereich auch weiterhin nicht für einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorgesehen.

Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist die Errichtung von Grundstücksabwasseranlagen (abflusslose dichte Sammelgruben oder Grundstückskläreinrichtungen) durch die Bauherren erforderlich.

Bei der Realisierung ist weiterhin Folgendes zu beachten:

- Die Errichtung von Grundstückskläreinrichtungen bedarf der Einholung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus durch die Bauherren. Darin werden den Bauherren die Auflagen zur Errichtung und zum Betrieb der Grundstückskläreinrichtungen benannt.
- Die Errichtung von abflusslosen dichten Sammelgruben ist im Rahmen der Einholung der Baugenehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde anzu-

zeigen.

In der Dahlitzer Straße ist keine Regenwasserkanalisation verlegt. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort auf den Grundstücken zu versickern.

Das Planungsgebiet wird südlich vom Zahsower Landgraben (Wasserlauf ZC 191a als Gewässern 2.Ordnung), begrenzt. Der Graben mit seinem Uferstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

An Gewässern 2.Ordnung ist in der Regel beidseitig der Gewässer ein Gewässerschutzstreifen von 5m einzuhalten.

2.4 Umweltzustand

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet. Nachfolgend werden die Ergebnisse schutzgutbezogen kurz zusammengefasst.

Vom Vorhaben betroffen sind aus Umweltsicht Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung.

Aufgrund des Vorhandenseins von für Gärten typischen kleinteiligen Nutzungsstrukturen sowie deren Nutzungsintensität und Ersetzbarkeit und dem nicht Vorhandensein von geschützten Biotopen sowie unter der Beachtung von Vorbelastungen, besitzt das Plangebiet einen mittleren Wert für die städtische Tier und Pflanzenwelt.

Auf Grund der Wohnnutzung und der Erholungsfunktionen der Gärten und unter Beachtung der Vorbelastungen aus Verkehr sowie der positiven Auswirkung der vorhandenen Naturausrüstung kann dem Bereich ein hoher Wert für das Schutzgut Mensch zugesprochen werden.

Die Böden im Plangebiet sind wegen der Naturferne von geringer Bedeutung. Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht festzustellen.

Die Grundwasserschutz- und die Abflussregulationsfunktion sind nicht sehr ausgeprägt. Sie sind deshalb von geringem bis mittlerem Wert. Für das Schutzgut Wasser besitzt der Bereich wegen der durchlässigen Deckschichten einen mittleren Wert im Naturhaushalt.

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist es von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima. Hinzu kommt, dass der umliegende Bereich bereits durch städtische Siedlungsnutzungen und Verkehr geprägt ist.

Kulturgüter sind nicht vorhanden. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich deshalb nur einen geringen Wert.

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind von geringer Bedeutung für die Umwelt.

3 Planungskonzept

Das Plangebiet ist grundsätzlich für eine nachträgliche Verdichtung und Bebauung in „zweiter Reihe“ geeignet. *Grundlagen*

Durch das Vorhaben werden Natur-, Landschafts- oder sonstige Schutzgebiete bzw. Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes nicht berührt.

Die übrigen Standortbedingungen stehen einer Realisierung der Zielstellung nicht entgegen.



Mögliche Entwicklung der bisher unverbauten Grundstücke

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich für den Standort folgende Entwicklungsziele formulieren

Entwicklungsziele

- Schaffen eines Eigenheimgebietes,
- Sicherung der Erschließung für eine Bebauung in zweiter Reihe,
- Erhalt der Gartennutzung bzw. des Grünzuges entlang des Zahsower Landgrabens.

Das Plangebiet soll als Wohngebiet mit einem hohen Grünanteil entwickelt werden. Der sensible Landschaftsraum entlang des Zahsower Landgrabens wird geschützt und als Erholungsraum für den Menschen erhalten.

Leitbild

Um der städtischen Lage des Plangebiets Rechnung zu tragen, wird eine moderate Verdichtung der Bebauung straßenbegleitend zur Dahlitzer Straße ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sich nach der Eigenart des Umfeldes richten. Grundsätzliche Veränderungen der Bebauungsdichte und Höhen sind nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt weiterhin ausschließlich über die Dahlitzer Straße. Die Bebauung der zweiten Reihe wird dabei (wie im Bestand) über privatrechtlich gesicherte kurze Stichwege gewährleistet. Stichwege sind für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke, soweit solche vorgesehen sind, erforderlich. Die Absicherung der Rechte (Geh- und Fahrrechte) muss grundbuchlich oder in anderer geeigneter Weise erfolgen.

Der B-Plan geht davon aus, dass ein regelmäßiges Befahren mit Ver- oder Entsorgungsfahrzeugen nicht erforderlich ist.

Da z. B. die Mülltonnen üblicherweise im Straßenraum bereitgestellt werden, kann man davon ausgehen, dass das (wie in der Nachbarschaft bereits praktiziert) auch für die jeweils zwei Hinterlandgrundstücke ohne zusätzlichen Aufwand möglich ist.

Einzelheiten zur Erschließung, insbesondere für Rettungsfahrzeuge, werden im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.

Der erforderliche ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken abgedeckt.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung - AWS) i.V.m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 26.11.2008, in der jeweils geltenden Fassung. Auf die darin getroffenen Regelungen sind die Bauherren hinzuweisen.

Gemäß sowie der Fortschreibung November 2011 sind die Grundstücke im betreffenden Bereich in der aktuell gültigem Abwasserbeseitigungskonzept (ABK) Stand 10/2006) Auflistung zur Anlage 5.6 erfasst, d.h. dass in den nächsten 15 Jahren kein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage vorgesehen ist.

Demnach ist das dort anfallende Abwasser dezentral entsorgen zu lassen. Dazu ist im Rahmen der Einzelbauvorhaben die Errichtung von Grundstücksabwasseranlagen (abflusslose Sammelgruben oder Grundstückskläreinrichtungen) erforderlich.

Für die Realisierung sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die maximale Schlauchlänge des Entsorgungsfahrzeugs beträgt 40m. Insbesondere ist der §10 der AEB-A zu beachten.
- Für die Errichtung sowie Betreibung einer Grundstückskläreinrichtung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Cottbus zu beantragen und kann nach Vorlage dieser Erlaubnis beim Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Cottbus gemäß § 8 AWS eine befristete Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang (längstens für 15 Jahre) beantragt werden.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß §§ 5 und 7 AWS ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit auf dem jeweiligen Grundstück unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu versickern, zu verrieseln oder zu verregnen. Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine oberflächliche Ableitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Bereich bzw. auf andere Grundstücke verhindern.

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) sind die für den Standort wesentlichen Aspekte der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausführlich abgehandelt.

Umweltverträglichkeit

Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

Arten- und Habitatschutz

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitatschutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bzw. auf die Natura 2000-Gebiete grundsätzlich möglich ist.

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der arten- bzw. habitatschutzrechtlichen Prüfung für das Planvorhaben dargestellt.

Aus den vorliegenden Informationen haben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete oder europäisch geschützter Arten ergeben, da Natura 2000-Gebiete im Wirkraum nicht bestehen.

Die Umsetzung des B-Planes muss auch nicht zwingend gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen.

Der B-Plan ist somit umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig.

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

Eingriffsregelung

- Nutzung bereits bebauter Flächen (Innenentwicklungspotenziale),
- Konzentration der Eingriffe bzw. Nachverdichtung und Freihalten größerer zusammenhängender Freiflächen,
- Minimierung der Folgen der Versiegelung für die Schutzgüter insbesondere auf die Bodenfunktionen und die Lebensgemeinschaften (geringer Versiegelungsgrad)
- Bereiche mit hoher Wohnqualität erhalten, aufwerten und schützen,
- Verzicht auf Nutzung eines Teils der Fläche,
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort,
- Erhalt von Grünflächen und naturnahen Vegetationsbeständen.

Ob dennoch Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt bestehen, wurden im Rahmen der Planaufstellung untersucht.

Lediglich die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung sind **erheblich**, da die Lebensraum- und Regelungsfunktionen des Bodens beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Die negativen Wirkungen sind allerdings kompensierbar.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen und werden im B-Plan berücksichtigt.

Nach deren Umsetzung verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

Es ist festzustellen, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Fall nicht in einem Maße berührt werden, das zu einem Überwiegen dieser Belange gegenüber dem Interesse an der Vorhabensrealisierung führt.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes umgesetzt. Sie sind in den Entwurf eingeflossen und werden durch eine Festsetzung gesichert.

Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen sind im B-Plan nicht erforderlich.

Ergänzend können, abhängig vom konkreten Vorhaben und dem geplanten Realisierungszeitpunkt, im Rahmen der Baugenehmigungs- bzw. -anzeigeverfahren Auflagen (z. B. eine Bauzeitenbegrenzung) erforderlich werden, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote abzuwenden.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen.

4.1 Geltungsbereich

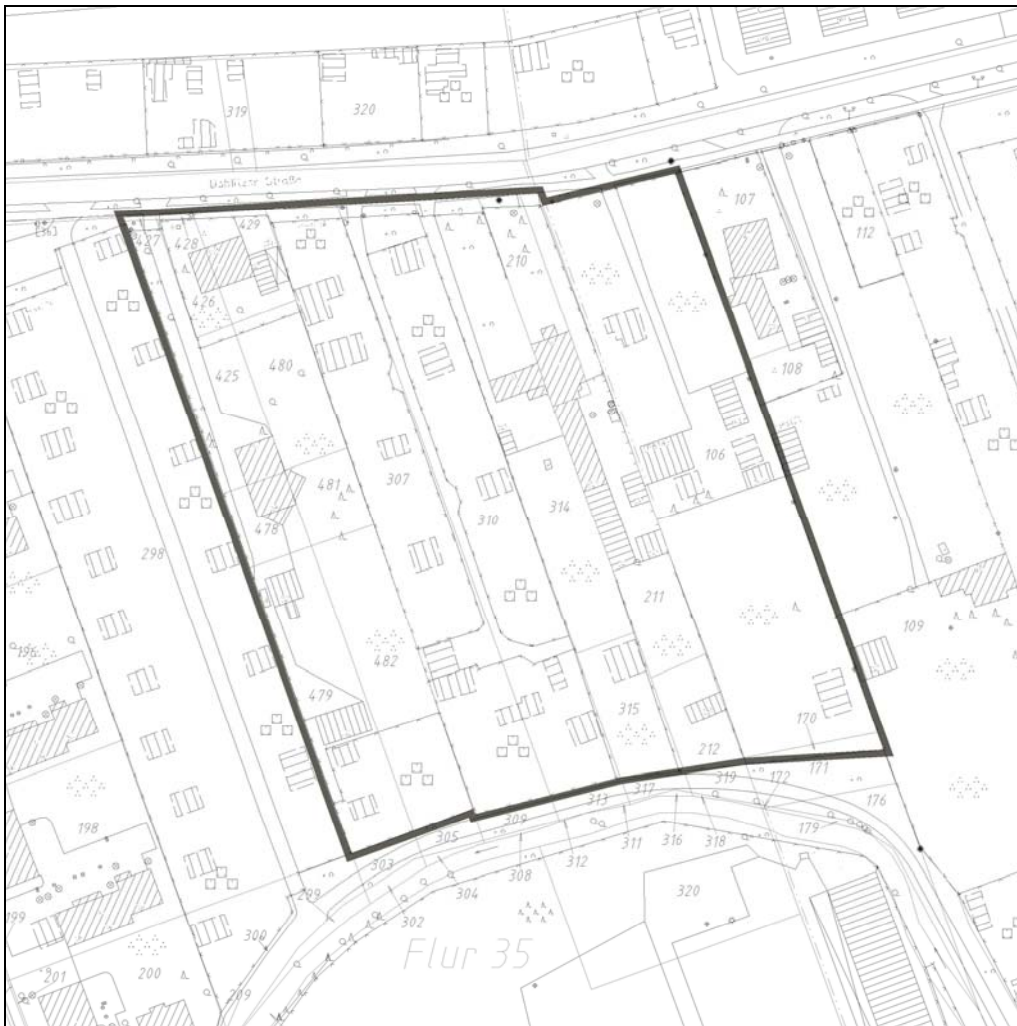
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, durch die Dahlitzer Straße,
- im Osten, durch Wohngrundstücke und Kleingärten,
- durch einen Rad- und Fußweg angrenzend an den Ströbitzter Landgraben im Süden und
- Kleingartengrundstücke im Westen

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Brunshwieg, Flur: 40, Flurstücke: 106, 107 sowie
Gemarkung Ströbitz, Flur: 35, Flurstücke: 210, 211, 212, 307, 310, 314, 315, 425, 426,
427, 428, 429, 478, 479, 480, 481, 482.



Plangebiet

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 Dahlitzer Straße erschließt die Grundstücke für den motorisierten Verkehr.

Die Verkehrsanlagen liegen teilweise aber geringfügig auf den privaten Grundstücken. Teile der betroffenen Flurstücke werden der Dahlitzer Straße zugeschlagen, soweit sie auch in Zukunft für die Erschließung benötigt werden.

Die entsprechende Fläche wird als **öffentliche Verkehrsfläche (öV)** festgesetzt.

Die Verkehrsfläche wird von den Baugrundstücken durch die neu zu bildende **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Diese bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück. Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün.

Hinsichtlich des Rad- und Fußweges innerhalb des Grünzuges am Zahsower Landgraben gibt es keinen Planungsbedarf.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Siehe unten unter „Weitere Planungsgegenstände“.

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.

Im Plangebiet sind Baufelder mit abweichenden Festsetzungen durch das Planzeichen 15.14 der PlanzV 90 (**Knötchenlinie**) von einander abgegrenzt.

Die Baufelder sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen nummeriert. Die Festsetzungen für die einzelnen Baufelder sind, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst.

Alle Baufelder im Plangebiet werden auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. §4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen.

Die planende Gemeinde kann für Wohngebiete abweichend von §4 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Folgende Modifizierungen werden vorgenommen und als Text festgesetzt.

Innerhalb des Baufeldes 1 und 2 sind Wohngebäude und deren dazugehörige Nebenanlagen allgemein zulässig.

Im Baufeld 1 sind nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Die übrigen in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Im Plangebiet sollen nur solche Nutzungen zugelassen werden, die sich mit der vorhandenen Erschließung und der benachbarten Nutzung vereinbaren lassen.

Entlang der Dahlitzer Straße sind die Grundstücksbereiche ausreichend erschlossen. Diese Grundstücksteile sind dadurch geeignet, weiter Nutzungen, wie nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe aufzunehmen. Dadurch, dass die Nutzungen nicht stören dürfen, fügen sie sich ein und beeinträchtigen die Wohnnutzung nicht.

Die Erschließung der „Zweiten Reihe“ ist nur über schmale Wege privatrechtlich gesichert. Außerdem bildet sie den Übergang zur Gartennutzung und den ruhigeren Bereichen.

Das Plangebiet ist für die weiteren nach BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und gem. §4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht geeignet. Die Mehrzahl dieser Nutzungen ist verkehrsintensiv und demzufolge störend.

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Der Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ gesteuert. Für die einzelnen Baufelder gelten, abgeleitet von den im Leitbild dargestellten Prämissen, folgende Maximalwerte, die in den **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt sind:

- **Baufeld 1 GRZ von 0,3**
- **Baufeld 2 GRZ von 0,2.**

Die festgesetzten GRZ sind geringer als der zulässige Höchstwert den der §17 BauNVO zulässt. Ziel ist es, die besondere Eigenart des Gebietes, d. h. eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken und den entsprechend hohen Durchgrünungsgrad, zu erhalten. Das liegt auch im Interesse des Ortsbildes und der Umwelt.

Die Stadt möchte einen Übergang zum Zahsower Landgraben und den dort vorhandenen Erholungsraum durch eine kleinteilige lockere Bebauung sichern. Daher ist die GRZ für das Baufeld 2 noch einmal geringer als die für das Baufeld 1. Für den Eigentümer entstehen keine erheblichen Einschränkungen. Sie können ihre Grundstücke nutzen wie bisher.

Die Festsetzung der GRZ richtet sich nach dem im Gebiet bestehenden Versiegelungsgrad. Auf den Grundstücken, die noch nicht bebaut sind oder eine geringere GRZ aufweisen, ist demzufolge eine weitere Bebauung möglich.

Mit der festgesetzten GRZ sind noch ausreichend Flächen für Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Weg und Zufahrten realisierbar. Daher wird auf eine separate Festsetzung der Grundflächen für Nebenanlagen verzichtet.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst

Grundflächen

Höhe der baulichen An-

vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. lage

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen, nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension.

Da im Plangebiet die Wohnnutzung als Hauptnutzung überwiegt, ist die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse (Z) das geeignete Mittel, um die bauliche Höhe festzusetzen.

Orientiert am Umfeld, sollen Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein. Die Gebäude in der Nachbarschaft haben überwiegend zwei Geschosse, wobei gem. BbgBO ein ausgebauter Dachgeschoss ebenfalls als Vollgeschoss zählt.

Folgende Maximalwerte zur Höhe der baulichen Anlagen sind in den **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt:

- **Baufeld 1** **Z = II**
- **Baufeld 2** **Z = II.**

Der Nachweis, dass die Höchstgrenzen des §17 BauNVO eingehalten werden, muss erbracht werden, auch wenn einige Kennwerte im B-Plan nicht explizit festgesetzt sind (hier die GFZ). Die Höchstgrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Einhalten der Höchstwerte § 17 BauNVO

Die Festsetzungen des B-Planes halten die in §17 BauNVO formulierten Höchstgrenzen zum Maß der Nutzung ein. Die festgesetzte GRZ, Baufeld 1: 0,3 und Baufeld 2: 0,2 liegen unterhalb der Höchstgrenze von 0,4. Die GFZ von 1,2 wird nicht überschritten.

Baufeld 1
 Grundstücksgröße 4508m² x GRZ 0,3 x Z (II) = GFZ_{vorhanden} 2704m² <
 5410m² GFZ_{§17 BauNVO} = Grundstücksgröße 4508m² x 1,2

Baufeld 2
 Grundstücksgröße 6600m² x GRZ 0,2 x Z (II) = GFZ_{vorhanden} 2640m² <
 7920m² GFZ_{§17 BauNVO} = Grundstücksgröße 6600m² x 1,2

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

In den Baufeldern werden so genannte Baufenster durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. Um das Planungsziel zu erreichen, werden vier Baufenster festgesetzt.

Drei Baufenster verlaufen entlang der Dahlitzer Straße und sichern dort die straßenbegleitende Bebauung. Im Prinzip handelt es sich um ein einheitliches Baufenster, welches lediglich durch die Geh- Fahr- und Leitungsrechte unterbrochen wird. Die Baufenstertiefe beträgt hier **16m**.

Das vierte große Baufenster sichert die Bebauung in der „zweiten Reihe“ und hat im Interesse der Flexibilität bei der Gebäudeeinordnung eine Tiefe von **32m** bzw. **35m**.

Die Baufenster halten zur westlichen Grundstücksgrenze (angrenzend zu den Kleingärten) einen Abstand von 3m ein. Nach Osten (zu den Wohngrundstücken) sind die Baugrenzen nicht geschlossen. Dadurch wird eine flexible Entwicklung nach Osten (z.

B. eine Grenzbebauung) nicht verhindert.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wird sich an der Lage der Bestandsbebauung orientiert. Die Regelungen erlauben den Eigentümern eine ausreichende Flexibilität in der Standortwahl der Hauptgebäude. Es wird sichergestellt, dass eine Bebauung nicht zu dicht an den Grünzug des „Zahsower Landgrabens“ rückt.

In der Grünfläche werden keine Baugrenzen festgesetzt. Das bedeutet nicht, dass eine Bebauung grundsätzlich unzulässig ist. Eine angepasste Bebauung kann überall in der Grünfläche vorgesehen werden (siehe nachfolgend unter „Weitere Planungsgegenstände“).

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. §9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

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

Nach dem Leitbild orientieren sich die neuen Bebauungsstrukturen, soweit wie möglich, an der Nachbarbebauung. Das bedeutet, dass eine lockere Struktur mit Ein- Zweifamilienhäusern angestrebt wird. In den Baufeldern wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, Zulässig sind **Einzel- und Doppelhäuser**. Die Festsetzungen sind Teil der Nutzungsschablone.

Bauweise

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.

Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber frei stehende Häuser.

Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

In einem B-Plan können Grünflächen festgesetzt werden. Rechtsgrundlage ist §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Grünflächen

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan 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.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Im B-Plangebiet wird entsprechend den planerischen Zielen eine **private Grünfläche (pG)** mit der Zweckbestimmung **Gartenland** festgesetzt.

Das private Gartenland stellt eine Erweiterung der im Wohngebiet zulässigen Hausgär-

ten dar und bildet den Übergang zum Zahsower Landgraben.

Durch die Festsetzung als Grünfläche wird sichergestellt, dass keine übermäßigen Bebauungen möglich sind und das Gebiet nicht verdichtet werden kann. Die privaten Gärten können auch unabhängig vom Wohngebiet genutzt werden.

Auf der privaten Grünfläche ist das Bauen nicht grundsätzlich untersagt. Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen grundsätzlich zulässig. Das bedeutet, zur Gartennutzung gehörige untergeordnete Gebäude und baulichen Anlagen sind zulässig. Bewertungsmaßstab ist, dass die bauliche Nutzung der Gartennutzung dient und ihr untergeordnet bleibt. Denkbar sind, Unterstände z.B. Schuppen, kleine Gartenbungalows, Garagen u. dgl.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die minimale Erschließung der künftigen Bebauung in der „zweiten Reihe“ sicherstellen zu können, wird für die entsprechenden Grundstücksteile ein **Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger** festgesetzt.

Das entsprechende Nutzungsrecht muss noch durch Baulast, Vertrag oder die Bestellung dinglicher Rechte begründet werden.

Für die bereits bestehende Bebauung werden derartige Festsetzungen nicht getroffen, da diese die Erschließung ihrer Grundstücke bereits im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen haben sollten.

Die Trasse der Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist 3m breit und nicht länger als 50m. Ein Wendehammer ist somit nicht notwendig. Der Weg ist breit genug für PKW und Rettungsfahrzeuge. Ein regelmäßiges Befahren durch Entsorgungsfahrzeuge (z. B. zur Müllentsorgung oder zur Abwasserentsorgung) ist nicht vorgesehen.

Entsprechende Lösungen für das Aufstellen von Müllsammelbehältern oder die Lage der Abwasseranlagen sind im Rahmen der Planumsetzung nachzuweisen. Natürlich können die Stichwege auch so ausgebaut werden, dass sie von größeren Fahrzeugen benutzt werden können.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind gem. Umweltprüfung Bäume auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zu pflanzen.

Pflanzgebote

Es ergibt sich folgende Festsetzung:

Im Plangebiet ist je Wohngrundstück zusätzlich ein Baum aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste siehe Anlage), die für die Ausgleichspflanzungen zwingend zu verwenden sind.

Pflanzliste

Die Bindung an einheimische standortgerechte Pflanzen ist für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering einge-

schränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Teil II

Umweltbericht

1 Einleitung

Für Bauleitpläne ist, abgesehen von wenigen Ausnahmen, grundsätzlich eine **Umweltprüfung** (nachfolgend UP genannt) durchzuführen, wenn Umweltbelange betroffen sind.

Der Umweltbericht wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ausgearbeitet.

Rechtsgrundlagen

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Entsprechend Nr. 1a der Anlage zum BauGB werden neben der **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes** seine **Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie der Bedarf an Grund und Boden** beschrieben.

Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Ströbitz, ein kleiner Teilbereich erstreckt sich auch auf die Gemarkung Brunschwig.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7ha.

Das Umfeld wird durch eine lockere Wohnbebauung und kleingärtnerische Nutzungen geprägt.

Bauplanungsrechtlich ist der Bereich trotz seiner Lage inmitten der Siedlungsflächen der Stadt nicht als Baugebiet im Sinne der BauNVO einzuordnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Nutzungskategorien vorhanden

- Wohnnutzung entlang der Dahlitzer Straße, auch in der „zweiten Reihe“,
- Gartennutzung im rückwärtigen Bereich, nahe des Zehsower Landgrabens.

Die Stadt verfolgt das Ziel, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Dahlitzer Straße zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Es soll Baurecht für die bestehende Wohnbebauung und für bis zu zehn Neu- bzw. Ersatzbauten von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die kleingärtnerische Nutzung d. h. der Grünzug angrenzend zum Landgraben soll erhalten bleiben.

*Vorhaben
Ziel und Inhalt*

Der Bedarf an Grund und Boden wird durch die Angaben in der beigefügten Tabelle (siehe Anlage) aufgezeigt.

Im Bauleitplan werden folgende Umweltbelange betreffende Festsetzungen getroffen.

Festsetzungen B-Plan

- Festsetzen von Baufeldern und Grünflächen für privates Gartenland,
- Beschränkung / Ausschließen von Nutzungen in den Baufeldern,
- unterschiedliche GRZ für die einzelnen Baufelder,
- Begrenzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen und offene Bauweise,
- Beachtung der Allee in der Dahlitzer Straße.

Das Vorhaben ist als „einfaches“ Vorhaben zu werten. Der vorhandene Umweltzustand

und die vorhandenen Umweltausstattungen sind für den Naturschutz von untergeordneter Bedeutung. Es sind keine besonders geschützten Arten und Biotope im Plangebiet und deren Umgebung vorhanden. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

Unter dieser Überschrift werden die **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan** entsprechend Nr. 1b der Anlage zum BauGB abgearbeitet. Dargestellt wird auch, **wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden.**

Vorbemerkungen

1.2.1 Gesetze und Vorschriften

In folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

Fachgesetze allgemein

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) fordert

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

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

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) im Verein mit dem **Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (BbgNatSchG) fordern 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Ein besonderes Gewicht erhält der §44 BNatSchG mit seinen **artenschutzrechtlichen Verboten**. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.

Im Folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffende Fachgesetze vorgestellt, die im vorliegenden Fall von Belang sind.

*Fachgesetze
schutzgutbezogen*

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Das besondere Artenschutzrecht nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die **Baumschutzsatzung** der Stadt Cottbus will Bäume und andere wertvolle Gehölze als Teil der städtischen Umwelt und wichtiges Gestaltungselement erhalten und schützen.

Schutzgut Boden



Das **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG vom 17. 3. 1998, BGBl. I S. 501) soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, 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 schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten gefördert.

Die die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter betreffenden Fachgesetze sind im vorliegenden Fall nicht von Belang.

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen.

Beachtung im B-Plan

2 Umweltauswirkungen

Entsprechend Nr. 2a der Anlage zum BauGB werden nachfolgend die **einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst** werden, dargestellt.

Vorbemerkungen

2.1 Bestandsaufnahme / Wirkungen

2.1.1 Habitatschutzrechtliche Verträglichkeit

Im Plangebiet bzw. seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich.

2.1.2 Artenschutzrechtliche Verträglichkeit

Das Plangebiet wird seit Jahrzehnten intensiv durch den Menschen genutzt. Insbesondere an den locker strukturierten vom Menschen dominierten städtischen Lebensraum gebundene Vogelarten nutzen das Plangebiet als Lebensraum. Insbesondere die Gärten entlang des Zahsower Landgrabens sind hier von Bedeutung, da hier die Nutzung weniger intensiv ist.

Bei den im Plangebiet vorkommenden relevanten Arten handelt es sich ausschließlich um solche, die durch die Anwesenheit des Menschen und sein Tun und Handeln (gärtnerische Nutzung) nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Planung wird die vorhandene Wohn- und Gartennutzung erhalten. Deutliche Veränderungen und eine erhebliche Intensivierung der Nutzung werden nicht vorbereitet. Der durch lockere Bebauung, Gärten und Gehölze bestimmte Lebensraum wird erhalten.

Natürlich können im Einzelfall durch konkrete Baumaßnahmen oder Eingriffe in den Gehölzbestand örtlich die Zugriffsverbote verletzt werden, wenn z. B. Lebensstätten betroffen sind.

Das Verletzen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG kann allerdings ausgeschlossen werden, wenn während der Brutzeiten keine Eingriffe zugelassen werden (Bauzeitenregelung) oder wenn rechtzeitig Ersatzlebensstätten angeboten werden, was für die an den Siedlungsraum gebundenen relevanten Arten regelmäßig durchführbar ist.

Der B-Plan wird den Bauherren Hinweise für entsprechende artspezifische Kompensationsmaßnahmen geben, die sicherstellen, dass bei einem tatsächlichen „Bedarf“ auf der Vorhabenebene Verstöße abgewendet werden.

Der B-Plan ist auf Grund dieser Tatsache mit Sicherheit umsetzbar, ohne dass er an den artenschutzrechtlichen Verboten scheitern muss.

2.1.3 Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Vorbemerkungen

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

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

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

Der Vegetationsbestand im Plangebiet wird generell durch die vorhandene Garten- bzw. Wohnnutzung charakterisiert. Es finden sich für Gärten typische kleinteilige Strukturen aus intensiv genutzten Rasen- und Wiesenflächen, Beeten mit Blumen und Nutzpflanzen sowie Sträucher und Bäume unterschiedlichen Alters.

Bestand

Das Plangebiet als auch sein Umfeld ist als Ganzes den Biotoptypen: 1027X2 (gärtnerisch gestaltete Flächen mit Bäumen) und 12280 (Kleinsiedlungen und ähnliche Strukturen) zuzuordnen. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

Insbesondere die Gehölz- und Strauchbiotope sowie die Altbaumbestände im Plangebiet und der Umgebung besitzen neben der Lebensraumfunktion aus naturschutzfachlicher Sicht, besonders für Kleinsäuger, Vögel und Insekten, auch eine große Bedeutung für die städtischen Grünstrukturen.

Besonderheiten Tierwelt

Für das gesamte Gebiet ergeben sich Einschränkungen durch die Anwesenheit des Menschen und Spaziergänger, durch das Radfahren entlang des Zahsower Landgrabens sowie durch Lärmbelastungen der Dahlitzer Straße.

Aufgrund des Vorhandenseins von für Gärten typischen kleinteiligen Strukturen sowie deren Nutzungsintensität und Ersetzbarkeit und dem nicht Vorhandensein von geschützten Biotopen sowie unter der Beachtung von Vorbelastungen, besitzt der Bereich einen mittleren Wert für die städtische Tier- und Pflanzenwelt.

Bewertung Bestand

Mit der Planung wird die weitgehend bereits vorhandene Nutzung rechtlich gesichert. Die Grundstücke sind in Nutzung und überwiegend schon in ihrer gesamten Tiefe mit einzelnen Gebäuden bebaut.

Wirkung

Durch die Nutzungsverteilung und das Bestimmen der Baugrenzen werden die sensibleren Planungsgebietsbereiche von der Hauptnutzung frei gehalten. Durch Regelung zum Maß der Versiegelung, werden die Eingriffe minimiert.

Auf einigen Grundstücken können noch zusätzliche Wohngebäude errichtet werden. Die Nutzung wird insgesamt etwas intensiviert. Es verbleibt aber weiterhin ein relativ hoher Gartenanteil.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind **unerheblich** weil geschützte Biotope bzw. geschützte Arten nicht betroffen sind und keine grundsätzlichen Änderungen vorbereitet werden. Die Inanspruchnahme der Lebensräume ist, wenn man das Ziel

Bewertung Wirkung

der Planung nicht in Frage stellt, generell **nicht vermeidbar**. Das Gesamtökosystem wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt. Auswirkungen auf **Vielfalt** der Arten und Ökosysteme sind nicht erkennbar.

2.1.4 Mensch

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

Vorbemerkungen

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

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

Die übrigen Belange, die den Menschen betreffen, sind im Teil I der Begründung abgehandelt.

Das Plangebiet wird bereits zu Wohnzwecken und für die Freizeit genutzt. Insbesondere die Gartennutzung im südlichen Plangebietesbereich ist für den Menschen von Belang. Spezielle Erholungsinfrastruktur ist nicht vorhanden.

Bestand

Vorbelastungen durch schädliche Immissionen wirken nicht auf das Plangebiet. Als geringfügig störend kann der Verkehr der Dahlitzer Straße gesehen werden.

Auf Grund der Wohn- und Erholungsfunktionen und unter Beachtung der Vorbelastungen, sowie der vorhandenen Naturausstattung, besitzt der Bereich einen hohen Wert für das Schutzgut Mensch.

Bewertung Bestand

Durch die Planung wird die vorhandene Nutzung gesichert, die Wohn- und Freizeitfunktion bleiben erhalten. Erweiterungen der Wohnnutzung sind möglich.

Wirkung

Die Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind unerheblich. Die Lebensbedingungen verändern sich nicht. Geltende Richt- bzw. Grenzwerte für zulässige Immissionen werden nicht erreicht.

Bewertung Wirkung

2.1.5 Boden

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

Vorbemerkungen

Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung der Flächenversiegelung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen. Für die Bauleitplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. So greift zum Schutz des Bodens die Bodenschutzklausel; darüber hinaus ist ein sachgerechter Umgang mit Abfällen zu beachten und Altlasten zu sanieren. Im Hinblick auf die weiteren Belange sind der sachgerechte Umgang mit Abfällen und darüber hinaus die Sanierung von Altlasten zu nennen.

Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.

Die ökologischen Bodenfunktionen hängen stark vom Bodentyp und der Bodenart ab. Im Plangebiet finden sich überwiegend Böden aus Fluss- und Urstromtalsedimenten als überwiegend vergleyte Böden mit teilweisem Retentionspotenzial sowie schwach lehmige Sande und feinsandiger Mittelsand mit mittlerem Grundwassereinfluss und nach

Bestand

Süden, zum Landgraben, mit hohem Stauwassereinfluss.

Aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung, handelt es sich bei den Bodenoberschichten überwiegend um anthropogene Böden.

Versiegelung

Vorbelastungen bestehen vor allem durch die Nutzung. Die Bodenveränderung ist dort am stärksten, wo die Böden durch Vollversiegelung ihrer ökologischen Bodenfunktion beraubt werden.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist nahe der Dahlitzer Straße bereits relativ hoch. Er nimmt nach Süden hin, wo Gärten dominieren, ab.

Die Böden im Plangebiet sind wegen der Naturferne von geringer Bedeutung. Die Lebensraum- und Regelungsfunktion sind vom geringen bis mittleren Wert. Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist nicht erkennbar. Die Grundwasserschutz- und die Abflussregulationsfunktion sind nicht sehr ausgeprägt. Sie sind deshalb von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Bewertung Bestand

Das Schutzgut Boden ist im vorliegenden Fall vor allem durch die zulässige zusätzliche Versiegelung des Plangebietes betroffen. Alle Bodenfunktionen werden durch eine Überbauung nachhaltig beeinträchtigt. Der Umfang der zulässigen zusätzlichen Überbauung ist allerdings auf Grund der Vorbelastungen relativ gering (siehe Anlage).

Wirkung

Durch die Bauarbeiten erfolgt u. U. zusätzlich eine zeitlich begrenzte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Positiv ist zu werten, dass Flächen beansprucht werden, die gut erschlossen sind und bereits intensiv durch den Menschen genutzt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die Überbauung sind **erheblich**, da die Lebensraum- und Regelungsfunktionen des Bodens verändert werden. Die Beeinträchtigungen sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Die negativen Wirkungen sind allerdings ausgleichbar.

Bewertung Wirkung

2.1.6 Wasser

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Vorbemerkungen

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die Grundwasserdargebotsfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Das Grundwasser steht im Bereich relativ oberflächennah an. Es korrespondiert mit dem Zahsower Landgraben.

Bestand

Die Versickerungsrate ist auf Grund der mittleren Durchlässigkeit der Böden hoch. Andererseits verdunsten die schwach lehmigen Sandböden wegen der geringen Niederschläge wieder einen Großteil des Wassers. Die Grundwasserneubildung ist entsprechend gering.

Das Grundwasser im Plangebiet ist auf Grund der geringen Mächtigkeit und der hohen Durchlässigkeit der Deckschichten nicht vor eindringenden Schadstoffen geschützt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bereich hat

auf Grund seiner Nutzung keinen direkten Einfluss auf das nahe gelegene Gewässer 2. Ordnung „Zahsower Landgraben“.

Als Vorbelastung ist generell die Anwesenheit des Menschen am Standort zu werten.

Der Bereich besitzt wegen der durchlässigen Deckschichten für das Grundwasser eine mittlere Bedeutung. *Bewertung Bestand*

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen auf bisher unverbauten Flächen. Davon sind alle Funktionen des Grundwassers betroffen. Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist allerdings gering, wenn das Niederschlagswasser vor Ort verbleibt. Auf Oberflächengewässer hat die Planung keinen Einfluss. *Wirkung*

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus der zusätzlichen Versiegelung. Sie sind unerheblich, da das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickert wird. *Bewertung Wirkung*

2.1.7 Klima / Luft

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima). *Vorbemerkungen*

In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

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 luft-hygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

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

Klimatische Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist es von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima. Zu beachten ist, dass der umliegende Bereich bereits durch städtische Siedlungsnutzungen und Verkehr geprägt ist. *Bewertung Bestand*

Der Bereich besitzt keine Bedeutung für das Schutzgut Luft. Es werden weder Verunreinigungen hervorgerufen, noch kann das Plangebiet zur Reduzierung maßgeblich beitragen. Die Erholungs- und Wohnnutzung im Plangebiet sind gegenüber Luftverunreinigungen empfindlich.

Die Beeinträchtigungen des Klimas werden insgesamt von geringem Umfang sein. Die lokal begrenzte Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet wird nur in geringem Maße durch die Bebauung beeinträchtigt, so dass keine gravierenden großräumigen Änderungen zu erwarten sind. *Wirkung*

Der Luftaustausch wird kaum behindert.

Auf Grund des geringen Zuwachses an versiegelter Fläche ist auch keine deutliche Erhöhung der Aufheizung zu erwarten.

Das Bestandsklima und die lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen werden kaum verändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht erheblich sein. *Bewertung Wirkung*

2.1.8 Landschaft

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

Vorbemerkungen

Im vorliegenden Fall ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen, es werden innerstädtische Flächen als Außenbereichsflächen beansprucht. Ein Landschaftsbild im Sinne der Naturschutzgesetze ist nicht vorhanden, es kann lediglich von einem „Ortsbild“ gesprochen werden.

Eine markante Veränderung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten, da die neuen Entwicklungsmöglichkeiten fast ausschließlich in der „zweiten Reihe“ hinter der Bebauung der Dahlitzer Straße möglich sind. Der das Gesamtbild mitbestimmende Gehölzbestand bleibt erhalten.

2.1.9 Kultur- und Sachgüter

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

Vorbemerkungen

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.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale wurden bisher nicht gefunden. Deren Vorhandensein kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Bestand

Relevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Für das Schutzgut besitzt der Bereich deshalb einen geringen Wert.

Bewertung Bestand

Eingriffe werden durch das Vorhaben nicht verursacht.

Wirkung

Dadurch, dass keine wertvollen Güter vorhanden sind, sind die Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter unerheblich. Die Beeinträchtigung von eventuell vorhandenen Bodendenkmälen ist durch die Anwendung der Landesgesetzgebung ausgeschlossen.

Bewertung Wirkung

2.1.10 Wechselwirkungen

Der Begriff Wechselwirkungen umfasst in der Umwelt ablaufende Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse ist Ursache des Umweltzustandes.

Vorbemerkungen

Da spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht vorhanden sind, sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

*Bestand
Bewertung*

Die Versiegelung und damit die Beseitigung der Vegetation haben negativen Einfluss auf den Erholungswert, die Lebensräume, den Boden, die Grundwasserbildung, die Landschaft sowie Klima und Luftqualität.

Wirkung

In der Gesamtheit sind, trotz Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter, keine erheblichen nachteiligen Verlagerungs- bzw. Kumulationseffekte oder Verstärkungen auf das

Bewertung Wirkungen

Gesamtwirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten.

2.2 Prognose

In der Prognose werden auf der Grundlage von Nr. 2b der Anlage zum BauGB Aussagen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung betroffen.

Vorbemerkungen

2.2.1 Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Planes wird die vorhandene Nutzung aus Kleingarten und Wohnnutzung bestehen bleiben. Entwicklungen auf den Grundstücken würden ungesteuert, weil unkontrolliert verlaufen. Weitere Überbauungen könnten nicht ausgeschlossen werden.

2.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung würden ohne geeignete Gegenmaßnahmen die im Punkt 2.1 beschriebenen Umweltauswirkungen mit großer Wahrscheinlichkeit eintreten.

Die Umweltwirkungen durch das Bauvorhaben aufgrund der Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) sind in ihrer Gesamtheit nachhaltig aber nur auf das Schutzgut Boden bezogen als erheblich einzuschätzen.

Als positiv sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch zu sehen.

Die maßgeblichen Eingriffe werden durch die zusätzliche Versiegelung mit folgenden Wirkungen verursacht:

- Veränderungen der Gestalt des Bodens und
- Veränderungen der Bodennutzung.

Die Veränderung des Überbauungsgrades ist aus Grund der Vorbelastungen relativ gering.

Im Zuge der Planumsetzung ist es grundsätzlich möglich, die negativen Wirkungen auf die Umwelt durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Potenziale für die Minderung bzw. Vermeidung von Eingriffen wurden bereits mit dem Entwurf ausgeschöpft.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von potenziellen bzw. bestehenden FFH-/ Vogelschutzgebieten werden nicht berührt, da sie nicht vorhanden sind. Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten und Biotopen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

2.3 Geplante Umweltschutzmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen gem. Nr. 2c der Anlage zum BauGB schutzgutbezogen dargestellt.

Vorbemerkungen

Das BauGB verlangt, nur die erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld zu ermitteln und in der Planung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Schutzgüter wurden oben ermittelt.

auszugleichende erhebliche Eingriffe

Die Schutzgüter, die nicht erheblich betroffen sind, werden nicht weiter behandelt.

Auszugleichen ist demnach der Verlust von Boden durch die zulässige zusätzliche Überbauung in der Größenordnung von maximal rund 450m².

Ein vollständiger Ausgleich für die Versiegelung von Boden kann prinzipiell nur durch

Ausgleichsmaßnahmen

Entsiegelung an anderer Stelle erreicht werden. Für entsprechende Rückbaumaßnahmen stehen im Plangebiet real keine Flächen zur Verfügung.

Die Entwicklung der Grundstücke wird sich u. U. in kleinen Schritten über Jahre hinziehen. Es sind unterschiedliche Eigentümer betroffen. Eine „zentrale“ Ausgleichsmaßnahme ist schwer umsetzbar.

Mit Blick darauf, dass wir uns im Siedlungsbereich befinden und die zusätzliche Überbauung von relativ geringem Umfang ist, kann im vorliegenden Fall der zu erbringende Ausgleich durch das Anpflanzen von Bäumen erreicht werden. Insbesondere einheimische standortgerechte Bäume und sonstige Gehölze wirken sich positiv auf die Bodenfunktion aus.

Die Pflanzmaßnahme lässt sich auf die jeweiligen Eingriffsgrundstücke aufschlüsseln und kontrollieren. Die Grundstücke sind ausreichend groß, dass solche Maßnahmen mit einer „normalen“ Grundstücksnutzung zu Wohnzwecken nicht kollidieren. Es wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.

Zusätzlich zu den positiven Wirkungen auf den Boden ergeben sich Verbesserungen für die Tierwelt, das Ortsbild und nicht zuletzt für den Menschen. Es wird innenstadtnah ein zusätzliches Angebot an Lebensraum insbesondere für Vögel geschaffen. Zur Anwendung können aus dieser Sicht auch hochstämmige Obstgehölze kommen.

Baumpflanzungen können nur bei Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Kompensation herangezogen werden. Im Siedlungsraum können davon allerdings Abweichungen akzeptiert werden. Deshalb werden auch Wildobst- und andere (normale) Obstarten, dann als Hochstamm, vorgesehen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes werden nachfolgend untersucht. Grundlage ist Nr. 2d der Anlage zum BauGB.

Die Standortwahl innerhalb der Stadt erfolgte unter anderem auf Grund des FNP. Diese ist nicht Gegenstand der Diskussion von Planungsalternativen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Planungsalternativen sind innerhalb des Plangebietes zu suchen. Für einzelne Festsetzungen im B-Plan sind anderweitige Planungsmöglichkeiten gegeben.

Denkbar wäre im Gegensatz dazu, eine Erweiterung der Grünfläche zulasten der Wohngebietsfläche. Dies würde aber nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Umweltzustandes führen.

Es besteht bereits parallel zur Dahlitzer Straße eine Bebauung in der zweiten Reihe und damit eine relativ intensive Nutzung der entsprechenden Grundstücksbereiche. Durch das Nutzen der „vorbelasteten“ erschlossenen Grundstücke in ortsüblicher Weise kann der „echte“ Außenbereich geschont werden, da er nicht für das Bauen von Eigenheimen benötigt wird.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Nach Nr. 3a der Anlage zum BauGB sind die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht zu benennen.

Vorbemerkungen

Vom Vorhaben betroffen sind aus Umweltsicht Wert- und Funktionselemente von allgemeiner Bedeutung.

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. Gemäß §2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange

Auf Grund der bestehenden Nutzung und der Lage des Plangebietes im Innenbereich, ist keine spezielle Fachplanung erforderlich. Das Planungsbüro stellt auf der Grundlage der Erkenntnisse der Stadt und der zuständigen Behörden die notwendigen Informationen zum Bestand dar und bewertet die möglichen Auswirkungen der Planung. Weitere umweltrelevante Informationen werden über die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Behördenbeteiligung eingeholt.

Der Untersuchungsraum besteht aus dem Eingriffsraum, der durch erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter gekennzeichnet ist, und den Kompensationsflächen (hier identisch). Er wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt (Scoping).

Untersuchungsraum

Die Eingriffsfolgen sind gering und können anhand der für die Baugenehmigung oder für sonstige Zulassungen einzureichenden Unterlagen von der uNB gut abgeschätzt werden. Die erforderlichen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen können auf dem Grundstück des Eingriffsverursachers umgesetzt werden.

Auf Grund dieser projektspezifischen Tatsachen ist im konkreten Einzelfall ein reduzierter Untersuchungsaufwand hinsichtlich

- des Arten- und Habitatschutzes,
- des Eingriffsgutachtens.

angemessen, verhältnismäßig und am Maßstab praktischer Vernunft ausreichend. Es werden also keine umfangreichen Erfassungen der z. Z. vorkommenden Arten vorgenommen.

Die zur Prüfung der Verletzung der Zugriffsverbote gem. §44 BNatSchG notwendigen Angaben sind mit den jeweiligen Genehmigungsunterlagen für das Vorhaben durch den Bauherrn zu erbringen.

Das ist sinnvoll, da die Umsetzung des B-Planes langfristig erfolgen wird und aufwendige Zustandserfassungen und -analysen nur den aktuellen Zustand widerspiegeln. Der B-Plan verlangt auch nicht zwingend das Beseitigen von Gebäuden oder Bäumen, in denen u. U. zum Realisierungszeitpunkt geschützte Arten leben könnten. Das bedeutet, der B-Plan wäre auch umsetzbar, wenn einzelne Vorhaben auf Schwierigkeiten stoßen würden, die vorab CEF-Maßnahmen verlangen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind dahingehend aufgetreten, dass ohne Erfassung der relevanten Arten und das Aufzeigen von artspezifischen Kompensationsmaßnahmen u. U. im Rahmen der Planumsetzung die erforderlichen Maßnahmen nicht durchgeführt und kontrolliert werden können.

Schwierigkeiten

Da der Vorentwurf im Winter erarbeitet wurde, konnten bis dahin keine Erfassungen

erfolgen. Bis zum Satzungsbeschluss werden die relevanten Arten ermittelt und mögliche Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen des B-Planes davon betroffen sein werden. Die Ergebnisse dienen vielmehr der gesetzeskonformen Umsetzung des B-Planes.

3.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

In Nr. 3b der Anlage zum BauGB wird gefordert, die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt zu beschreiben.

Das Erfüllen der Pflanzgebote ist in den Bauantragsunterlagen (Freiflächenplan) nachzuweisen. Mit entsprechenden Auflagen kann gesichert werden, dass die erfolgte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen angezeigt wird.

Auf dieser Basis kann nach Beendigung der Arbeiten zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine Herstellungskontrolle durch die Stadt vorgenommen werden. Die Untere Naturschutzbehörde berät dabei fachlich bzw. ist beteiligt. Die Herstellungskontrolle bezieht sich neben den Pflanz- und Gartenbaumaßnahmen auch auf die Pflegemaßnahmen.

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien (z. B. massive Nachbarschaftsbeschwerden), im Rahmen der Möglichkeiten gutachterlich untersucht.

Im Rahmen der Ausarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen muss eine Vorprüfung bezüglich der zu diesem Zeitpunkt tatsächlich betroffenen Arten durchgeführt werden. Sollte aus der Vorprüfung ersichtlich werden, dass Artenschutzrechtliche Verbote drohen, können die geeigneten und mit dem B-Plan bereits erarbeiteten CEF- Maßnahmen mit der uNB abgestimmt und durchgeführt werden.

Daneben werden alle anderen verfügbaren Informationsquellen genutzt, um bisher nicht bekannte Wirkungen zu erfassen.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Cottbus verfolgt das Ziel, die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Dahlitzer Straße zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern. Es soll Baurecht für die bestehende Wohnbebauung und für einige Neubauten von Einfamilienhäusern, auch in der „zweiten Reihe“, geschaffen werden. Die übrigen Flächen bleiben Gärten.

Das Plangebiet ist bereits durch eine straßenbegleitende Bebauung mit im Hinterland anschließenden teilweise bebauten Hausgärten gekennzeichnet.

Bei Durchführung der Planung wird der Bestand gesichert und Baurecht für die Bebauung in „zweiter Reihe“ geschaffen (allgemeines Wohngebiet). Störende Nutzungen werden nicht zugelassen. Die kleingärtnerische Nutzung zum Zahsower Landgraben bleibt erhalten. Der Versiegelungsgrad wird gegenüber dem Bestand nur gering erhöht. Emissionen werden durch die Nutzung nicht ausgestoßen.

Bei Verzicht auf die Planung, würde sich an der Bestandsnutzung nichts ändern.

Im Entwurf wurden bereits Minderungs-, Vermeidungsmaßnahmen zum optimalen Schutz der Umwelt vorgesehen. Die Umweltprüfung hat keine weiteren Minderungs-, Vermeidungsmaßnahmen herausgearbeitet.

Allerdings sind Ausgleichsmaßnahmen für die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in Form von Baumpflanzungen geplant. Je Wohnhausneubau ist ein einhei-

mischer standortgerechter Laubbaum, ein Wildobstgehölz bzw. ein Obstbaum als Hochstamm auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen für den Boden, können damit vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

Übergeordnete Fachplanungen werden beachtet. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu Schutzgebietsbestimmungen. Der B-Plan muss nicht an den artenschutzrechtlichen Verboten des §44 BNatSchG scheitern. Er ist grundsätzlich umsetzbar.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Umweltschutz können ohne größeren zusätzlichen Aufwand im Rahmen der üblichen Verfahren bei der Bauausführung bzw. im Rahmen der routinemäßigen Umweltüberwachung durch die Stadt kontrolliert werden.

Anlagen

Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Stadtverordnetenversammlung hat am 29.06.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Aufstellungsbeschluss

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 06.10.2011. Dies wurde im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Unterrichtung Öffentlichkeit

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.02.2012 über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2012 gebeten.

Unterrichtung Behörden/ TÖB

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn),
Corylus colurna	(Baum-Hasel),
Quercus petraea	(Trauben-Eiche),
Quercus robur	(Stiel-Eiche),
Sorbus aria	(Mehlbeere),
Salix alba	(Silber-Weide),

Wildobstarten

Amelanchier spec.	(Felsenbirnen)
Castanea sativa	(Edel-Kastanie)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Juglans regia	(Walnuss)
Mespilus germanica	(Mispel)
Morus alba	(Weiße Maulbeere)
Prunus avium	(Vogel- bzw. Wildkirsche)
Prunus cerasifera	(Kirschpflaume)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)

hochstämmige Obstbäume

Flächenbilanz



Bestand: blau = Vollversiegelung (100%) durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen,
 rot = Teilversiegelung (50%) Zuwegung
 Geltungsbereich = Grünfläche

Nutzungsart	Bestand			Planung		
	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil in %	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Anteil in %
Wohnbaufläche				11108		66,5
davon überbaut					2672	16
Verkehrsflächen				147		0,5
davon überbaut						0,5
Grünfläche	16832		100	5577		33
davon überbaut		2833			609	0,5
Summe	16832		100	16832		100
davon überbaut		2833	17		3281	20

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Konflikt (Schutzgüter)	Quantifizierung	Vermeidung Ausgleich Ersatz	Quantifizierung	Bemerkung
Neuersiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen	maximal 450m ²	→ es werden Baumpflanzmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken durchgeführt	bis zu 10 Stk.	Im Plangebiet sollen einheimische standortgerechte Baumarten (auch Wildobstarten oder hochstämmige Obstgehölze) gepflanzt werden.
Für das Schutzgut Boden werden die Regelungs- und die Lebensraumfunktion durch die Überbauung erheblich beeinträchtigt.		→ je Grundstück ist bei Neubaumaßnahmen ein Baum zu pflanzen		
Weitere Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.		→ das Anwenden der Pflanzliste ist vorgeschrieben		Dadurch werden die Bodenfunktion verbessert und Lebensräume für Tiere geschaffen.
				Ein vollständiger Ausgleich der Versiegelung ist grundsätzlich nur durch die Entsiegelung entsprechender Flächen möglich. Diese stehen nicht zur Verfügung.