

B e b a u u n g s p l a n
der Stadt Peitz
- An der ehemaligen B 97 -

2. Änderung
(Satzungsexemplar)

B E G R Ü N D U N G

Planungsstand August 2005

Ingenieurbüro Eberhardt + Deist GmbH,
Nikolaiplatz 13, 37269 Eschwege

Auftraggeber:

Stadt Peitz
vertreten durch das
Amt Peitz
Schulstraße 6, 03185 Peitz
Tel.: 035601 / 38 - 0
Fax: 035601 / 38 - 100

Vorhabensträger:

GUP 2. Generalübernehmer GmbH
Michaelisstraße 22, 36433 Bad Salzung
Tel.: 03695 / 69 49 - 0
Fax: 05651 / 60 62 94

Auftragnehmer:

Ingenieurbüro Eberhardt + Deist GmbH,
Nikolaiplatz 13, 37269 Eschwege
Tel.: 05651 / 70 004
Fax: 05651 / 32 880

Einbezogene Fachplaner:

Amtlicher Lageplan / Vermessung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Madlower Hauptstraße 7, 03050 Cottbus
Tel.: 0355 / 5 84 43 - 0
Fax: 0355 / 5 84 43 - 44

Lärmtechnische Untersuchung:

GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR
Berliner Straße 62, 03046 Cottbus
Tel.: 0355 / 79 16 89
Fax: 0355 / 79 16 85

Grünordnung

LandschaftsArchitekturbüro
Dipl.-Ing. Hagen Engelmann
Pestalozzistraße 4, 03044 Cottbus
Tel.: 0355 / 79 27 56
Fax: 0355 / 79 47 99

Landschaft - Park - Garten
Projektierungsbüro
Dipl.-Ing. M. Petras
Hauptstraße 42, 03058 Leuthen
Tel.: 035602 / 22 097

Ingenieurbüro Eberhardt + Deist GmbH,
Nikolaiplatz 13, 37269 Eschwege
Tel.: 05651 / 70 004
Fax: 05651 / 32 880

INHALT

	Seite
Teil A	
1. Vorbemerkung	5
2. Erläuterung, Ziele und Zwecke der erneuten Änderung des Bebauungsplanes	6
3. Beschreibung und Grenzen des Plangebietes für die 2. Änderung des Bebauungsplanes	8
3.1. Beschreibung	8
3.2. Grenzen	8
3.3. Flächenbilanz im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan	9
4. Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen	10
5. Auswirkungen der Erweiterungsabsichten des Edeka-Marktes unter Berücksichtigung der Kriterien für großflächigen Einzelhandel	10
6. Auswirkungen der Änderungsabsicht auf die Belange des Umweltschutzes	12
7. Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
8. Planinhalt und Festsetzungen	15
8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	15
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	15
8.1.3. Bauweise	16
8.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	17

8.1.5. Nebenanlagen	17
8.1.6. Stellplätze	17
8.1.7. Größe der Baugrundstücke	17
8.1.8. Verkehrsflächen	18
8.1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	18
8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	18
8.2.2. Höhenlage der Gebäude	19
8.2.3. Einfriedungen	19
8.2.4. Sonstiges	19
8.3. Grünordnerische Festsetzungen	20
8.3.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
8.3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
8.3.3. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	22

Teil B

Anlagen

Anlage 1	Umweltbericht
Anlage 2	Analyse der Einzelhandelssituation der Stadt Peitz / Prüfung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Erweiterungsabsichten des Edeka-Marktes als Einzelfall unter dem Aspekt der Großflächigkeit
Anlage 3	Lärmtechnische Untersuchung

1. Vorbemerkung

Mit der Zielstellung einer Arrondierung der Ortslage Peitz im nordöstlichen Bereich und der Herstellung einer städtebaulich besseren Verbindung zwischen Alt- und Neustadt durch die abschnittsweise Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wurde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Peitz „An der B 97“ bereits im September 1991 eingeleitet. Das ca. 7,4 ha große Plangebiet wurde begrenzt durch die B 97 (im Westen), das Grundstück des Edeka-Marktes bzw. den Schwarzen Weg (im Norden), die damalige Wilhelm-Pieck-Straße und heutige Straße Am Malxebogen (im Osten) sowie den Grüngürtel der Altstadt als ehemaligem Grabenbereich der Festungsanlagen mit Malxe und Blaubeergraben (im Süden). Während der unmittelbar an der B 97 angrenzende Bereich als Mischgebiet ausgewiesen wurde, war für die Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte im November/Dezember 1995 die erstmalige Offenlegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Grünordnungsplan und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach der im Anschluss vorgenommenen Überarbeitung und nochmaligen Offenlegung im verkürzten Verfahren im März/April 1996 sowie der Abwägung der vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen wurde am 21.08.1996 durch die Stadtverordnetenversammlung die Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes noch nicht begonnen wurde, erwies sich infolge des zwischenzeitlich signalisierten Umsiedlungsinteresses von Bürgern der Gemeinde Horno und der daraus resultierenden Anforderungen eine Überarbeitung des Bebauungsplanes als zweckmäßig, so dass der Satzungsbeschluss im Dezember 1998 aufgehoben und eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen wurde. Der überarbeitete Entwurf lag im März/April 1999 öffentlich aus, wurde im Ergebnis der vorgenommenen Abwägung nochmals überarbeitet und im Juli/August 1999 erneut offengelegt. Die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche wurden nunmehr der Hornoer Siedlungsspezifik besser Rechnung tragend als Kleinsiedlungsgebiete (WS) ausgewiesen.

Die nach nochmaliger Abwägung im September 1999 beschlossene Satzung wurde aufgrund seitens der Genehmigungsbehörde gegebener Hinweise im Januar bzw. Februar 2000 präzisiert und trat nach erfolgter Genehmigung mit Bekanntmachung vom 08.03.2000 in Kraft.

Nach Erschließung des 1. Bauabschnittes im östlichen Teil des Geltungsbereiches zeigten sich bei der Erstellung der Entwurfs- und Bauantragsunterlagen für die umzusiedelnden Hornoer Einwohner jedoch Schwierigkeiten bei der Einhaltung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Dezember 2000 wurde daher durch die Stadtverordnetenversammlung eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der modifizierte Entwurf wurde im April/Mai 2001, Juli/August 2001 sowie im Juni/Juli 2002 (nunmehr entsprechend des zwischenzeitlich gültig gewordenen Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP - unter Beifügung des Berichtes zur UVP-Vorprüfung) bei jeweils gleichzeitiger Beteiligung der von den jeweils vorgenommenen Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange wiederum öffentlich ausgelegt. Die im Planverfahren vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen wurden im Juli 2002 abschließend abgewogen. Die anschließend am 31.07.2002 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der B 97“ trat nach erfolgter Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde per Bekanntmachung am 23.10.2003 in Kraft.

Unter Einbeziehung des Grundstückes des benachbarten Edeka-Marktes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nunmehr eine erneute Änderung erfolgt, in deren Rahmen infolge der im Vorjahr vorgenommenen Umwidmung der Gubener Straße von einer Bundes- zur Landesstraße der geänderte Bebauungsplan die Bezeichnung „*An der ehemaligen B 97*“ erhält.

Die Änderungsabsichten für den Bebauungsplan stehen in Übereinstimmung mit den Planungszielen des maßgebenden Entwurfs zum Flächennutzungsplan (Stand 05/98) bzw. zu dem aus dem Entwicklungskonzept des Amtes abgeleiteten Entwicklungskonzept für die Stadt Peitz (Stand 2001). Zwar sind die an der Gubener Straße gelegenen Flächen unter Berücksichtigung des Einzelhandelsbestandes als Mischgebiet ausgewiesen, jedoch steht - wie mit der dieser Begründung als Anlage 2 beigefügten Einzelhandelsanalyse nachgewiesen - die nunmehr zweckgebunden für die Erweiterung des Edeka-Marktes vorgenommene Ausweisung eines Sondergebietes dazu nutzungsseitig nicht im Widerspruch. Die formelle Passfähigkeit mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wird bei dessen nächster Änderung hergestellt. Für die Bereiche der Kleinsiedlungsgebiete WS 1, WS 2 und WS 6 ist diese Passfähigkeit bereits jetzt vollständig gegeben. Die betreffenden Flächen sind als Wohngebiet ausgewiesen.

Die Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich werden durch die verbindliche Bauleitplanung somit untersetzt.

2. Erläuterung, Ziele und Zwecke der erneuten Änderung des Bebauungsplanes

Während in den Vorjahren bedingt durch die Umsiedlung der Gemeinde Horno mit der Bebauung der ausgewiesenen Kleinsiedlungsgebiete WS 3, WS 4 und WS 5 bereits begonnen wurde, war in den Bereichen MI 1, WS 1 und WS 2 bislang keine Bautätigkeit zu verzeichnen. Die für diese Bereiche nunmehr herbeigeführte nochmalige Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in erster Linie mit der Zielstellung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschnittsweise und nach Bedarf vorzunehmende Erweiterung des auf dem Grundstück Gubener Straße 6 vorhandenen Edeka-Marktes zu schaffen.

Das Vorhandensein dieser Erweiterungsoption (sowohl hinsichtlich der Verkaufs- und Nebenflächen als und insbesondere auch hinsichtlich der Zahl der für die Kunden zur Verfügung stehenden Pkw-Stellplätze) stellt eine wesentliche Bedingung für eine langfristige Bindung des Edeka-Marktes an den Standort dar, dem als derzeit einzigem Verbrauchermarkt mit Vollsortiment als wichtige Ergänzung zu den im Stadtgebiet ansässigen Discount-Märkten (Plus bzw. Norma) eine besondere Bedeutung zur Absicherung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur in der Stadt Peitz im Bereich der Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs im Lebensmittel-Segment (Food) zukommt.

Aus städtebaulichen Erwägungen räumt die Stadt Peitz der Absicherung der vorhandenen Ausgewogenheit eindeutig den Vorrang gegenüber der Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes ein und zieht ebenso die Weiterführung des Geschäftsbetriebes am bisherigen Standort einem Neubau an anderer Stelle und ungeklärter und seitens der Entscheidungsträger der Stadt Peitz nur schwer beeinflussbarer Nachnutzung des bisherigen Objektes vor.

Zur Umsetzung dieser Zielstellung ist die Einbeziehung des Grundstückes des Edeka-Marktes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt. Infolge der dann über die Regelwerte 1.200 qm Geschoss- und 700 qm Verkaufsfläche hinausgehenden Flächengrößen wird das Erweiterungsgrundstückes als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO) gemäß § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen, wobei gleichzeitig Obergrenzen für die Geschoss- (1.800 qm) und die Verkaufsfläche (1.500 qm) im SO-Gebiet festgesetzt werden. Da eingedenk der in dem der Stadt Peitz zuzuordnenden Versorgungsbereich vorhandenen Kaufkraft und der Möglichkeit deren Bindung am Standort Peitz die Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes weder erforderlich noch zweckmäßig ist und mit der Verteilung der vorhandenen Standorte im Stadtgebiet eine im wesentlichen ausgewogene Struktur vorhanden ist, werden im vorgelagerten Mischgebiet MI die Baufelder nunmehr so zugeschnitten, dass dort Lebensmitteleinzelhandel mit mehr als 500 qm Verkaufsfläche je Ladeneinheit ausgeschlossen bleibt. Gleichzeitig werden die Baufelder WS 1 und WS 2 der veränderten Situation angepasst und durch ein weiteres Kleinsiedlungsgebiet WS 6 ergänzt, um unter Berücksichtigung der Eigentumsituation dessen Bebauung unabhängig von den Bereichen WS 1 und WS 2 vornehmen zu können.

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene flächenmäßige Neufassung der Baufelder ist mit der Maßgabe und Zielsetzung erfolgt, dass sich die Relation von überbaubarer Grundstücksfläche und Flächen für den grünordnerischen Ausgleich und Ersatz nur unwesentlich verändert und die in den einzelnen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Einzelmaßnahmen weitgehend beibehalten werden. Der dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegende Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Engelmann mit Planungsstand vom Januar 2000 bleibt - bei um die Renaturierung des Blaubeergrabens in einem ca. 140 m langen Abschnitt ergänzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - auch für die Änderung gültig.

In Anbetracht des Umstandes, dass die seinerzeit prognostizierten Belegungswerte auf der ehemaligen B 97 und nunmehrigen L 50 deutlich unterschritten werden, werden die im bisherigen Bebauungsplan enthaltenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung des mit der Ausweisung des SO-Gebietes verbundenen Konfliktpotentials einer Prüfung unterzogen und im Ergebnis der neuen Situation angepasst.

Die Änderungsfassung berührt weder die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes noch weicht sie von der Gebietscharakteristik oder den bislang verfolgten städtebaulichen Zielstellungen ab. Vielmehr werden diese ergänzt um die Bemühungen zur Erhaltung einer ausgewogenen Struktur des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet und befinden sich mit sonstigen Planungs- und Entwicklungszielen der Stadt Peitz sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang. Die landschaftliche Einbettung des Plangebietes bleibt in der bisherigen Form unangetastet. Den Interessen des infolge der dort nicht oder im nicht ausreichendem Umfang gegebenen Versorgungsmöglichkeiten zu verzeichnenden Anteils nicht motorisierter Kunden aus den umliegenden Gemeinden des Amtsbereiches wird mit der Änderungsfassung durch die planerisch berücksichtigte Einordnung einer Haltestelle des ÖPNV (Busbucht) besser entsprochen.

Die in der gültigen Satzung enthaltenen planungs-, bauordnungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen bleiben weitgehend erhalten, werden dem veränderten Flächenzuschnitt angepasst, um die Festsetzungen für die neu hinzu gekommenen Baugebiete SO bzw. WS 6 sowie die Renaturierungsmaßnahme ergänzt.

Die vorzunehmenden Änderungen beschränken sich auf vier Flurstücke der Flur 3, die übrigen Teile des Geltungsbereiches bleiben unberührt. Die Planzeichnung der Änderungsfassung wurde der besseren Übersichtlichkeit halber demzufolge auf den von der Änderung betroffenen Ausschnitt beschränkt.

3. Beschreibung und Grenzen des Plangebietes für die 2. Änderung des Bebauungsplanes

3.1. Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Altstadt mit einer ungefähren Entfernung von 250 m vom Marktplatz, stellt einen innerstädtischen Verdichtungsbereich dar, der (getrennt durch die Straße Am Malxebogen) naturräumlich im Osten an das Laszinswiesengebiet angrenzt, ist höhenmäßig inhomogen strukturiert und erweitert sich durch die Einbeziehung des Grundstückes des Edeka-Marktes um ca. 2,3 ha auf insgesamt 9,7 ha.

Der Geltungsbereich wird durch die Gubener Straße bzw. die Straße Am Malxebogen dreiecksförmig eingegrenzt und erschlossen, die innere Erschließung des Kleinsiedlungsgebietes ist durch den bereits hergestellten Hornoer Ring gewährleistet.

Die umgebende Bebauung ist charakterisiert durch ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend in den Bereichen WS 3, WS 4 und WS 5 bereits realisierte ein bis zweigeschossige Bebauung sowie die Lebensmittelverbrauchermärkte in eingeschossiger Ausführung mit Sattel- bzw. Flachdach.

3.2. Grenzen

Der Geltungsbereich für den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 33/1 der Flur 3 (Geh- und Radweg)
- im Westen: durch die Gubener Straße (ehemals B 97, nunmehr L 50)
- im Süden: durch den Grüngürtel der Altstadt als ehemaliger Grabenbereich der Festungsanlagen und den Blaubeergraben
- im Osten durch die hergestellte Erschließungsstraße Hornoer Ring

und setzt sich im Einzelnen bei einer Gesamtgröße von 22.735 qm aus folgenden Flurstücken der Flur 3 der Gemarkung Peitz zusammen:

Flurstück 2	mit einer Größe von	2.383 qm
Flurstück 3	mit einer Größe von	4.113 qm
Flurstück 5	mit einer Größe von	11.991 qm
Flurstück 6	mit einer Größe von	4.248 qm

3.3. Flächenbilanz im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan

Der Anteil von überbaubarer und für grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellender Grundstücksfläche ändert sich nur geringfügig.

a) Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan

Edeka-Markt (Bestand)	1.225 m ²
MI 1	1.845 m ²
WS 1	1.400 m ²
WS 2	2.220 m ²
gesamt	<u>6.690 m²</u>

gemäß zweiter Änderung des Bebauungsplanes

SO	1.800 m ²
MI	1.200 m ²
WS 1	1.000 m ²
WS 2	1.060 m ²
WS 6	1.000 m ²
gesamt	<u>6.060 m²</u>

Die Änderungsfassung sieht somit trotz Erweiterung des Geltungsbereiches um eine 4.248 m² große Teilfläche eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche um 630 m² vor.

b) Ausgleichsfläche

gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan

A 1	1.740 m ²
A 3	1.550 m ²
A 4	875 m ²
A 5	1.285 m ²
gesamt	<u>5.450 m²</u>

gemäß zweiter Änderung des Bebauungsplanes

A 1	1.740 m ²
A 3	1.230 m ²
A 4	500 m ²
A 5	1.285 m ²
gesamt	<u>4.755 m²</u>

Laut Änderungsfassung reduziert sich der Flächenanteil der Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan um 695 m². Das im Vergleich zum Rückgang der überbaubaren Grundstücksfläche um 65 qm größere Flächendefizit kann vernachlässigt werden, da Zahl, Umfang und Art der festgesetzten Neupflanzungen beibehalten und diese durch die Renaturierung des Blaubeergrabens in einem ca. 140 m langen Abschnitt ergänzt werden.

4. Kurzbeschreibung der Änderungen

Die Änderungsfassung des Bebauungsplanes (bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht und lärmtechnischer Untersuchung) sieht im Vergleich zur rechtsgültigen Satzung im wesentlichen folgende Änderungen vor:

- Erweiterung des Geltungsbereiches um das Grundstück des Edeka-Marktes (Flurstück 6) und Ausweisung als SO-Gebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
- Änderung des Zuschnittes der Baufelder WS 1, MI, WS 2 ohne Erweiterung des Anteils an überbaubarer Grundstücksfläche
- veränderte und gemeinsame Anbindung der Bereiche SO und MI an die Gubener Straße
- Teilung des ehemaligen WS 2 in WS 2 und WS 6 bei modifizierter verkehrsseitiger Anbindung an den Hornoer Ring zur Ermöglichung einer voneinander unabhängigen Bebauung der sich in unterschiedlichem Eigentum befindlichen Flurstücke
- veränderte Anordnung der Flächen A 1, A 3, A 4, A 5 bei Beibehaltung der für gründerischen Ausgleich zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche
- Modifizierung der für die Fläche A 1 vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und deren Ergänzung durch die Revitalisierung des auf einer Länge von ca. 140 m derzeit verrohrten Blaubeergrabens bei begleitender Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf der Ostseite des Grabens
- Einordnung einer Busbucht für den öffentlichen Nahverkehr im Bereich MI

Außerdem fanden im Änderungsverfahren die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau ausgelösten Änderungen des Baugesetzbuches Berücksichtigung.

5. Auswirkungen der Erweiterungsabsichten des Edeka-Marktes unter Berücksichtigung der Kriterien für großflächigen Einzelhandel

Ausgehend von einer Bestandsanalyse des Einzelhandels und unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsaufgaben der Stadt Peitz wurde im Rahmen einer der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügten separaten Studie die Verträglichkeit des Vorhabens unter dem Aspekt möglicher Raumbedeutsamkeit ebenso geprüft und bewertet wie das Zutreffen der im Regelfall mit großflächigem Einzelhandel verbundenen negativen Auswirkungen für die konkrete Erweiterungsabsicht. Grundlage bildeten dabei die Kriterien des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung.

Herausgearbeitet wurde dabei die für die Erhaltung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur und damit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Peitz bestehende Bedeutung des Edeka-Marktes als derzeit einzigem Verbrauchermarkt mit Vollsortiment. Dessen dauerhafte Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit gegenüber den preisaggressiveren Discountmärkten macht es jedoch erforderlich, sich mit einem qualitätsorientiertem Verkaufskonzept und einer attraktiveren Repräsentation des Warenangebotes durch die Anordnung zusätzlicher Regale und Warenträger und den weitgehenden Verzicht auf den Verkauf aus Kartons, Großverpackungen etc. deutlicher als bisher von diesen abzugrenzen, um dadurch den Kundenansprüchen besser gerecht werden und einen Ausgleich für das im Durchschnitt höhere Preisniveau schaffen zu können.

Dies zieht zusätzlichen Flächenbedarf nach sich, der noch verstärkt wird durch das bestehende und zu überwindende Flächendefizit für Verkauf und Lager im Sortimentsbereich Ein- und Mehrweg-Getränke. Eine nennenswerte Veränderung des Warenangebotes wird damit jedoch nur in der Sortimentstiefe ausgewählter Warengruppen, nicht jedoch in der Gesamtbreite verbunden sein, ebenso auch keine spürbare Veränderung der Anzahl der das Objekt frequentierenden Kunden und somit keine Erweiterung dessen überörtlicher Ausstrahlung.

Gänzlich ausgeschlossen werden können Auswirkungen auf benachbarte Zentren, insbesondere auf Stadtteilzentren im Oberzentrum Cottbus. Die hier in Betracht kommenden Stadtteile Sandow und Schmellwitz weisen hinsichtlich Anzahl, Größe, Betreiber Vielfalt und branchenübergreifenden Arrondierungsangeboten der Einzelhandelsstandorte deutlich bessere, ein Abwandern von Kunden nach Peitz ausschließende, Strukturen auf.

Bei der Prüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung kommen als mögliche negative Auswirkungen insbesondere in Frage.

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw.
- Auswirkungen auf
 - o die infrastrukturelle Ausstattung,
 - o den Verkehr,
 - o die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
 - o die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
 - o das Orts- und Landschaftsbild und
 - o den Naturhaushalt.

Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von nach Art, Ausmaß und Dauer zum Herbeiführen von Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft geeigneten Immissionen waren weder mit der bisherigen Betriebsführung des Edeka-Marktes verbunden, noch zeichnen sich solche bei dessen Erweiterung ab.

Mit dem im Rahmen des Änderungsverfahrens unter Berücksichtigung der Kriterien des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung erstellten Umweltbericht sowie der begleitend durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR erstellten lärmtechnische Untersuchung ist ein ausreichender Nachweis hierfür gebracht.

Durch die im bisherigen Bebauungsplanverfahren beteiligten Naturschutzbehörden wurde bestätigt, dass bei Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann. Die Erweiterungsabsicht zieht auf den Geltungsbereich bezogen keine größere Flächenversiegelung nach sich; auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima macht sich keine veränderte Betrachtung erforderlich.

Dies gilt in gleicher Weise für mögliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung bzw. den Verkehr. Das vorhandene Verkehrsnetz war seit Eröffnung des Objektes jederzeit zur Bewältigung des Kundenaufkommens in der Lage und wird dies auch künftig sein. Zum einen unterstützt durch den Rückgang der durchschnittlichen Verkehrsbelegung der Gubener Straße, zum anderen durch den Umstand, dass von der geringfügigen Flächenerweiterung kein zusätzlicher Verkehr im wahrnehmbaren Umfang ausgelöst wird. Hinzu kommt, dass durch die Schaffung der Einordnungsmöglichkeit einer Haltestelle des ÖPNV auch Voraussetzungen für eine bessere Erreichbarkeit für die nicht motorisierten Einwohner der amtsangehörigen Gemeinden, die infolge des Fehlens von Einkaufsmöglichkeiten auf die Versorgung in Peitz angewiesen sind, geschaffen werden.

Die Erweiterungsabsicht hat keine ungewollten, sondern ausschließlich städtebaulich gewünschte und mit den landesplanerischen Vorgaben übereinstimmende Auswirkungen und führt zu einer qualitativen Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.

Die Frage nach negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann ebenfalls verneint werden, da sich der Baukörper auch nach Realisierung der Umbaumaßnahme in den gegebenen städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen einfügt und keinesfalls als Fremdkörper empfunden werden kann.

Die Zuordnung des Objektes zum großflächigen Einzelhandel ist ausschließlich unter dem Flächenaspekt infolge der die Regelgrößen der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 der BauNVO für Verkaufs- und Geschossfläche überschreitenden Werte erforderlich, mit großflächigem Einzelhandel im Regelfall verbundene typische negative Auswirkungen mit umwelt- oder naturschutzseitiger Relevanz sind für das Erweiterungsvorhaben auch ansatzweise nicht erkennbar. Raumbedeutsamkeit oder eine über die grundzentralen Versorgungsaufgaben hinausgehende überörtliche Bedeutung sind der Erweiterungsabsicht abzusprechen. Deren Übereinstimmung mit landesplanerisch und städtebaulich motivierten Zielstellungen ist gewährleistet. An der siedlungsstrukturellen Verträglichkeit, der städtebaulichen Einbindung, der flächenmäßigen Angemessenheit und der positiven Wirkung auf die wohnungsnahen Versorgung bestehen keine Zweifel.

6. Prüfung der Auswirkungen der Planänderung auf die Belange des Umweltschutzes

Die über die für großflächigen Einzelhandel typischen Umweltauswirkungen hinausgehende Umwelterheblichkeit der Änderungsplanung wurde im Rahmen des als Bestandteil der Begründung (Anlage 1) beigefügten Umweltberichtes anhand der mit Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau geänderten, auf die Aufstellung von Bauleitplänen bezogenen Kriterien des § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geprüft.

Zur Bewertung der lärmimmissionsseitigen Auswirkungen wurde die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus unter Beachtung der durch den Verkehrslärm der Gubener Straße (Landesstraße 50) bestehenden Vorbelastung mit einer gesonderten lärmtechnischen Studie beauftragt, deren straßenverkehrs- und gewerbelärmorientierten Ergebnisse in den Prüfprozess einbezogen wurden und in den entsprechend veränderten planungsrechtlichen Festsetzungen Niederschlag gefunden haben. Die vollständigen Untersuchungsergebnisse sind als Anlage 3 beigefügt.

Die lärmimmissionsseitige Prognoseuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die städtebauliche Planung die Belange des Schallschutzes entsprechend DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ausreichend berücksichtigt sind. Die Orientierungswerte entsprechend der Gebietsklassifikation werden in Bezug auf den Gewerbelärm aus dem Betrieb des Edeka-Marktes eingehalten und durch von der Landesstraße L 50 ausgehenden Verkehrslärm nur in einem in Anbetracht der künftig weiter rückläufigen Verkehrsbelegung der L 50 abwägungsfähigen Bereich von etwa 2 - 3 dB überschritten.

Kritisch zu bewertende lärmimmissionsseitige Auswirkungen auf die östlich an den Änderungsbereich angrenzend vorhandene Wohnbebauung am Hornoer Ring (WS 3, WS 4 des bisherigen Bebauungsplanes) entstehen nicht, der Immissionsrichtwert in Höhe von 55 dB (A) im Tageszeitraum wird selbst in kurzer Entfernung vom Edeka-Markt deutlich unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes werden die städteplanerischen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten; lediglich am äußeren Rand der Planflächen MI und WS 1 ist die Schallimmissionssituation bedingt durch die in der Prognose unterstellten Ein- und Ausparkvorgänge und die mit dem Schließen der Kofferraumklappe verbundenen Geräuschspitzen grenzwertig. Dies wird jedoch dadurch relativiert, dass der Prognoseansatz von einer gleichmäßigen Auslastung der Stellplätze ausgeht, tatsächlich jedoch zu verzeichnen sein wird, dass auch nach der Erweiterung im Tagesverlauf die dem Baukörper vorgelagerten und näher zum Eingangsbereich gelegenen Stellplätze wesentlich stärker frequentiert werden und die seitlich angeordneten Stellflächen ein nur in den Spitzenzeiten beanspruchtes Reserveangebot darstellen.

Die von diesen deutlich geringer in Anspruch genommenen Stellplätzen ausgehenden Lärmemissionen werden somit unter den prognostizierten Werten zurückbleiben, so dass die auf einer Breite von insgesamt 11 Metern zwischen den Planflächen SO und WS 1 vorgesehene dichte Bepflanzung im Änderungsverfahren für den Bebauungsplan als ausreichender Schutz ohne optische Barrierewirkung erachtet und auf das Vorsehen ergänzender Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) verzichtet wird. Die endgültige Entscheidung zur Notwendigkeit einer solchen Schutzmaßnahme und zum Zeitpunkt deren Umsetzung soll daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Edeka-Marktes herbeigeführt werden. Zwingende Festsetzungen hierzu in Änderungsfassung des Bebauungsplans sind jedoch nicht erforderlich.

Die in der Studie zur Verbesserung der Immissionssituation im Mischgebiet um nochmals ca. 2 dB angeregte Rücknahme der ursprünglich vorgesehenen Baugrenze um ca. 5 m von der Grundstücksgrenze des Sondergebietes wird im Bebauungsplan für nicht erforderlich gehalten, die endgültige Entscheidung zur Baukörperordnung soll unter Berücksichtigung der Lärmproblematik und der konkreten Nutzungsabsicht den späteren Bauherren im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Aufgegriffen wurde hingegen die mit der lärmtechnischen Untersuchung getroffene Empfehlung, im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Änderungsentwurfes Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festzulegen. Somit sind für den Geltungsbereich des Änderungsentwurfs verbindlich:

	vorhandener maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile	
Mischgebiet	61 ... 65 dB	für Wohnräume:	35 dB
		für Büroräume:	35 dB
Kleinsiedlungsgebiet	56 ... 60 dB	für Wohnräume:	30 dB
		für Büroräume:	30 dB

Die straßenverkehrs- und gewerbelärmorientiert vorgenommene lärmtechnische Untersuchung belegt, dass für die Änderungsabsicht, speziell mit der Nutzung im künftigen Sondergebiet, lärmimmissionsseitig keine grenzwertüberschreitenden Auswirkungen zu verzeichnen sind. Den gegebenen Hinweisen und Empfehlungen wurde entsprochen. Die Belange des Lärmschutzes sind infolge der übernommenen textlichen Festsetzungen im Änderungsentwurf des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt. Umweltrelevante Auswirkungen auf schutzbedürftige bauliche Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches durch Gewerbelärmeinfluss bzw. durch Verkehrslärm sind nicht erkennbar.

Mit der Änderungsabsicht ist kein Abrücken von der städtebaulichen Zielstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes verbunden, vielmehr wird diese für einen Teil des Geltungsbereiches lediglich spezifiziert. Eine Erhöhung der Bodenversiegelung bzw. der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Kleinklimas bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder eine Erhöhung des allgemein umweltrelevanter Konfliktpotentials sind dabei jedoch nicht zu verzeichnen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderungsabsicht ebenso wenig verbunden wie mit der ursprünglichen Planungsabsicht des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Mit den eingriffsmindernd festgesetzten grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gering gehalten. Nutzungs- und Qualitätskriterien werden nicht beeinträchtigt. Berührungen mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäischen Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten, Landschaftsschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten etc. sind nicht zu verzeichnen. Auch für die übrigen ökologischen Empfindlichkeitskriterien hat die Änderungsabsicht keinerlei Relevanz.

Die Änderungsfassung führt hinsichtlich der Umwelterheblichkeit im Vergleich zu dem bisherigen Bebauungsplan zu keinen veränderten Bewertungsergebnissen. Bei Umsetzung der Festsetzungen sind nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu verzeichnen.

7. Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem als Bestandteil der rechtsgültigen Satzung vorliegenden Grünordnungsplan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsregelung ist seinerzeit eine harmonische landschaftliche Einbettung gelungen, da dabei speziell die räumliche Nähe zum historisch gewachsenen Altkern bzw. zu dem naturräumlich angrenzenden Lanzinswiesengebiet eine besondere Berücksichtigung erfuhren, z. B. durch die Herstellung von Sichtachsen zum Festungsturm im historisch gewachsenen Stadtkern.

Dem Grünordnungsplan wurde durch die Fachbehörde die Bewältigung der Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG sowie für das Planverfahren eine nachvollziehbare und ausreichende Darstellung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bestätigt, eine den Anforderungen entsprechende Bestandserfassung/-bewertung und deren ausreichende Betrachtung bescheinigt und erklärt, dass den Anforderungen an die Inhalte eines Grünordnungsplanes gemäß §§ 4 und 7 BbgNatSchG Rechnung getragen wurde.

Für die unter Ziffer 4 der Begründung beschriebenen geringfügigen Änderungen sind unter Berücksichtigung der Flächenbilanz gemäß Ziffer 3.3. keine Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erkennbar. Eine Veränderung/Erhöhung des im Grünordnungsplan beschriebenen Konfliktpotentials ist nicht zu verzeichnen, den schutzgutbezogenen Planungsgrundsätzen wird weiterhin und ohne Abstriche entsprochen, die daraus eingriffsmindernd abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen lt. Teil C. des Bebauungsplanes werden dem veränderten Zuschnitt der Baufelder angepasst und durch die den Blaubeergraben betreffende Renaturierungsmaßnahme ergänzt.

Ergänzend erfolgte im Änderungsverfahren für den Bebauungsplan eine nochmalige Auseinandersetzung mit den Belangen des Umweltschutzes bzw. des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Erarbeitung des der Begründung als Anlage 1 beigefügten Umweltberichts.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 werden in den Kleinsiedlungsgebieten WS 1 bis WS 6 folgende Nutzungseinschränkungen vorgenommen:

Nicht zulässig sind: - Tankstellen

Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 Nr. 1 wird im Mischgebiet MI folgende Nutzungseinschränkung vorgenommen:

Nicht zulässig sind: - Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

im Gebiet **SO**:

Entfällt die Angabe der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, da hier die maximal zulässige Geschoss- (1.800 m²) und Verkaufsfläche (1.500 m²) festgesetzt ist;

im Gebiet **MI**:

GRZ: Die zulässige Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,8 festgesetzt.

GFZ: Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,8 festgesetzt.

in den Gebieten **WS 1, WS 2 und WS 6**:

GRZ: Die zulässige Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,2 festgesetzt.

GFZ: Die zulässige Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO ist mit 0,4 festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist mit II festgesetzt, im SO-Gebiet mit I.

Um vorhandene Sichtbeziehungen zu stadtbildprägenden Bauten wie Kirche und Festungsturm zu erhalten, wird die höhenmäßige Einordnung auch weiterhin durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe geregelt und im Hinblick auf die Geschossigkeit ein abgestufter Übergang zu der angrenzenden Bebauung im Neubaugebiet (vier- bis fünfgeschossig) und der im wesentlichen vorherrschenden zweigeschossigen Altstadtrandbebauung gewährleistet.

Demzufolge beträgt die zulässige Höhe der baulichen Anlagen über dem festgesetzten Bezugspunkt OK Erschließungsstraße als Höchstmaß:

SO	=	61,31 m ü. HN		
		FH max.	=	71,31 m ü. NH
MI	=	61,31 m ü. HN		
		FH max.	=	71,31 m ü. NH
WS 1	=	61,31 m ü. HN		
		FH max.	=	71,31 m ü. HN
WS 2	=	61,31 m ü. HN		
		FH max.	=	71,31 m ü. HN
WS 6	=	61,31 m ü. HN		
		FH max.	=	71,31 m ü. HN

8.1.3. Bauweise

Für die Neubebauung wird im SO-Gebiet sowie im MI-Gebiet eine geschlossene, in den WS-Gebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Für den Fall der Gliederung des MI-Gebietes in mehrere Teilgrundstücke soll ausnahmsweise auch eine offene Bauweise zulässig sein.

8.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. § 23 BauNVO zur Regelung der Verteilung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Grundstücken ist anzuwenden.

8.1.5. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO wird angewendet.

Es sind auch Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Hinsichtlich ihrer Anordnung auf den Baugrundstücken wird die Errichtung von Nebenanlagen in den WS-Gebieten auf eine maximal zulässige Bebauungstiefe von 50 m, gemessen ab der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, eingeschränkt. Diese Einschränkung ist erforderlich, um aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefen von 70 - 110 m keine städtebaulich ungewollte Zersiedlung der Bebauung zu gestatten. Um dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen, wird vielmehr auf in sich baulich abgeschlossene Hofstellen mit den in den WS-Gebieten zulässigen Nutzungsinhalten orientiert.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

8.1.6. Garagen

Garagen mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm sind mit Sattel- oder Pultdach zulässig, Garagen ab einer Grundfläche von 50 qm sind ausschließlich mit Satteldach auszuführen.

Die Einordnung von Garagen ist außerhalb der ausgewiesenen Baufenster mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Dieser Abstand ist notwendig, um die verkehrsseitige Sicherheit beim Ein- und Ausfahren und die damit verbundene Einsichtnahme in den öffentlichen Straßenraum sicherzustellen.

8.1.7. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestbreite der Grundstücke wird auf 20,0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einer für Kleinsiedlungsgebiete untypischen Gebäudedichte entgegengewirkt werden.

Erforderliche Abstandsflächen können somit ohne Probleme auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

8.1.8. Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich insgesamt wird über die Gubener Straße bzw. die Straße „Am Malxebogen“ öffentlich erschlossen, die innere Erschließung der Kleinsiedlungsgebiete WS 1, WS 2 und WS 6 erfolgt über die bereits fertiggestellte Erschließungsstraße Hornoer Ring. Die Bereiche MI und SO erhalten eine gemeinsame direkte Anbindung an die Gubener Straße (L 50). Hierzu wird eine Verlegung um etwa 30 m in Richtung der Altstadtrandbebauung vorgenommen.

Der Verkehrsraum ist 8,50 m bzw. 5,50 m breit. Stichstraßen (max. 50,0 m) sind mit einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen.

8.1.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Der rechtsgültige Bebauungsplan enthielt unter Ziffer 5.1.9. im Teil B planungsrechtliche Festsetzungen zur Lärmschutzproblematik. Diese basierten auf den dem Amt für Immissionschutz Cottbus seinerzeit vorliegenden Verkehrsbelegungszahlen der damaligen B 97. Da die dort unterstellte Belegung in der Vergangenheit nicht erreicht wurde, sich die Verkehrsströme zwischenzeitlich verändert haben und unterstützt durch die erfolgte Abstufung zur Landesstraße auch künftig nicht mehr zu verzeichnen sein werden, wurde der immissionschutzseitigen Beurteilung im Rahmen des Änderungsverfahrens besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Auch wenn sich aus einer abschnittswisen Erweiterung des Edeka-Marktes keine Veränderung von Anlieferhythmus und -häufigkeit ergeben wird, Nachtanlieferungen weiterhin ausgeschlossen bleiben und auch keine nennenswerte Erhöhung der Kundenfrequenz zu erwarten ist, wurde zur Erfassung des sich unter Berücksichtigung des von der L 50 ausgehenden Verkehrslärmimmissionen ergebenden Gesamtkonfliktpotentials eine lärmtechnische Untersuchung erstellt und akustische Emissionsmodelle für den Bereich der Anlieferung, der Stellplätze, der haustechnischen Anlagen und der Einkaufswagenbox erarbeitet, wobei die Maßgeblichkeit der Betrachtung auf dem Schutz der Kleinsiedlungsbereiche lag.

Im Ergebnis wurden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

8.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet sind - wie bereits in dem Am Malxebogen angrenzendem Neubaugebiet - nur ortstypische Putz- und Klinkerfassaden zulässig.

Dachformen beschränken sich auf Sattel-, Walm- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 48°.

Die Dachdeckung ist in Beton- oder Tonziegel in den Farbtönen rot, rot-braun und braun nach RAL-Farbkatalog zulässig.

Liegende Dachfenster sind zulässig, jedoch dürfen diese nicht mehr als 35% der darunter liegenden Gebäudeaußenwand umfassen.

Die Errichtung von Solarzellen in oder auf Dächern ist zulässig.

Dachaufbauten sind in folgenden Formen zulässig:

- stehende Gaupen mit Satteldach
- Schleppgaupen
- Dreiecksgaupen

Die Gesamtbreite der jeweiligen Dachaufbauten soll nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.

Zulässig sind Erker mit einer Länge bis zu 4,5 m Länge, die jedoch nicht mehr als 35% der darunter liegenden Gebäudeaußenwand einnehmen sollen.

Fenster sind in stehendem Format auszuführen, davon ausgenommen sind Fenster von Nebengebäuden auf der straßenabgewandten Seite.

8.2.2. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss ist mit max. 0,80 m über OK Erschließungsstraße der innergebietlichen Erschließungsstraßen zulässig.

Als OK Erschließungsstraße im Plangebiet gelten:

SO	=	61,31 m ü. HN
MI	=	61,31 m ü. HN
WS 1	=	61,31 m ü. HN
WS 2	=	61,31 m ü. HN
WS 3	=	61,31 m ü. HN

8.2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

8.2.4. Sonstige Hinweise

Hofflächen, Wege, Zufahrten u.ä. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

In den Kleinsiedlungsgebieten sind für Zufahrten und Hofflächen, mit Ausnahme von Stellplätzen, sickerfähige Beläge zu verwenden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), für Misch- und Sondergebiet gelten keine Einschränkungen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern, in den Blaubeergraben einzuleiten oder einer Nutzung zuzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die vorgenannten Hinweise beziehen sich auf das MI-Gebiet sowie die WS-Gebiete.

Da aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind bei den Erdarbeiten die Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. Nr. 20, 08. August 1991, S. 311 ff) zu beachten.

Demzufolge sind Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen (§19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind gemäß § 19 Abs. 4 und 20 des BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich der Änderungsfassung nicht bekannt, eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

8.3. Grünordnerische Festsetzungen

Der Grünordnungsplan weist eine Vielzahl von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus, mit deren Umsetzung dem im Geltungsbereich zu verzeichnenden Eingriff wirksam begegnet und dieser vollständig kompensiert werden kann.

Diese im Sinne des § 7 Abs. 3 des BbgNatSchG vorzusehenden Maßnahmen werden als planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24, 25 und Abs. 1 a BauGB konkretisiert und auf die Planzeichnung übernommen.

Die uneingeschränkte Gültigkeit der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern (Baumschutzverordnung - BSV LK SPN) vom 03. Dezember 2001 bleibt von den getroffenen Festsetzungen unberührt.

Festgesetzt werden im Einzelnen:

8.3.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A 1 (Mischgebiet MI 1 / Kleinsiedlungsgebiete WS 1, WS 6)

(mit dem Ziel des dauerhaften Schutzes und der Entwicklung wertvoller naturnaher Vegetations- und Kleinbiotopstrukturen):

Durch den/die Eingriffsverursacher im Baugebiet MI ist die mit A1 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichnete Fläche südöstlich begrenzende Blaubeergraben (Flurstück 248 der Flur 9) in dem derzeit auf einer Länge von ca. 140 m verrohrten Bereich zu revitalisieren und auf der Ostseite mit standortgerechten Gehölzen (5 Stück Weiden) zu bepflanzen.

Je angefangener 480 m² der überbaubaren Grundstücksfläche der Baugebiete WS 1 und WS 6 sind durch den jeweiligen Eingriffsverursacher innerhalb der mit A1 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ein Laubbaum und zwei Strauchweiden oder alternativ vier Sträucher zu pflanzen.

Die Pflanzungen innerhalb der mit A1 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Flächen ist die Bepflanzung so vorzunehmen, dass je 100 m² dieser Fläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum und zwei Strauchweiden oder alternativ vier Sträucher gepflanzt werden.

Ausnahmsweise ist durch die Fläche A 1 die Durchwegung in wassergebundenem Schichtenaufbau zulässig.

8.3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) mit dem Ziel der Integration von Großgrün innerhalb der privaten Grundstücke:

WS 1, WS 2, WS 6 (ohne konkrete Standortfestsetzung)

In den Baugebieten WS 1, WS 2 und WS 6 sind je angefangener 480 m² der überbaubaren Grundstücksfläche durch den jeweiligen Eingriffsverursacher ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

b) mit dem Ziel des Anlegens von Hecken zur Grundstücksgliederung und -begrenzung:

WS 1, WS 2, WS 6 (ohne konkrete Standortfestsetzung)

6 v. H. der Grundstücksfläche in den Baugebieten WS 1, WS 2 und WS 6 sind durch den jeweiligen Eingriffsverursacher mit freiwachsenden Hecken in mehrschichtigem Aufbau aus blüh- und fruchtreichen Sträuchern zu bepflanzen.

c) Fassadenbegrünung:

MI 1, WS 1, WS 2, WS 6 (ohne konkrete Standortfestsetzung)

Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 m² Fläche sind mit Schlingern oder Klimmern zu begrünen.

d) Begrünung der Verkehrsflächen:

WS 1, WS 2, WS 6 (ohne konkrete Standortfestsetzung)

Auf den innerhalb der einzelnen Baugebiete als Verkehrsfläche festgesetzten Bereichen ist durch den jeweiligen Eingriffsverursacher je angefangener 250 m² Verkehrsfläche ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

8.3.3. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

a) Maßnahmen zur Einbindung des Mischgebietes in das Orts- und Landschaftsbild

A 3

Je angefangener 300 m² der überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet MI 1 sind durch den jeweiligen Eingriffsverursacher innerhalb der mit A3 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ein Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen.

Ausnahmsweise zulässig ist durch die Fläche A 3 die Durchwegung in wassergebundenem Schichtenaufbau.

b) Maßnahmen zum Anlegen und dauerhaften Erhalt von Hecken als Puffer bezüglich möglicher vom SO-Gebiet ausgehender Störungen

A4

(Sondergebiet SO)

Je angefangener 250 m² überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet SO sind durch den Eingriffsverursacher spätestens mit Beginn der Bautätigkeit für die Kleinsiedlungsgebiete WS 1 oder WS 2 innerhalb der mit A 4 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ein Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen.

Kleinsiedlungsgebiete

Je angefangener 70 m² der überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten WS 1 und WS 2 sind durch den jeweiligen Eingriffsverursacher innerhalb der mit A 4 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ein Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen.

Ausnahmsweise zulässig ist die Durchwegung durch die Fläche A 4 in wassergebundenem Schichtenaufbau.

c) Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der als Spielplatz dienenden Grünfläche

A 5 (Kleinsiedlungsgebiete)

Im Zusammenwirken der jeweiligen Eingriffsverursacher ist die Bepflanzung innerhalb der mit A 5 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche so vorzunehmen, dass proportional zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche auf je 250 m² der Ausgleichsfläche zwei Großgehölze und zehn Sträucher eingebracht werden.

Für die im Zusammenwirken der Eingriffsverursacher vorzunehmende Gestaltung eines Spielplatzes sind ein Sandbereich von max. 300 m² und die erforderliche Durchwegungen in wassergebundenem Schichtenaufbau zulässig.