

INHALT

Teil A		Seite
1.	Vorbemerkung	5
2.	Erläuterung, Ziele und Zwecke der erneuten Änderung des Bebauungsplanes	7
3.	Beschreibung und Grenzen des Plangebietes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes	9
3.1.	Beschreibung /Grenzen	9
3.2.	Flächenbilanz im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan	9
4.	Kurzbeschreibung der vorgesehenen Änderungen	10
5.	Bewertung der Auswirkungen der veränderten Gebietsausweisung unter Berücksichtigung der Kriterien für großflächigen Einzelhandel	11
6.	Prüfung der Auswirkungen der Planänderung auf die Belange des Umweltschutzes	12
7.	Bewertung der Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
8.	Zusammenfassende Bewertung der Änderungsabsicht	13
9.	Planinhalt und Festsetzungen	14
9.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
9.1.1.	Art der baulichen Nutzung	14
9.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
9.1.3.	Bauweise	15
9.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
9.1.5.	Nebenanlagen	15
9.1.6.	Stellplätze/Garagen	15
9.1.7.	Größe der Baugrundstücke	15
9.1.8.	Verkehrsflächen	15
9.1.9.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	16

9.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9.2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
9.2.2.	Höhenlage der Gebäude	17
8.2.3.	Einfriedungen	17
8.2.4.	Sonstiges	17
9.3.	Grünordnerische Festsetzungen	18
9.3.1.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
9.3.2.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
9.3.3.	Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	19

Teil B

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereichübergreifender Außenanlagengestaltungs- und Pflanzplan
Anlage 2	Immissionsschutzrechtliche Hinweise für Lärmindernde Maßnahmen

1. Vorbemerkung

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Peitz „An der B 97“ wurde erstmalig im September 1991 mit der Zielstellung einer Arrondierung des Altstadtkernes Peitz im nordöstlichen Bereich und der Herstellung einer städtebaulich besseren Verbindung zwischen Alt- und Neustadt durch die abschnittsweise Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern 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). Im Planentwurf wurde der unmittelbar an der B 97 angrenzende Bereich als Mischgebiet MI ausgewiesen, die Wohnbauflächen jeweils als allgemeine Wohngebiete WA.

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

Sich im Folgejahr abzeichnendes Interesse von Bürgern der durch den Braunkohlebergbau in weiten Teilen in Anspruch zu nehmenden Gemeinde Horno an einer Umsiedlung in die Stadt Peitz führten auch zu einer diesbezüglichen Eignungsprüfung des Geltungsbereiches. Diese wurde mit prinzipiell positivem Ergebnis abgeschlossen, machte aber die im Detail nicht gegebene Passfähigkeit mit einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich, 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 offen gelegt. Um der spezifischen Siedlungsstruktur der Gemeinde Horno besser Rechnung tragen zu können und - sofern von den jeweiligen Bauherren gewünscht - die Zulässigkeit der Einordnung entsprechender Nutzgärten und/oder die Haltung von Kleintieren ermöglichender Wirtschaftsteile abzusichern, wurden die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche nunmehr als Kleinsiedlungsgebiete (WS) nach § 2 BauNVO 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.

Trotz dieser zielorientiert vorgenommenen Änderungen zeigten sich nach der Erschließung des 1. Bauabschnittes im östlichen Teil des Geltungsbereiches bei der Erstellung der Entwurfs- und Bauantragsunterlagen für die bauwilligen Umsiedler dennoch Schwierigkeiten bei der Einhaltung einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Dezember 2000 wurde daher durch die Stadtverordnetenversammlung eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, welche nunmehr unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gesetzes zur Umsetzung der Änderungsrichtlinie zur Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen war. Unter Beifügung des Berichtes zur UVP-Vorprüfung wurde der modifizierte Entwurf im April/Mai 2001, Juli/ August 2001 sowie im Juni/ Juli 2002 bei jeweils gleichzeitiger Beteiligung der von den jeweils vorgenommenen Änderungen betroffenen 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. Sie bildete die Grundlage für die längs der inneren Erschließungsstraße Hornoer Ring im Folgejahr realisierte Wohnbebauung.

Im Jahr 2005 wurden die seitens des Grundstückseigentümers und des Betreibers an die Stadt Peitz herangetragenen Absichten für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des auf dem an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes unmittelbar angrenzenden Grundstücks befindlichen Edeka-Marktes bei gleichzeitiger Vergrößerung des Angebotes an Pkw-Stellplätzen nach entsprechender Vorbefassung mit der Problematik seitens der Entscheidungsträger der Stadt Peitz dergestalt unterstützt, dass mit Beschlussfassung vom 09.03.2005 für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein erneutes Änderungsverfahren eingeleitet wurde. Dieses wurde erforderlich, da die Erweiterungsabsichten ausschließlich unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flurstücks 5 der Flur 3 möglich war. Das Standortgrundstück des Edeka-Marktes (Flurstück 6) wurde daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert und dessen Bezeichnung infolge der im Jahr 2004 vorgenommenen Umwidmung der Gubener Straße von einer Bundes- zur Landesstraße L 50 geändert in „An der ehemaligen B 97“.

Im Änderungsentwurf wurde das den Geltungsbereich erweiternde Grundstück infolge der nunmehr über die Regelwerte von 1.200 qm Geschoss- und 700 qm Verkaufsfläche hinausgehenden Flächengröße als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (SO) gemäß § 11 Abs. (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen und gleichzeitig Obergrenzen für die Geschoss- (1.800 qm) und die Verkaufsfläche (1.500 qm) festgesetzt. Mittels eines Umweltberichtes wurde im Änderungsverfahren unter Beachtung der mit Artikel 3 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau geänderten Kriterien des § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bewertet, ob und inwieweit eine Umwelterheblichkeit der Änderungsplanung zu verzeichnen ist, beispielsweise durch die mit großflächigem Einzelhandel typischerweise verbundenen Umweltauswirkungen. Die Belange der lärmimmissionsseitigen Auswirkungen wurden unter Beachtung der durch den Verkehrslärm der Gubener Straße (Landesstraße L 50) bestehenden Vorbelastung in einer gesonderten lärmtechnischen Untersuchung betrachtet und durch daraus abgeleitete planungsrechtliche Festsetzungen im Änderungsentwurf umgesetzt.

Nach Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange geäußerten Anregungen, Hinweise und Bedenken wurde der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung am 17.08.2005 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Änderungsfassung wurde am 07.10.2005 seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und ist durch Bekanntmachung vom 02.11.2005 in Kraft getreten.

Der im Juni 2006 fertig gestellte Anbau an den Edeka-Markt nutzte - wie vorgesehen - die Erweiterungsoption nicht vollständig aus; die Nutzfläche wurde lediglich um etwa 345 qm erweitert und rund 45 zusätzliche Pkw-Stellplätze geschaffen. Vor Baubeginn erfolgte die erforderliche Teilung des seinerzeitigen Flurstücks 5, nach Bauabschluss wurde der lt. Grünordnungsplan renaturierte Teilbereich des Blaubeergrabens als eigenständiges Flurstück gebildet. Daher veränderten sich die auf der Planzeichnung ausgewiesenen Flurstücksbezeichnungen dergestalt, dass sich das Grundstück des ausgewiesenen Sondergebietes Einzelhandel im Ergebnis aus den Flurstücken 6 und 435 zusammensetzt, das des Mischgebietes aus den Flurstücken 439 und 440 und das Grundstück der Kleinsiedlungsgebiete WS 1 und WS 2 nunmehr mit Flurstück 437 bezeichnet ist.

Nachdem für das Mischgebietsgrundstück in den vergangenen Jahren verschiedene Planungsvarianten verfolgt wurden, bestehen nunmehr konkrete Bebauungsabsichten, zu denen zwischen dem Vorhabensträger und den Entscheidungsträgern der Stadt Peitz bereits weitgehendes Einvernehmen erzielt und auf dessen Grundlage durch den Vorhabensträger im Frühjahr 2009 bereits ein Baugenehmigungsverfahren eingeleitet wurde.

Realisiert werden soll ein Ersatzneubau für den auf dem Eckgrundstück Gubener Straße/Am Malxebogen platzierten Plus-Markt, dessen Betreuung im laufenden Kalenderjahr resultierend aus den unternehmensstrukturellen Veränderungen durch die Unternehmensgruppe Plus/Netto-Markendiscout übernommen wurde. Im Zuge dieses Ersatzvorhabens soll der Baukörper des Verbrauchermarktes einschließlich eines Teils der vorgelagert angeordneten Pkw-Stellplätze innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes eingeordnet werden. Der überwiegende Teil der Stellplatzanlage sowie eine zweite verkehrsseitige Anbindung an die Gubener Straße sollen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Teilflächen der angrenzenden, in der Flur 9 der Gemarkung Peitz sowie innerhalb des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern Peitz“ gelegenen Flurstücke 248 (zwischenzeitlich durch Sonderung geteilt in die Flurstücke 477 und 478), 249/1 und 439 errichtet werden.

Der Ersatzneubau soll insgesamt eine Bruttogeschossfläche von etwa 1.175 qm, einschließlich des separaten Backshops eine Verkaufsfläche von etwa 850 qm sowie rund 85 Pkw-Stellplätze umfassen. Zum besseren Verständnis der Planungsabsicht kann der in nachfolgender Ziffer 2 ausführlich beschriebene, der Begründung als Anlage 1 beigefügte Außenanlagengestaltungs- und Pflanzplan herangezogen werden.

Die vorstehend beschriebenen Bebauungsabsichten erwiesen sich jedoch als bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da der konzipierte Baukörper die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebietes für sich allein in Anspruch nimmt, wodurch dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel einer Nutzungsmischung nicht mehr entsprochen werden kann und von dem Gebot der Durchmischung abgewichen werden muss. Da es andererseits infolge des weiter gesunkenen Bedarfs an Mietwohnungen und der im Hinblick auf eine Wohnnutzung eingeschränkten Standortqualität des Grundstückes städtebaulich wenig zweckmäßig erscheint, die Schaffung von Wohnraum in diesem Baufeld weiterhin zu präferieren, sind Stadt und Vorhabensträger übereingekommen, den Bebauungsplan „An der ehemaligen B 97“ ausschließlich für den bislang als Mischgebiet ausgewiesenen, die heutigen Flurstücke 439 und 440 der Flur 3 der Gemarkung Peitz umfassenden Teilbereich einer nochmaligen Änderung zu unterziehen und den Gebietscharakter des Baufeldes unter Berücksichtigung der beabsichtigten einseitigen Nutzungsstruktur einer veränderten Zielbestimmung zuzuführen. Nach Fehlschlagen aller bisherigen Bemühungen um eine Bebauung des Mischgebietsgrundstückes soll es auf dieser Grundlage nunmehr möglich sein, das städtebaulich gewollte Schließen des Innenbereiches im Übergangsbereich zwischen Alt- und Vorstadt doch noch zeitnah und eingefügt in die sanierungsrechtlichen Zielstellungen zu erreichen.

Obwohl aus der beabsichtigten Größe von Verkaufs- und Geschossfläche keine zwingende Notwendigkeit hierfür bestünde, ist im Sinne einer klaren Strukturierung für das betreffende Baufeld anstelle der Ausweisung als Mischgebiet in Erweiterung des bisher für den benachbarten Edeka-Markt ausgewiesenen Sondergebietes Einzelhandel nunmehr ebenfalls eine Ausweisung als SO-Gebiet beabsichtigt, wobei analog zu dem durch im Jahre 2005 die Erweiterung des Edeka-Marktes ausgelösten Änderungsverfahren Obergrenzen für die Größe der Geschoss- und Verkaufsfläche festgesetzt werden sollen.

Gleichzeitig soll auf eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um die in der Flur 9 gelegene Stellplatzanlage verzichtet werden. Selbige soll auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 BauGB bewertet und unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutz-, naturschutz- und wasserrechtlichen Belange zur bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit geführt werden.

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

Nachdem sich aus dem Scheitern der mehrjährigen Bemühungen des Betreibers, den Plus-/Nettomarkt am derzeitigen Standort mittelfristig an zukünftige Kundenansprüche anzupassen, die Notwendigkeit einer Ersatzneubaulösung abzeichnete, war es zur Sicherung einer wohnungsnahen Versorgung im Bereich der Neustadt und im Interesse der Erhaltung des derzeit im Wesentlichen stabilen Einzelhandelsgefüges der Stadt Peitz städtebauliche Absicht, ein Abwandern des Betreibers in Richtung Cottbuser Vorstadt zu verhindern und eine standortnahe Ersatzlösung zu finden. Als attraktive Standortoption hierfür erwies sich das im Bebauungsplan „An der ehemaligen B 97“ als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück, auf dem die Möglichkeit bestand, einen Baukörper mit den erforderlichen Abmessungen bei nur geringfügigen und städtebaulich vertretbaren Abweichungen von den planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes einzuordnen. Das darauf aufbauend entwickelte und im Detail mehrfach modifizierte Bauungskonzept ist das Ergebnis einer bereits im Vorjahr von Stadt und Vorhabensträger gemeinsam vorgenommenen Gesamtbetrachtung, in deren Rahmen insbesondere den naturschutz- und wasserrechtlichen Belange Aufmerksamkeit gewidmet und an einem geltungsbereichsübergreifenden Gestaltungskonzept der Außenanlagen gearbeitet wurde.

Im Ergebnis hat das Gesamtkonzept in der nunmehrigen Fassung vorab bereits die Zustimmung des Fachausschusses sowie der Stadtverordnetenversammlung gefunden. Da das Bauvorhaben sich - wie in vorstehender Ziffer 1. erläutert - jedoch wegen der nicht gegebenen bauplanungsrechtlichen Grundlage als bauordnungsrechtlich nicht zulässig erwies, wurde das Gesamtkonzept nunmehr in einem Änderungsentwurf für den rechtsgültigen Bebauungsplan umgesetzt.

Mit selbigem wird neben der veränderten Ausweisung des Nutzungscharakters das im - insgesamt lediglich eine Flächengröße von etwa 4.000 qm umfassenden - Mischgebiet ausgewiesene Baufeld hinsichtlich der Größe der überbaubaren Fläche nur unwesentlich geändert und das ausgewiesene Bau- fenster lediglich in seiner Form der konkreten Bebauungsabsicht angepasst, was mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsflächenanteils bzw. einer in der Gesamtrelation ebenfalls vernachlässigbaren Verkleinerung der innerhalb des Änderungsbereiches für den grünordnerischen Ausgleich und Ersatz zur Verfügung stehenden Fläche einhergeht. Letzteres kann jedoch mühelos dadurch kompensiert werden, dass über das Gesamtgestaltungskonzept unmittelbar angrenzend zusätzliche Pflanzungen vorgesehen sind und die bislang zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Einzelmaßnahmen weitgehend ebenso beibehalten werden wie die in der gültigen Satzung enthaltenen (lediglich der veränderten Gebietsausweisung angepassten) übrigen planungs-, bauordnungs- und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Da die geltenden Schwellenwerte der festgesetzten bzw. zulässigen Grundfläche von insgesamt bis zu 20.000 m² bei einer Gesamtgröße des Änderungsgebietes von lediglich knapp 4.000 m² deutlich unterschritten werden, war es ausgehend von den durch das am 01. Januar 2007 in Kraft getretene Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte geschaffenen Möglichkeiten zunächst beabsichtigt, die Änderung unter Anwendung des neu in das Baugesetzbuch aufgenommenen § 13a im so genannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Davon wurde letztendlich jedoch Abstand genommen, da an den grünordnerischen Festzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes im Wesentlichen festgehalten werden soll, lt. § 13a Ziffer 2 im beschleunigten Verfahren jedoch „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gegolten hätten. Daher entschied sich die Gemeinde jedoch wegen des hier nicht entfallenden Ausgleichserfordernisses, die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Dies ist möglich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes

- die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter bestehen.

Es kann daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen, werden, jedoch soll der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt und eine Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

3. Beschreibung und Grenzen des Plangebietes für die 3. Änderung des Bebauungsplanes, Flächenbilanz

3.1. Beschreibung / Grenzen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der ehemaligen B 97“ weist insgesamt eine Größe von 9,7 ha auf, befindet sich nordöstlich der Altstadt mit einer ungefähren Entfernung von 250 m vom Marktplatz und stellt einen innerstädtischen Verdichtungsbereich dar, der (getrennt durch die Straße Am Malxebogen) naturräumlich im Osten an das Laszinswiesengebiet angrenzt und höhenmäßig inhomogen strukturiert ist. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst mit den Flurstücken 439 (3.344 qm) und 440 (558 qm) der Flur 3 einen lediglich knapp 4.000 qm großen Teilbereich. Er wird im Norden durch das Grundstück des Edeka-Marktes, im Osten durch das ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet WS 1, im Süden durch den die Grenze zur Flur 9 bzw. zum Grüngürtel der Altstadt bildenden Blaubeergraben und im Westen durch die Gubener Straße begrenzt. 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 im Bestand vorhandenen Lebensmittelverbrauchermärkte in eingeschossiger Ausführung mit Satteldach mit Flachdachbereichen.

3.2. Flächenbilanz im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan

Die Größe von überbaubarer und für grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehender Grundstücksfläche im Bereich des bisherigen Mischgebietes ändert sich nur geringfügig und kann in Relation zum Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes als unbedeutend eingestuft werden.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenbilanz wie folgt dar:

a) Überbaubare Grundstücksfläche

gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan	MI	1.200 m ²
gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes	SO 2	1.600 m ²

b) Verkehrsfläche

gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan	MI	650 m ²
gemäß 3. Änderung des Bebauungsplanes	SO 2	850 m ²

c) Ausgleichsfläche

gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan		
A 1		1.750 m ²
davon im Bereich MI		950 m ²
davon im Bereich WS 6		900 m ²

A 3	1.230 m ²
davon im Bereich MI	900 m ²
davon im Bereich WS 6	330 m ²
gesamt im Bereich MI	1.750 m ²

Neugliederung gemäß dritter Änderung des Bebauungsplanes

A 1	650 m ²
A 3	750 m ²
gesamt im Bereich SO 2	1.400 m ²

Laut Änderungsfassung reduziert sich der Flächenanteil der Ausgleichsfläche im Baugebiet SO 2 im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan um 350 m², während sich die überbaubare Grundstücksfläche um 400 m² sowie die Verkehrsflächen um 200 m² vergrößern. Der ohne Festsetzung verbleibende Flächenanteil des Böschungsbereiches an der Gubener Straße reduziert sich von 400 m² auf 150 m², wird - im Gegensatz zum bisherigen Planungsansatz - jedoch intensiver in das Gesamtgestaltungs- und Pflanzkonzept einbezogen. In der Betrachtung des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes können spürbare Auswirkungen dieser Flächenabweichungen infolge der zu verzeichnenden Geringfügigkeit ausgeschlossen werden, da das änderungsgegenständliche, als Gebiet SO 2 ausgewiesene Grundstück bei der Gesamtgröße von knapp 4.000 qm lediglich einem Flächenanteil am Gesamtgeltungsbereich von weniger als 5% entspricht.

4. Kurzbeschreibung der Änderungen

Die Änderungsfassung des Bebauungsplanes (bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der Begründung) sieht im Vergleich zur rechtsgültigen Satzung im Wesentlichen folgende geringfügige Änderungen vor:

- Ausweisung des bisherigen Mischgebietes MI als Sondergebiet - Einzelhandel - SO 2
- Änderung des Zuschnittes des Baufeldes im bisherigen Mischgebiet MI
- Anpassung der Flurstücksbezeichnung an den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters
- Anpassung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 2
- Darstellung des zwischenzeitlich ereiterten Baukörpers im Sondergebiet SO 1 als Bestand
- Neugliederung der Ausgleichsflächen A 1 und A 3
- Anpassung der textlichen Festsetzungen an die modifizierte Gebietsausweisung bzw. den veränderten Zuschnitt des Baufeldes
- Korrektur des Standortes der zwischenzeitlich bereits realisierten Haltestelle des ÖPNV (Bus) im Vergleich zur ursprünglichen Planung

Wegen der geringen flächenmäßigen Ausdehnung soll der Änderungsbereich auf der Planzeichnung der besseren Übersichtlichkeit halber in den Geltungsbereich der damaligen 2. Änderung eingepasst dargestellt werden.

5. Bewertung der Auswirkungen der veränderten Gebietsausweisung unter Berücksichtigung der Kriterien für großflächigen Einzelhandel

Wie bereits unter vorstehender Ziffer 2. erläutert, wäre der beabsichtigte Ersatzneubau des Plus-Marktes in Anbetracht der vorgesehenen Geschoss- und Verkaufsflächen an sich innerhalb eines Mischgebietes durchaus genehmigungsfähig und würde nicht zwingend die Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel erforderlich machen. Da dem Gebietscharakter eines Mischgebietes infolge der fehlenden Nutzungsmischung im konkreten Fall nicht mehr entsprochen werden kann, wird im Ergebnis des Änderungsverfahrens das Baufeld zwar als „SO-Gebiet - Einzelhandel“ ausgewiesen, jedoch ist bei Berücksichtigung der Größe des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes, der Größe des ausgewiesenen Baufeldes sowie der festgesetzten Obergrenzen von Geschoss- und Verkaufsfläche erkennbar und offensichtlich, dass die im Regelfall mit großflächigem Einzelhandel verbundenen Auswirkungen auch unter gemeinsamer Betrachtung der Sondergebiete SO 1 und SO 2 nicht zu verzeichnen sein werden.

Nach den Kriterien des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung könnte es sich im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hierbei insbesondere handeln um schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Auswirkungen auf

- die infrastrukturelle Ausstattung,
- den Verkehr,
- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich,
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- das Orts- und Landschaftsbild und
- den Naturhaushalt.

Im konkreten Fall der Verlagerung einer Verkaufseinrichtung im Nahbereich können diese ausgeschlossen werden. Nennenswert veränderte Emissionen waren weder mit der bisherigen Betriebsführung des Plus-/Netto-Marktes verbunden, noch zeichnen sich solche bei dessen Ersatzneubau ab. Die Nachweisführung hierzu wurde bereits im Rahmen des vorangegangenen Änderungsverfahrens und des zugehörigen Umweltberichts erbracht.

So wurde dort die Frage nach negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild eindeutig verneint, Ansatzpunkte für die Notwendigkeit einer veränderten Bewertung sind nicht erkennbar. Durch den weiterhin gültig bleibenden bisherigen Grünordnungsplan sowie die ergänzende, Geltungsbereich-übergreifende Außenanlagengestaltung kann es als zweifelsfrei gesichert betrachtet werden, dass bei Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Dies gilt in gleicher Weise für mögliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung bzw. den Verkehr. Das vorhandene Verkehrsnetz war seit Eröffnung des bisher genutzten Objektes jederzeit zur Bewältigung des Kundenaufkommens in der Lage und wird dies auch künftig sein. Zum einen unterstützt durch den weiteren Rückgang der durchschnittlichen Verkehrsbelegung der Gubener Straße, zum anderen durch den Umstand, dass durch die geringfügige Standortverlagerung keine wahrnehmbare Veränderung der Verkehrsströme zu verzeichnen sein wird. Durch die gute Anbindung an das Geh- und Radwegenetz sowie die dem Grundstück des benachbarten Edeka-Marktes vorgelagert vorhandene Bushaltestelle ist eine gute Erreichbarkeit für die nicht motorisierten Einwohner aus Peitz bzw. den amtsangehörigen Gemeinden gewährleistet.

Zusammenfassend betrachtet bestehen trotz der erforderlichen Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel an der siedlungsstrukturellen Verträglichkeit, der städtebaulichen Einbindung, der flächenmäßigen Angemessenheit und der positiven Wirkung auf die wohnungsnaher Versorgung keine Zweifel. Die Verlagerungsabsicht hat keine ungewollten, sondern ausschließlich städtebaulich gewünschte und mit den landesplanerischen Vorgaben übereinstimmende Auswirkungen und sichert die verbraucher-nahe Versorgung für einen mittelfristigen Zeitraum ab. Raumbedeutsamkeit muss dem Verlagerungsvorhaben ebenso abgesprochen werden wie Auswirkungen auf benachbarte Zentren, insbesondere auf Stadtteilzentren im Oberzentrum Cottbus, da die hier in Betracht kommenden Stadtteile Sandow und Schmellwitz hinsichtlich Anzahl, Größe, Betreibervielfalt und branchenübergreifenden Arrondierungsangeboten der Einzelhandelsstandorte deutlich bessere, ein Abwandern von Kunden nach Peitz ausschließende Strukturen aufweisen.

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

Mit der Änderungsabsicht ist kein Abrücken von den städtebaulichen und umweltschutzrelevanten Zielstellungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes verbunden, vielmehr werden diese für einen flächenmäßig kleinen Teil des Geltungsbereiches lediglich im Hinblick auf die zulässige Nutzung spezifiziert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind damit ebenso wenig verbunden wie mit der ursprünglichen Planungsabsicht des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Wie bereits für das vorangegangene Änderungsverfahren sind auch für die neuerliche Änderung Berührungen mit Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäischen Vogelschutzgebieten, Naturschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten, Landschaftsschutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten etc., eine nennenswerte Erhöhung der Bodenversiegelung bzw. der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, des Kleinklimas bzw. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder eine Erhöhung des allgemein umwelterheblichen Konfliktpotentials nicht zu verzeichnen. Auch für die übrigen ökologischen Empfindlichkeitskriterien hat die Änderungsabsicht keinerlei Relevanz. Mit den eingriffsmindernd festgesetzten grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter gering gehalten. Nutzungs- und Qualitätskriterien werden nicht beeinträchtigt.

Da demzufolge früh erkennbar war, dass die Änderungsfassung hinsichtlich der Umwelterheblichkeit im Vergleich zu dem bisherigen Bebauungsplan zu keinen veränderten Bewertungsergebnissen führt und bei Umsetzung der Festsetzungen nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu verzeichnen sind, konnte der Schwerpunkt der umweltbezogenen Betrachtungen auf die lärmimmissionsseitigen Belange gelegt und die durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens erstellte lärmimmissionsseitige Studie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der konkreten Bauabsichten im Sondergebiet SO 2 einer neuerlichen Bewertung unterzogen werden. Durch den Fachplaner wurden daraus die als Anlage 2 beigefügten schallschutztechnischen Hinweise abgeleitet und Vorschläge für die auf der Planzeichnung festgesetzten Lärmmindernenden Maßnahmen unterbreitet. Im Wesentlichen bestehen diese aus der Forderung nach

- vollständiger baulicher Abschirmung des Anlieferbereiches im Bereich SO 2 in dem selbiger rückwärtig (an der Grenze zum Kleinsiedlungsgebiet WS 1) vollständig und seitlich (an der Grenze zum Sondergebiet SO 1) auf einer Länge von mindestens 5,00 m baulich geschlossen wird,
- der Begrenzung der Schallemission im Sondergebiet SO 2 (insbesondere der der Rückkühlanlage/Lüfter) an der nördlichen Baufeldfläche des Kleinsiedlungsgebietes WS 1 auf einen Mittelungspegel von 38 dB (Nachtanforderung), was entweder durch entsprechende Parameter der technischen Anlage oder durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten ist,
- der Befestigung der Fahrspuren mit asphaltiertem Oberflächenbelag und dem Verzicht auf die ursprünglich vorgesehene Ausführung mit Pflaster,
- dem zwingenden Verzicht auf Nachtanlieferungen sowie eine Nutzung der Stellplatzanlage in der Nacht,

7. Bewertung der 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, wobei speziell die räumliche Nähe zum historisch gewachsenen Stadtkern bzw. zu dem naturräumlich angrenzenden Lanszinswiesengebiet eine besondere Berücksichtigung erfahren, 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 eine nachvollziehbare und ausreichende Darstellung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie 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.

Bei der im Vorfeld der Änderungsabsicht geführten nochmaligen Auseinandersetzung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde schnell offensichtlich, dass eine Veränderung/ Erhöhung des im Grünordnungsplan beschriebenen Konfliktpotentials nicht zu verzeichnen ist und den schutzgutbezogenen Planungsgrundsätzen weiterhin und ohne Abstriche entsprochen wird. Der Grünordnungsplan bleibt daher uneingeschränkt gültig, lediglich die eingriffsmindernd abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen lt. Teil C. des Bebauungsplanes werden dem veränderten Zuschnitt des Baufeldes und der Neugliederung der Ausgleichsflächen angepasst.

Da keine modifizierte Eingriffsbilanzierung und -bewertung vorgenommen werden musste, wurde im Einklang mit den flächenmäßig kleinen Abmessungen des Änderungsgebietes das Hauptaugenmerk im Änderungsverfahren auf einen den Übergang von der Vorstadt zum Altstadtkern betonenden, sich gleichzeitig jedoch den Sanierungszielstellungen unterordnenden Außenanlagen- und Freiraumplanung sowie die Betrachtung der mikrostandörtlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gelegt.

Planungsprämisse war dabei die städtebaulich-freiraumplanerische Zielstellung, die außerhalb des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes, jedoch im Geltungsbereich der Erhaltungs-, Gestaltungs- und Denkmalsbereichssatzung der Stadt Peitz liegenden und einen Bestandteil des Grabenbereiches der ehemaligen Festungsanlage bildenden Flurstücke 248, 249/1 und 439 der Flur 9 weitgehend von einer unmittelbaren Bebauung freizuhalten und unter Berücksichtigung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbindlichen Festsetzungen sowie der planerischen Zielstellungen für die Außenanlagengestaltung des gesamten ehemaligen Festungskomplexes mit Hilfe eines übergreifenden Pflanz- und Gestaltungskonzeptes eine optische Zäsur zwischen dem ehemaligen Grabenbereich der Festung und dem Bereich der Gubener Vorstadt zu erreichen. Ergebnis dieser Bestrebungen ist der als Anlage 1 beiliegende Pflanz- und Gestaltungsplan des Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Landschafts- und Freiraumgestaltung Ahner & Brehm Königs Wusterhausen. Dieser soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in enger Abstimmung zwischen Vorhabensträger, Stadt, Planungsbüro und Denkmalschutzbehörde im Detail spezifiziert werden, wodurch die Passfähigkeit der Bauabsichten mit den Sanierungszielstellungen endgültig herbeigeführt und ein Einfügen in die links- und rechtsseitig der Gubener Straße vorhandene Bebauung gewährleistet werden soll.

Einbezogen in den Pflanzplan und somit in das gestalterische Gesamtkonzept sind auch die Ersatzpflanzungen zur Kompensation des außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) erforderlichen Eingriffs in den Baumbestand am Blaubeergraben (Fällung von maximal vier Birken) bzw. im Bereich der zweiten Grundstückszufahrt (Fällung eines Straßenbaumes). Dies war möglich, da die erforderlichen Fällgenehmigungen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße bei gleichzeitiger Festlegung des erforderlichen Kompensationsumfanges bereits erteilt wurden.

Gleiches gilt hinsichtlich der grundstückskonkreten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, die im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren durch die untere Naturschutz- bzw. untere Wasserbehörde geprüft und genehmigt wurden. Dies trifft sowohl auf die Belange der Oberflächenentwässerung in Kombination von Versickerung bzw. Einleitung in den Blaubeergraben zu als auch auf die Belange der Verlängerung des Straßendurchlasses der Gubener Straße im Zuge der Herstellung der (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches) liegenden zweiten Grundstückszu- und abfahrt. Letztere wird einher gehen mit der Renaturierung eines bislang noch verrohrten Grabenabschnittes mit einer Länge von etwa 13 m.

8. Zusammenfassende Bewertung der Änderungsabsicht

Die Änderungsfassung berührt weder die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes noch weicht sie von der verfolgten städtebaulichen Zielstellung sowie den Bemühungen der Stadt Peitz um die Erhaltung einer ausgewogenen Struktur des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet ab, sondern sichert deren mittelfristigen Erhalt. Sie befindet sich daher mit den sonstigen Planungs- und Entwicklungszielen der Stadt Peitz sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

Der dem bisherigen Bebauungsplan zugrunde liegende Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Engelmann mit Planungsstand vom Januar 2000 bleibt auch für die neuerliche Änderung gültig. Die landschaftliche Einbettung des Plangebietes wird durch das übergreifende Gestaltungskonzept weiter verbessert. Den Interessen des nicht motorisierten Kundenanteils aus Peitz wird durch die wohngebietsnahe Standortwahl mit guter Erreichbarkeit über das vorhandene Geh- und Radwegenetz ebenso entsprochen wie durch die dem bisherigen Sondergebiet vorgelagert vorhandene Haltestelle des ÖPNV denen der Kunden aus den umliegenden Gemeinden des Amtsbereiches.

9. Planinhalt und Festsetzungen

9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1. Art der baulichen Nutzung

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

Nicht zulässig sind: Tankstellen

In den Sonstigen Sondergebieten - Einzelhandel - gemäß BauNVO § 11 sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von Food und Non-Food-Artikeln zulässig. Hinsichtlich der Flächen werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

SO 1	1.800 qm Geschoss-, 1.500 qm Verkaufsfläche
SO 2	1.200 qm Geschoss-, 900 qm Verkaufsfläche.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

In den Gebieten SO 1 und SO 2 entfällt die Angabe der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, da hier die maximal zulässige Geschoss- und Verkaufsfläche festgesetzt ist;

In den Kleinsiedlungsgebieten WS 1 bis WS 6 wird die zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO mit 0,2 als Höchstmaß festgesetzt, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 0,4.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse in den Kleinsiedlungsgebieten ist mit II festgesetzt, in den SO-Gebieten 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 2	=	OK Erschließungsstraße	61,31 m ü. HN
		FH max.	= 73,81 m ü. NH

Die Festsetzungen für die angrenzenden Baufelder SO 1 / WS 1 / WS 2 / WS 3 / WS 6 bleiben unverändert:

OK Erschließungsstraße	61,31 m ü. HN
FH max.	= 71,31 m ü. NH

9.1.3. Bauweise

Für die Bebauung in den gebieten SO 1 und SO 2 wird jeweils eine geschlossene, in den WS-Gebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

9.1.4. 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.

9.1.5. 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 Nebenanlage 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 - 100 m keine städtebaulich ungewollte Zersiedlung der Bebauung zu gestatten. Um dem Gebietscharakter Rechnung zu tragen, wird vielmehr auf in sich 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.

9.1.6. Garagen

Die Einordnung von Garagen ist außerhalb der ausgewiesenen Baufenster mit einem Abstand von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Für Garagen mit einer Grundfläche von bis zu 50 qm sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Garagen ab einer Grundfläche von 50 qm sind ausschließlich mit Satteldach auszuführen.

9.1.7. Größe der Baugrundstücke

Um einer für Kleinsiedlungsgebiete untypischen Gebäudedichte entgegenzuwirken, wird die Mindestbreite der Grundstücke mit 20,00 m festgesetzt. Erforderliche Abstandsflächen können somit ohne Probleme auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

9.1.8. Verkehrsflächen

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 werden verkehrsseitig ausschließlich über die Gubener Straße (Landesstraße L 50) erschlossen, die Kleinsiedlungsgebiete über die Straße Am Malxebogen sowie die zwischenzeitlich bereits fertig gestellte Erschließungsstraße Hornoer Ring.

Der Verkehrsraum ist 10,00 m bzw. 5,50 m breit. Stichstraßen (max. 50,0 m) sind mit einer Mindestbreite von 5,50 m auszuführen.

9.1.9. 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 Immissionsschutz 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 immissionsschutzseitigen Beurteilung bereits im Rahmen des vorangegangenen Änderungsverfahrens anhand einer lärmtechnischen Untersuchung besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Im Zuge der neuerlichen Änderung wurden die damaligen Bewertungsergebnisse anhand der konkret feststehenden Bebauungsabsichten im künftigen Sondergebiet SO 2 einer neuerlichen Bewertung unterzogen (Anlage 2). Im Ergebnis ist bei Umsetzung der konkreten Lärmindernden Hinweise abgesichert, dass es auch künftig unter Berücksichtigung von Verkehrslärm und sonstiger gewerbelärmbedingten Vorbelastung an den innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gelegenen bzw. außerhalb unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Gebäuden und Bauflächen zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte kommt.

In Auswertung der gegebenen Hinweise werden nachfolgende Lärmindernde Maßnahmen festgesetzt:

- Durch die jeweiligen Bauherren in den Sondergebieten Einzelhandel ist durch in Gestaltung und Ausführung frei wählbare, schalltechnisch wirksame Maßnahmen abzusichern, dass der dort entstehende Gewerbelärm - insbesondere die Schallemissionen aus Lüftungsauslässen und sonstigen Öffnungen sowie die Anlieferbereiche - unter Berücksichtigung des Einflusses der Verkehrslärmimmission von der Landesstraße L 50 an den innerhalb und außerhalb des Plangebietes gelegenen bzw. angrenzenden schutzbedürftigen Gebäuden und Bauflächen zu keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte führt.
- Der Anlieferbereich im Gebiet SO 2 ist rückwärtig (an der Grenze zum Kleinsiedlungsgebiet WS 1) vollständig und seitlich (an der Grenze zum Sondergebiet SO 1) über eine Länge von mindestens 10,00 m baulich vollständig abzuschirmen. Sämtliche Fahrspuren haben einen asphaltierten Oberflächenbelag zu erhalten, lediglich die Pkw-Stellplätze können wahlweise in ebenem Verbundpflaster ausgeführt werden. Nachtanlieferungen sowie eine Nutzung der Stellplätze in der Nacht sind nicht zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 ist die Schallemission (insbesondere die der Rückkühlanlage/Lüfter) durch entsprechende Parameter der technischen Anlage und/oder durch bauliche Maßnahmen so zu begrenzen, dass an der nördlichen Baufläche des Kleinsiedlungsgebietes WS 1 ein Mittelungspegel von 38 dB (Nachtanforderung) nicht überschritten wird.
- Im Kleinsiedlungsgebiet WS 1 sind in einem Abstand von 20m von der westlichen Baugrenze passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Besonders schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Kinder- und Schlafzimmer sind auf der Lärmabgewandten Seite (Osten) einzuordnen. Dies ist im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

9.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.2.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet sind ausschließlich 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.

9.2.2. 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 in den Sonder- und Kleinsiedlungsgebieten jeweils 61,31 m ü. HN.

9.2.3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

9.2.4. 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)

Da aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmälern 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 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 20, S. 215) 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, Gebietsreferat Bodendenkmalpflege Lausitz/Elsterland, Außenstelle Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 bzw. § 12 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.

9.3. 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.

Im Rahmen der 3. Änderung wurden die Festsetzungen inhaltlich beibehalten, an die Neugliederung der Ausgleichsflächen angepasst und um die Vorschläge des geltungsbereichsübergreifend erstellten Pflanz- und Außenanlagenplans (Anlage 3) ergänzt.

Festgesetzt werden im Einzelnen:

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

A 1 (Sondergebiet SO 2 / Kleinsiedlungsgebiete WS 1, WS 6)

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

Zur Kompensation der für die Herstellung der östlichen verkehrsseitigen Anbindung des Geltungsbereich der 3. Änderung erforderlichen Verlängerung des Straßendurchlasses Gubener Straße ist der Blaubeergraben (Flurstück 440 der Flur 3) durch den Eingriffsverursacher im Baugebiet SO 2 in dem derzeit auf einer Länge von etwa 15 m im nordwestlichen Abschnitt noch verrohrten Bereich zu revitalisieren und einseitig mit standortgerechten Gehölzen (3 Stück Weiden, 3 Stück Erlen) zu bepflanzen.

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

Innerhalb der mit A 1 und dem Planzeichen 13.1 der PlanZV gekennzeichneten Fläche 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 Schichtenausbau zulässig.

9.3.2. 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:

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:

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

c) Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 10 m² Fläche in den Baugebieten WS 1, WS 2 und WS 6 sind mit Schlingern oder Kletterpflanzen zu begrünen (ohne konkrete Standortfestsetzung).

d) Begrünung der Verkehrsflächen

Auf den innerhalb der einzelnen Baugebiete WS 1, WS 2, WS 6 als Verkehrsfläche festgesetzten Bereichen ist durch den jeweiligen Eingriffsverursacher je angefangener 250 m² Verkehrsfläche ohne konkrete Standortfestsetzung ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

9.3.3. 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 Sondergebietes SO 2 in das Orts- und Landschaftsbild

Innerhalb der mit A3 und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ist durch den Eingriffsverursacher im Baugebiet SO 2 eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern (2 Stück Buche, 2 Stück Gemeine Eberesche, 1 Stück Birne, 3 Stück Schwarzer Holunder) vorzunehmen und im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 435 bzw. 437 durch eine flächige Strauchpflanzung zu ergänzen.

Je angefangener 70 m² der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche in den Baugebieten **WS 1** und **WS 2** sind durch den jeweiligen Eingriffsverursacher innerhalb der mit **A 6** und dem Planzeichen 13.1. der PlanZV gekennzeichneten Fläche ein Laubbaum und zehn Sträucher zu pflanzen.

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

Je angefangener 250 m² der im Bereich der Flurstücke 6 und 435 zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet **SO 1** sind durch den Eingriffsverursacher mit Beginn der Bautätigkeit in den Kleinsiedlungsgebieten **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.

c) Maßnahmen zur naturnahen Gestaltung der als Spielplatz dienenden Grünfläche

Im Zusammenwirken der jeweiligen Eingriffsverursacher in den Kleinsiedlungsgebieten 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 erforderlichen Durchwegungen in wassergebundenem Schichtenaufbau zulässig.