

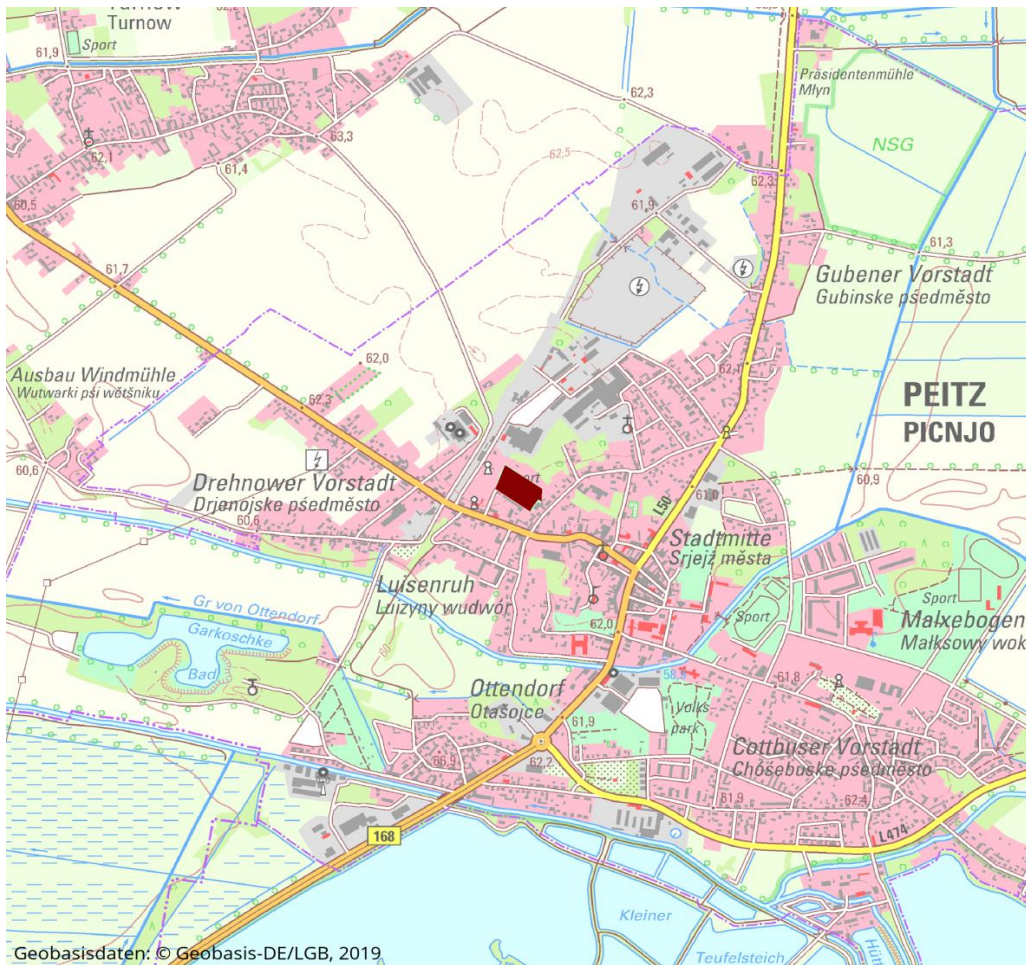
Stadt

Peitz

Bebauungsplan

„Wohnen am Gerichtspark“

Begründung



Satzung August 2020

Impressum

Plangeber	Stadt Peitz vertreten durch das Amt Peitz Schulstraße 6 03185 Peitz
Planvorhaben	Bebauungsplan „Wohnen am Gerichtspark“
Planverfahren	Erstaufstellung im Regelverfahren
Planstand	Satzung Stand Aug 2020
Arbeitsstand	13.08.2020
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Bonnaskenstraße 18/19 03044 Cottbus
Plangrundlage	Vermessungsbüro Falko Marr (ÖbVI) Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	1
2	Planungsgegenstand	2
2.1	Anlass / Erforderlichkeit	2
3	Planerische Grundlagen	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Fachgesetzliche Vorgaben	4
3.2.1	Sonstige Bindungen	4
3.2.2	Formelle Planungen	4
4	Städtebauliche Randbedingungen	5
4.1	Erschließung	5
4.1.1	Verkehr	5
4.2	Nutzung	6
5	Planungskonzept	7
6	Rechtsverbindliche Festsetzungen	9
6.1	Geltungsbereich	9
6.2	Verkehrsflächen	9
6.2.1	Art der Verkehrsflächen	10
6.2.2	Straßenbegrenzungslinie	10
6.3	Art der baulichen Nutzung	11
6.3.1	Vorbemerkungen	11
6.3.2	Wohngebiet	11
6.4	Maß der baulichen Nutzung	13
6.4.1	Grundfläche	13
6.4.2	Höhenfestsetzungen	14
6.4.3	Einhaltung der Obergrenzen BauNVO	15
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	15
6.6	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
6.6.1	Grünfläche	16
6.6.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	16
6.7.1	Pflanzmaßnahmen	17
7	Sonstige Planinhalte	18
7.1	Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	18
7.2	Vermerke / Hinweise	18
8	Umweltbericht	20
8.1	Grundlagen / Einleitung	20
8.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	20
8.1.2	Gesetzliche Grundlagen	21
8.1.3	Schutzobjekte Umwelt	24
8.2	Umweltwirkungen	24
8.2.1	Bestandsaufnahme	24
8.2.2	Prognose	28
8.2.3	Maßnahmen	29
8.3	Zusätzliche Angaben	32
8.3.1	Zusammenfassung	33
9	Anhang	35
9.1	Flächenbilanz	35
9.2	Bilanz Grundflächen / Überbauung	35
9.3	Pflanzliste	36

1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Bauleitplan wird durch die Stadt Peitz (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.

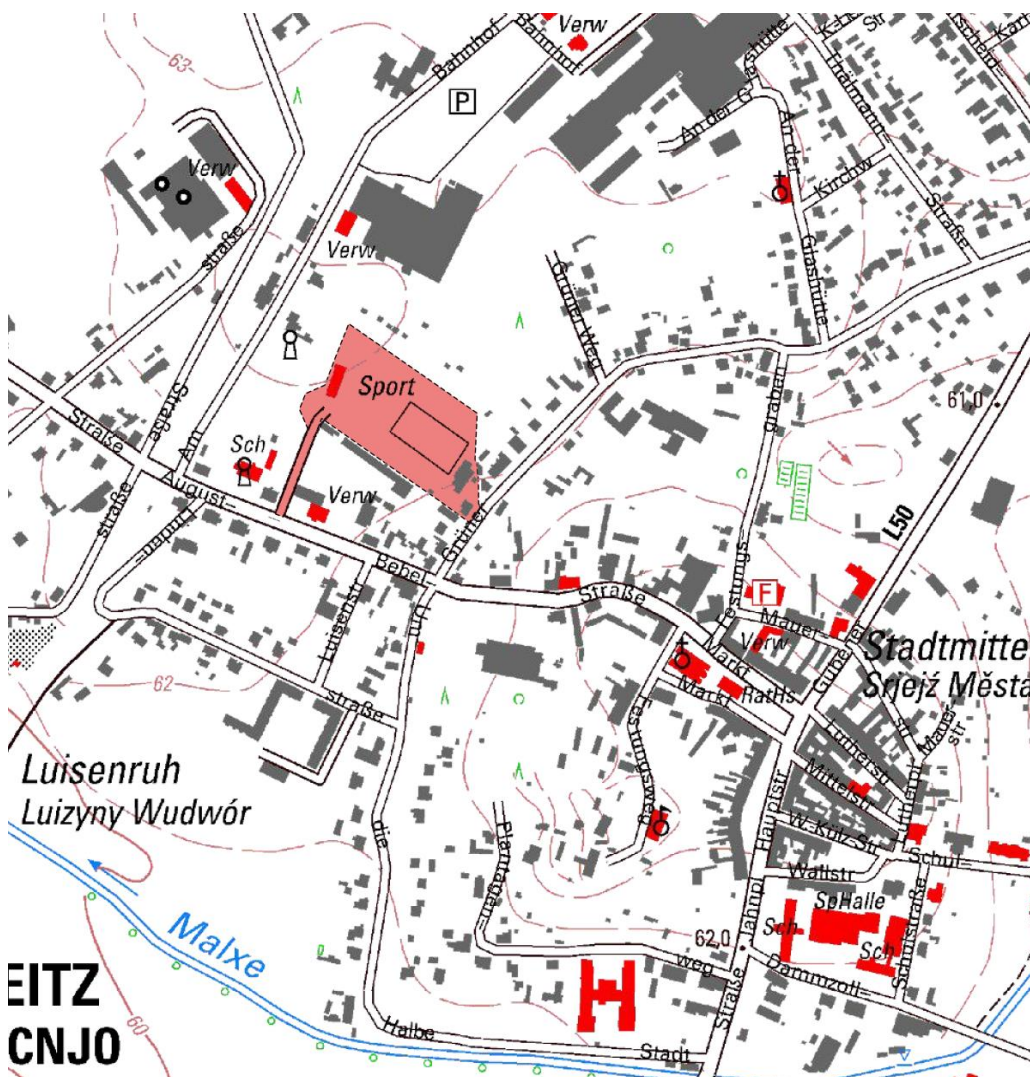
Das Planvorhaben betrifft die Neuaufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Wohnen am Gerichtspark“ (nachfolgend Plangebiet genannt).

Lage Plangebiet

Das Plangebiet liegt relativ zentral nordwestlich des Ortskerns im Hinterland der August-Bebel-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,58 ha.

Übersichtskarte



Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle bei Aufstellungsbeschluss erkennbaren Konflikte und Probleme im Plangebiet gelöst werden können.

Abgrenzung

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

*Rechtsgrundlagen
Regelverfahren*

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

Verfahrensstand

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.08.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet.

Aufstellungsbeschluss

Die im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden,

Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als „Abwägungsmaterial“ beachtet und dienen der Vervollständigung der Unterlagen.

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plan- und Kartengrundlage*

Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

2 Planungsgegenstand

2.1 Anlass / Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel, den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten. Diesem Trend kann auch durch eine Anpassung der städtebaulichen Entwicklung an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, z. Bsp. durch die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung einer typischen Einfamilienhaussiedlung in zentraler Lage, positiv entgegengetreten werden. Die Eigentumsbildung an Wohneigentum wird unterstützt. *Öffentliches Interesse*

Die Stadt will natürlich auch den Umweltschutz, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege verbessern, indem vorhandene Vegetation und Gehölz- und Baumstrukturen erhalten werden.

Neben eigenen Maßnahmen ist bei der Umsetzung der Ziele jede Kommune auf private Initiativen angewiesen.

Nach Aufgabe der Nutzung des Areals als Sportanlage (Tennis, Volleyball, Fußball) möchte der Eigentümer das brach liegende innerstädtische Grundstück baulich entwickeln und für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen. *Anlass*

Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden. Das Gebiet bekommt eine neue Struktur und Nutzung. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Erschließungssystems unter Beachtung der teilweise vorhandenen wertvollen Naturausstattung und unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Nutzung (Wohnhaus und Fitnessstudio) muss gewährleistet werden. Das Plangebiet befindet sich um sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“. *Bauplanungsrechtliche Situation*

Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

Mit einer anderen baurechtschaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes zu sichern, hat der Plangeber mit dem Aufstellungsbeschluss dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben.

- Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung
- Sicherung einer der Nutzung angemessen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Erschließung
- Sicherstellung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Bestandsnutzung (Fitnessstudio)
- Sicherung der Zugänglichkeit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage
- Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch Erhalt des wertvollen Baumbewuchses,
- Unterbringung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und
- Beschränkung der Versiegelung auf das für die Nutzung unbedingt notwendig Maß.

3 Planerische Grundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Grundlagen sind

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Ziele Landes- und Regionalplanung

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das betrifft auch den Freiraumverbund.

Festlegungskarte LEP HR

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 (1) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

Z 5.5 (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und liegt außerhalb des Freiraumverbunds.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Innenentwicklung. Eine Anrechnung auf die zustehende Eigenentwicklung erfolgt hier nicht.

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätze Landes- und Regionalplanung

Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind für das Planvorhaben relevant.

G 5.1 (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

G 5.1 (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

§ 2 (3) LEPro 2007 (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

§ 5 (2) LEPro 2007 Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

§ 5 (3) LEPro 2007 Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden.

Die für die Planungsregion rechtsverbindlichen Ziele der Landesplanung sind in Teilregionalplänen festgeschrieben. *Regionalplanung*

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Folgende Regionalpläne sind zu beachten:

- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" vom 17.12.2015 (ABl. 24116 S.635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27116 S.755)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom

26.08.1998 (ABl. I Amtlicher Anzeiger, S. 889)

Aus den Regionalplänen ergeben sich keine Zielstellungen für die Planung, die zu *Beurteilung* beachten sind.

3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt. *Vorbemerkungen*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Schutzzwecke von Schutzgebieten werden nicht berührt. *Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht*

Sonstige Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht werden vom Planvorhaben nicht berührt. *Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte (Naturschutzrecht)*

Im Plangebiet befinden sich einige Gehölze, die der Baumschutzverordnung-BSV LK SPN unterliegen. *Gehölze*

Baudenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder in der direkten Umgebung. *Denkmale*

Im Vorhabenbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. *Kampfmittelverdacht*

Die für das Plangebiet zu beachtenden Bindungen auf der Grundlage des Natur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst. *Umwelt*

3.2.1 Sonstige Bindungen

Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

3.2.2 Formelle Planungen

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

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

Für die Stadt besteht kein rechtswirksamer FNP. Der B-Plan wird als selbstständiger B-Plan aufgestellt.

Die Stadt hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind: *Sonstige formelle Planungen*

- Stellplatzsatzung
- Werbesatzung

In der Stellplatzsatzung ist die Herstellungspflicht für die notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung geregelt. Beispielsweise sind für Wohnungen bis 100 m² Nutzfläche ein Stellplatz nachzuweisen, für Wohnungen mit einer Nutzfläche größer als 100 m² zwei Stellplätze.

Unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt die Stellplatzsatzung die Ablösung durch Zahlung eines Geldbetrages.

Umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt. *Umwelt*

4 Städtebauliche Randbedingungen

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



Luftbild mit Geltungsbereich

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt sowie die natürlichen Geländeeigenschaften werden ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Umweltbedingungen

Das betrifft auch gegebenenfalls vorhandene Vorbelastungen des Bodens (z. B. durch Altlasten), der Luft oder des Grundwassers.

Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung gesprochen werden.

*allgem. Bewertung
Umweltzustand*

Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

4.1 Erschließung

4.1.1 Verkehr

Das Plangebiet wird durch einen ca. 100 m langen Straßenstich verkehrlich erschlossen. Der Weg beginnt am Knotenpunkt mit der öffentlichen August-Bebel-Straße und endet an der Grundstücksgrenze zum eigentlichen Plangebiet. Es gibt mehrere Straßenanlieger, deren Grundstücke durch diesen befestigten Weg erschlossen werden.

Straßenverkehr

Das Straßengrundstück des Straßenstichs hat am Knotenpunkt zur August-Bebel-Straße eine Breite von ca. 7,05 m und weitet sich auf bis zu 7,20 m auf.

Ab der Grundstücksgrenze verläuft ein geschotterter Weg bis zur Rückseite des Hauses Nr. 3a am Grünen Weg.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Nahbereich des Knotenpunktes, der aus dem Plangebiet kommenden Stichstraße in der August-Bebel-Straße.

ÖPNV

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar. Im Plangebiet befinden sich bauordnungsrechtliche PKW-Stellplätze für die ehemalige Nutzung (Tennisverein) sowie für die Bestandsnutzung, welche im Haus Nr. 3a am *Grünen Weg* zugelassen ist (Fitnessstudio).

Nicht motorisierter Verkehr

Rad-Fußverkehr

Gegenwärtig wird die verkehrliche und fußläufige Erschließung der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage über das Plangebiet sichergestellt. Hier befinden sich ca. 5 PKW-Stellplätze für die Kleingartenanlage, die vom bisherigen Grundstückseigentümer nur geduldet worden sind.

Besonderheiten
Kleingartenanlage

Die einzelnen Parzellen der Kleingartenanlage werden gegenwärtig ebenfalls teilweise über die Flächen des Vorhabenträgers erschlossen. Dafür wird ein ca. 3,0 m breiter Streifen direkt südlich angrenzend an die Zäune der Kleingartenanlage durch die Kleingärtner gepflegt. Der Streifen befindet sich mit einer Breite von ca. 2,5 m auf dem Kleingartenanlagengrundstück und mit einer Breite von ca. 0,5 m auf den Flächen des Plangebietes.

Die Plangebietsteifläche, anliegend an die öffentlicher Straße *Grüner Weg*, ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen.

Stadttechnik

Medien der Stromver-, Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung liegen teilweise bis zur Grundstücksgrenze des rückwärtigen Plangebietes an. Innerhalb des rückwärtigen Plangebietes sind, mit Ausnahme von Stromleitungen, keine Leitungen bekannt.

Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand aber zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Die öffentlichen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von ca. 300 Metern wurden kontrolliert. Festzustellen ist, dass in Entfernung von 300 m kein Hydrant vorhanden ist.

Löschwasser

Um den nächstgelegenen Unterflurhydranten in der August-Bebelstraße 2 zu erreichen, wäre es notwendig ca. 350 m Schlauchleitungen zu verlegen. Weiterhin ist dieser Hydrant nur durch Überquerung der Bundesstraße (B 168) erreichbar. Im Falle eines Brandeinsatzes muss also für die Nutzung dieses Hydranten die Bundesstraße voll gesperrt werden.

4.2 Nutzung

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden:

bauliche Nutzung

- Kleingartenanlage nördlich,
- Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe südlich und östlich (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO),

Umfeld

Grünfläche (ehemaliger Gerichtspark) im Westen

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Sportplatz für einen Fußballverein später für einen Tennisverein genutzt. Teilflächen wurde auch durch ein Fitnessstudio (Volleyballplätze) genutzt. Diese Nutzungen wurden vor ca. 24 Monaten aufgegeben.

Plangebiet

Im östlichen Teilbereich, direkt an der öffentlichen Straße *Grüner Weg* angrenzend, besteht eine Wohnnutzung.

Die Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngebietsflächen ist relativ hoch. Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für die bestehende Baugebietskategorie gelten.

Maß der Nutzung

Umfeld

Im Umfeld sind vorwiegend maximal zweigeschossige Bebauungen vorhanden.

Die Bauweise ist unterschiedlich, allerdings überwiegt die offene Bauweise.

Innerhalb der Kleingartenanlage ist die Bebauungsdichte naturgemäß gering, hier überwiegt der Freiflächenanteil.

Straßenbegleitend zum *Grünen Weg* befindet sich die zweigeschossige Wohnbebauung mit dem im rückwärtigen Bereich angesiedelten Fitnessstudio. Das Gebäude ist verhältnismäßig groß und ebenfalls zweigeschossig. Weitere Nebenanlagen wie Garagen, Terrassen und Wege sind vorhanden. Die GRZ beträgt hier ca. 0,5.

Plangebiet

Im Plangebiet sind weitere zahlreiche bauliche Anlagen vorhanden, die auf die ehemalige Nutzung zurückzuführen sind. Im Westen befindet sich ein marodes Gebäude, welches als Sportlerheim genutzt wurde. Weiterhin gibt es zwei Tennisplätze (Sandplatz und Kunstrasenplatz) mit Umzäunung sowie zwei Beachvolleyballplätze. Weiterhin sind Parkplätze und teilweise befestigte Wege im Plangebiet vorhanden.

Der Umfang der vorhandenen Flächenbefestigungen ist der Tabelle der im Anhang beigefügten Versiegelungsbilanz zu entnehmen.

Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtigte Nutzung geeignet. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, die Flächen für die Planung und für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Grundstückseigenschaften

5 Planungskonzept



Gestaltungsplan

Die im inneren Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen und vollständig zurückgebaut.

Vorhabenbeschreibung

Die vorhandenen baulichen Anlagen im östlichen Plangebietsteil (*Grüner Weg*) bleiben unverändert. Hier plant der Eigentümer eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung.

Der Vorhabenträger plant die Entwicklung von 12 Wohngrundstücken entlang einer neu zu planenden und zu bauenden Erschließungsachse, welche an einer Wendeanlage (geeignet für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) endet.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Bestandsnutzung (Fitnessstudio) werden auf dem privaten Grundstück gesichert und nachgewiesen.

Um eine ausreichende Bereitstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten, soll im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Seitenstichs, ein Hydrant im Zentrum der Einfamilienhaussiedlung errichtet werden.

Löschwasser

Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage wird durch eine Zuwegung an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert. Die notwendigen Stellplätze werden auf dem angrenzenden städtischen Grundstück sichergestellt.

Kleingarten

Der Weg soll als Sandweg, wie im Bestand vorhanden, hergestellt werden.

Die neu zu schaffende Erschließungsachse des Wohngebiets wird an den vorhandenen Stichweg, der unmittelbar an der Grundstücksgrenze endet, angeschlossen.

Im Straßenraum werden auch die notwendigen Medien der Stadttechnik und ggf. notwendigen Versickerungsmulden untergebracht, soweit dies notwendig und möglich ist.

Durch Grundstücksteilung entstehen Wohngrundstücke mit einer Größe von voraussichtlich 700 m² bis 1500 m². *Grundstücksgrößen*

Die Wohngrundstücke sollen mit maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern und den typischen Nebenanlagen wie Terrassen, Garage, Schuppen ... bebaut werden. *Maß der baulichen Nutzung*

Potentiellen Bauherren soll im Plangebiet die Wahlmöglichkeit zur Errichtung individueller, typischer Einfamilienhaustypen wie z. Bsp. Stadtvilla, Bungalow, „normales“ Einfamilienhaus auch im mediterraneren und Bauhausstil mit Flachdach angeboten werden können. *Haustypen*

Die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützten Baume sollen erhalten bleiben. Das betrifft vor allem die beiden alten Eichen im Westen des Plangebietes. Bei der Erschließungsplanung wird der Erhalt der Eichen beachtet. *Umwelt*

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der privaten Gärten als Pflanzmaßnahmen untergebracht werden.

6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen. *Vorbemerkungen*

Planzeichnung



6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft weitestgehend entlang der vorhandenen *Abgrenzung* Flurstücksgrenzen.

Im westlichen Bereich weicht der Geltungsbereich von den vorhandenen Flurstücksgrenzen ab, damit die Zuwegung zum Plangebiet ohne Beeinträchtigung der dort vorhandenen Bäume erfolgen kann.

Soweit erforderlich, werden die Grenzpunkte, die nicht an Flurstücksgrenzen festgemacht werden können, im B-Plan **vermessen**. Alternativ können werden die entsprechenden Punkte mit Koordinaten versehen werden. *Koordinaten*

Es sind folgende Arten von Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen *Vorbemerkungen*

- Verkehrsflächen
- Art der baulichen Nutzung / Baugebietsflächen
- Grünflächen

Verteilung Flächennutzungen im Geltungsbereich

Nachfolgend werden zunächst die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und den Baugebieten erläutert.

Weitere Nutzungen sind bei Bedarf unter der Überschrift „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ erläutert.

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

6.2 Verkehrsflächen

Zu den **Verkehrsflächen** (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbe-

sondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

6.2.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird teilweise über die bestehende und teilweise über eine neu zu bildende **Straßenverkehrsfläche** gewährleistet. *öffentliche Straßenverkehrsfläche*

Die Straßenverkehrsfläche wird **zeichnerisch** als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Am Ende der Straßenverkehrsfläche wird der Raum für eine Wendeanlage für eine 3-achsiges Müllfahrzeug (Wendekreis $r = 20$ m, 22 m x 20 m) vorgesehen.

Die PKW-Stellplätze für den privaten Gebrauch der Einfamilienhäuser sind auf den privaten Wohngrundstücken zu realisieren.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit zur Kleingartenanlage wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Zuwegung über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Kleingartenanlage gesichert. Nähere Ausführungen dazu unter dem Punkt 6.6.3 „Geh- Fahr- und Leitungsrecht“. *Zugänglichkeit Kleingarten*

6.2.2 Straßenbegrenzungslinie

Die privaten Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch die hier neu zu bildende **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem Straßengrundstück.

Im B-Plan wird nur das Straßengrundstück festgesetzt. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl.

Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulden o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Die Dimensionierung orientiert sich am Grundstück des Bestandsweges. Dieser hat durchschnittlich einen Straßenraumbreite von $7,2$ m. Die neuen Straßengrundstücke werden mit einer Straßenraumbreite von $7,5$ m festgesetzt. Die Lage orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. *Dimensionierung*

Die Dimensionierung erlaubt exemplarisch folgende Straßenraumgestaltung:

- $0,5$ m Sicherheitsabstand zum privaten Grundstück und deren Einfriedung
- Fahrbahnbreite von $5,0$ m
- Straßenentwässerungsmulde $1,0$ m – $1,5$ m
- $0,5$ m Sicherheitsabstand zum privaten Grundstück und deren Einfriedung.

Straßenraumgestaltung

Innerhalb der Straßenentwässerungsmulde können Straßenbäume als Ausgleichsmaßnahme geplant werden. *Straßenbäume*

Die Lage und Dimension der Straßenräume und sonstigen Verkehrsflächen sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien nicht Flurstücken folgen oder sich an bestehenden Verkehrsanlagen orientieren, im erforderlichen Umfang wie folgt **vermasst**. *Koordinaten*

6.3 Art der baulichen Nutzung

6.3.1 Vorbemerkungen

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

Der § 1 mit den Absätzen 4 bis 10 des BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine *Gliederung* weit reichende Differenzierung der Festsetzungen zur Art der Nutzung in Baugebieten. *Differenzierung*

Das Baufeld wird **zeichnerisch** mit der **Knötchenlinie (Planzeichen 15.14)** in zwei *Modifizierung der* Baufelder geteilt. Die **Baufelder** werden zur Zuordnung der Festsetzungen **nummeriert**. *Gebietstypen*

Das Baufeld 1 umfasst die Flächen der vorhandenen Wohnnutzung mit dem Fitnessstudio und den dazugehörigen Nebenanlagen. Im Baufeld 2 liegt die innere Wohngebiets-teilfläche.

6.3.2 Wohngebiet

Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt *Vorbemerkungen* unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung *Wohngebiet* unterscheiden.

Entsprechend dem Planungskonzept werden alle Teilflächen im Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Im Baufeld 1 sind nur geringfügige Modifizierungen des Nutzungskatalogs notwendig. Anlagen für die Verwaltung sind besser im Ortskern konzentriert. Für Tankstellen besteht kein Bedarf. Gartenbaubetriebe sollten an Standorten untergebracht werden, an denen mehr Freifläche im Umfeld zur Verfügung steht.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht auf Grund der Lage in der Innenstadt bei *Kein Regelungsbedarf* folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO, aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen: *für allgemein zulässige Nutzungen*

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog *Kein Regelungsbedarf* des § 4 Abs. 3 BauNVO erforderlich: *für Ausnahmen*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben: *Regelungsbedarf*
Teilfläche
Baufeld

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Innerhalb der Wohngebietsfläche mit der Bezeichnung Baufeld 1 sind folgende Nutzungen unzulässig: *Festsetzung 1*

- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen.**

Das Baufeld 2 soll auf Grund seiner Lage keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Ortsteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Hier sollen keine Versorgungsfunktionen angesiedelt werden, die einem größeren Einzugsbereich dienen.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität, unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.

Im vorliegenden Fall ist es ausreichend, den Nutzungskatalog den Bedürfnissen anzupassen.

Abweichende Regelungen zu den allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 Abs. 5 und zu den Ausnahmen nach Abs. 6 BauNVO zulässig. *Modifikation Nutzungskatalog*

Eindeutig kein Regelungsbedarf besteht auf Grund der Lage in der Innenstadt bei folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen: *Kein Regelungsbedarf für allgemein zulässige Nutzungen*

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO erforderlich: *Kein Regelungsbedarf für Ausnahmen*

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben: *Regelungsbedarf Teilfläche Baufeld*

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Es ist trotz der Anpassungen gesichert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein anderes in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet. *Nutzungskatalog WA-Gebiet*

Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.

Innerhalb der Wohngebietsfläche mit der Bezeichnung Baufeld 2 sind folgende Nutzungen unzulässig: *Festsetzung 2*

- **der Versorgung des Gebietes dienende Läden**
- **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche Zwecke**
- **Anlagen für kulturelle Zwecke**
- **Anlagen für soziale Zwecke**
- **Anlagen für gesundheitliche Zwecke**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen.**

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

Im Folgenden sind zum besseren Verständnis die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen im Plangebiet denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

*Nutzungstabelle
Allgemeines Wohngebiet*

Nutzung	§ 4 BauNVO		Baufeld 1			Baufeld 2		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	X		X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	X		X					X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	X		X					X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X			X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X		X					X
Anlagen für kulturelle Zwecke	X		X					X
Anlagen für soziale Zwecke	X		X					X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X		X					X
Anlagen für sportliche Zwecke	X		X					X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X	X				X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X	X				X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X			X
Gartenbaubetriebe		X			X			X
Tankstellen		X			X			X

6.4 Maß der baulichen Nutzung

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

Gemäß Planungskonzept soll die Nutzungsintensität auf das nur unbedingt notwendige Maß reduziert / begrenzt werden.

6.4.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert gesteuert. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von mit baulichen Anlagen überdeckter und nicht überdeckter Grundstücksfläche. *Vorbemerkungen Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Baufelder unterschiedlich geregelt. *Festsetzung GRZ*

Für das **Baufeld 1** soll entsprechend der zulässigen Nutzungen das Höchstmaß der zulässigen **GRZ 0,4** festgesetzt werden.

Im **Baufeld 2** ist das nicht notwendig, hier soll, dem Leitbild folgend, eine grüne von Freiflächen geprägte Einfamilienhaussiedlung entstehen. Eine **GRZ von 0,3** ist hier ausreichend.

Die GRZ ist Bestandteil der **Nutzungsschablone** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

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

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

*Vorbemerkungen
Gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten*

eingerechnet.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt ein Überschreiten der festgesetzten zulässigen GRZ durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% mit der Kapazitätsgrenze von 0,8 zu.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt darüber hinaus zu, dass die festgesetzten Obergrenzen durch diese Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen geringfügig überschritten werden können.

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

Für diese gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit (hier mit GRZ II bezeichnet) für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (d. h. die „Nicht Hauptnutzungen“) sollen im Plangebiet keine Einschränkungen gelten. *Keine Einschränkungen*

6.4.2 Höhenfestsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen
Höhe der baulichen
Anlage*

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Anzahl der
Vollgeschosse*

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über die **Anzahl der Vollgeschosse** geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich nur sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschosshöhen verwendet werden.

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt (**II**). Eine unterschiedliche Festsetzung für die Baufelder ist nicht notwendig.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. *Vollgeschossbegriff*

Zur Definition des Begriffes „Vollgeschosses“ verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.

Der § 88 Abs. 2 der (seit 01.07.2016) geltenden Brandenburgischen Bauordnung (Stand 2018) verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBL I S, 226).

Danach sind Vollgeschosse „alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.“

Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.

6.4.3 Einhaltung der Obergrenzen BauNVO

In § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die Obergrenzen Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) § 17 BauNVO vorgegeben, die im Rahmen der Planung einzuhalten sind.

In der nachfolgenden Tabelle sind die einzuhaltenden Obergrenzen den getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

allg. Wohngebiet	BauNVO	Baufeld 1	Baufeld 2
GRZ	0,4	0,4	0,3
GFZ	0,8 (entspricht Z II)	II (entspricht 0,8)	II (entspricht 0,6)

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB *Vorbemerkungen* i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher *Flächen für die Haupt-* Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außer- *anlagen* halb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche **zeichnerisch** mit **Baugrenzen** festgesetzt.

Im inneren Wohngebiet hat die Baugrenze eine Tiefe von 20 m. Zur Erschließungsstraße und der Zuwegung zur Kleingartenanlage wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

Das Baufeld nördlich des Wendehammers hat Maße von 15 m x 15 m und hält einen Abstand von 3,0 m zum Wendehammer ein.

Entlang des „Grünen Weges“ wird ein Abstand von 3 m eingehalten. Die Baugrenze umschließt hier die Flächen, die baulich geprägt sind. Geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten werden eingeräumt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugebiet) sowie innerhalb der Bau- *Nebenanlagen* grenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dazu gehören auch Garagen, Carports und Stellplätze.

Die Stadt sieht eine Notwendigkeit darin, dass es keine direkten Zufahrten zur Garage oder Carport von der Straße aus gibt, damit eine Behinderung durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge für den Verkehr ausgeschlossen werden kann.

Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der *Festsetzung 3* Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Straße zu errichten.

6.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

6.6.1 Grünfläche

In einem B-Plan können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei alte wertvolle Bäume, deren Erhalt für die Umwelt und für das Ortsbild wichtig ist. Diese **Baumstandorte** werden als **öffentliche Grünfläche** festgesetzt. Beachtet wird, dass die Flächen der Baumkrone zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzabstandes nicht durch eine Überbauung beeinträchtigt werden können.

Straßenbäume

Da in Peitz von einem hohen Grundwasserspiegel auszugehen ist, ist damit zu rechnen, dass Niederschlagswasser flächig zur Versickerung gebracht werden muss. Ggf. ist der Abfluss des Niederschlagswassers über einen längeren Zeitraum abzupuffern.

Niederschlagswasser

6.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit die erforderliche Erschließung nicht über öffentliche Grundstücke gesichert werden kann, müssen private Fläche in Anspruch genommen werden.

*Vorbemerkungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Durch das Festsetzen von **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** wird die Rechtsgrundlage geschaffen, um für eine notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücke zu Gunsten Dritter durchzusetzen.

Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Rechtsgrundlage

Im Zuge der Umgestaltung des Baufeldes 2 ist die Zugänglichkeit zur nördlich angrenzenden Kleingartenanlage zu sichern.

Zugänglichkeit Kleingartenanlage

Im Bereich der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche von **3,0 m** Breite für die Zuwegung zur Kleingartenanlage **zeichnerisch** gesichert. Das Recht ist noch durch grundbuchliche Eintragung oder Baulast zu sichern. Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Kleingartenanlage festgesetzt.

Durch die Sicherung der Zuwegung ist die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage gewahrt. Die neue Zuwegung verortet sich nur ca. 20 m westlich der ehemals bestehenden Zuwegung. Die Zuwegung soll wie der bestehende Weg als Sandweg hergestellt werden.

6.6.3 Bauweise

Die Bauweise wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Die Festsetzung der Bauweise dient vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Nach dem Planungskonzept orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern.

Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

Entsprechend wird eine **offene Bauweise** gefordert. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

*Offene Bauweise
Einzelhäuser
Doppelhäuser*

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten. Da nicht zwangsweise von einer Parzellierung des Baugebietes ausgegangen werden darf, könnten sonst mit einer offenen Bauweise große Baukörper realisiert werden.

Eine Festsetzung zur Regelung der Länge der Hausformen sieht die Gemeinde als nicht notwendig an.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen

(Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen.

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt.

Wohngebäude dürfen nur als Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. *Festsetzung 4*

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. *Vorbemerkungen*

6.7.1 Pflanzmaßnahmen

Grundlage für Pflanzgebote bzw. für Erhaltungsbindungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. *Rechtsgrundlage*

Die Flächen nach Nr. 25 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.1 (Pflanzgebote) bzw. 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV festgesetzt

Durch den B-Plan werden Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Diese Eingriffe sind, wenn die Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, auszugleichen. *Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen*

Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die vorhandenen Vorbelastungen sind beachtet.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt.

Aus der Versiegelungsbilanz geht hervor, dass im Plangebiet noch ein Ausgleich für ca. 900 m² versiegelter Fläche zu erbringen ist.

Zusätzlich ist der Verlust von Lebensräumen für Tiere (Verlust von Gehölzstrukturen und 25 Bäumen) zu erbringen. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Ahorn, Birke, Robinie und Buche. Die Bäume sind nicht nach der Gehölzschutzsatzung geschützt.

Die 10 Bäume um die Vereinsheimruine können nicht erhalten werden, diese werden im Zuge des Abrisses zerstört. Die anderen 15 Bäume liegen innerhalb der Baugrenzen, 5 davon innerhalb der Baugrenzen des baulichen gesicherten Bestands im Vorgarten straßenseits zum *Grünen Weg* wo keine Baumentwicklung zu erwarten ist.

Ein Erhalt wäre im Zuge der Vorhabenplanung denkbar.

Die Stadt bewertet folgende Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend, damit der Naturhaushalt im Plangebiet wiederhergestellt werden kann.

Für den Verlust der Bäume (Vereinsheim) sind 12 Bäume im Straßenraum zu pflanzen. Dabei wäre es wünschenswert, wenn Arten angepflanzt würden, die im Endzustand eine ausladende Krone aufweisen. Dadurch könnten die Straßenflächen verschattet und so eine Aufheizung des Plangebietes vermindert werden. *Baumverlust
Verlust Lebensraum*

Um sich bei der Vorhabenplanung an gegebene Bedingungen (wie Grundstückszufahrten, Leitungsführungen, ...) anpassen zu können, werden die vorgegebenen Standorte relativiert. Es müssen Spielräume in der Feinplanung möglich sein.

Im Straßenraum sind 12 Bäume anzupflanzen. Von den vorgegebenen Standorten für das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie jeweils um bis zu 3 m abgewichen werden. *Festsetzung 5*

Für den Ausgleich der Bodenversiegelung und für den Ausgleich des Verlustes von Bäumen und Gehölze sieht die Stadt die Anpflanzung einer mit Bäumen strukturierten 4-reihigen **Strauchpflanzung** entlang des Geltungsbereichs als sinnvoll an. Die Fläche wird **zeichnerisch** festgesetzt und hat eine Breite von 5,0 m. Die Pflanzdichte beträgt 25 Gehölz á 100 m² der Pflanzfläche, zusätzlich ist ein Baum zu pflanzen. *Ausgleich Bodenversiegelung Bäume*

Insbesondere in der südlichen Anpflanzfläche sind bereits Bäume vorhanden. Diese können bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt werden. Sollte

einer dieser Bestandsbäume gefällt werden müssen ist der Ausgleich für diesen Baum nach der Gehölzschutzsatzung zu erbringen. Diese Anzahl dieser neuen Bäume ist dann nicht mehr bei der Ermittlung der Anzahl der Bäume der Ausgleichspflanzung mit anzurechnen.

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „Anpflanzung“ ist eine 4-reihige Gehölzpflanzung zu entwickeln. Je 100 m² der Pflanzfläche ist ein Baum und 25 Gehölze anzupflanzen. Vorhandene Bäume können mit angerechnet werden. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzliste. *Festsetzung 6*

Die Pflanzmaßnahmen schränken die Eigentümer der Grundstücke nicht ein. Die Pflanzflächen befinden sich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Die Tiefe der Grundstücke beträgt wahrscheinlich ca. 35 m.

Die Pflanzliste enthält auch Obstbäume und Sträucher mit Beerenfrüchten. So können die Pflanzmaßnahmen gleichzeitig der gärtnerischen Nutzung der Grundstückseigentümer zu nutzen sein.

Eine **Pflanzliste** ist im Anhang der Begründung beigefügt.

Pflanzliste

7 Sonstige Planinhalte

7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt. *Vorbemerkung*

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

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

In der Planzeichnung werden die Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern geschützt sind, nachrichtlich dargestellt. Die Darstellung erfolgt zeichnerisch. *Gehölzschutz*

7.2 Vermerke / Hinweise

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

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird. *Vermerke Katasterrechtliche Bescheinigung*

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen. *Rechtsgrundlagen*

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind. *Satzungen nach Landesrecht*

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

*Versickerungspflicht
Niederschlagswasser*

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

Artenschutz

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

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

*Hinweis
Artenschutz*

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Bauzeitenregelung

Unter den Begriff „Vorhabenrealisierung“ fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist eine ökologische Baubetreuung sinnvoll. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

8 Umweltbericht

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

Die UP ist die Grundlage für den Umweltbericht zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Planfassung ist erst ein Entwurf. Das Planverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Inhalte des Umweltberichtes können deshalb noch nicht vollständig sein. *Planungsstand*

Das betrifft insbesondere die Bestandserfassung und Prognose, die Maßnahmen sowie die zusätzlichen Angaben im Umweltbericht.

8.1 Grundlagen / Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das betrifft insbesondere die Bestandserfassung und Prognose, die Maßnahmen sowie die zusätzlichen Angaben im Umweltbericht.

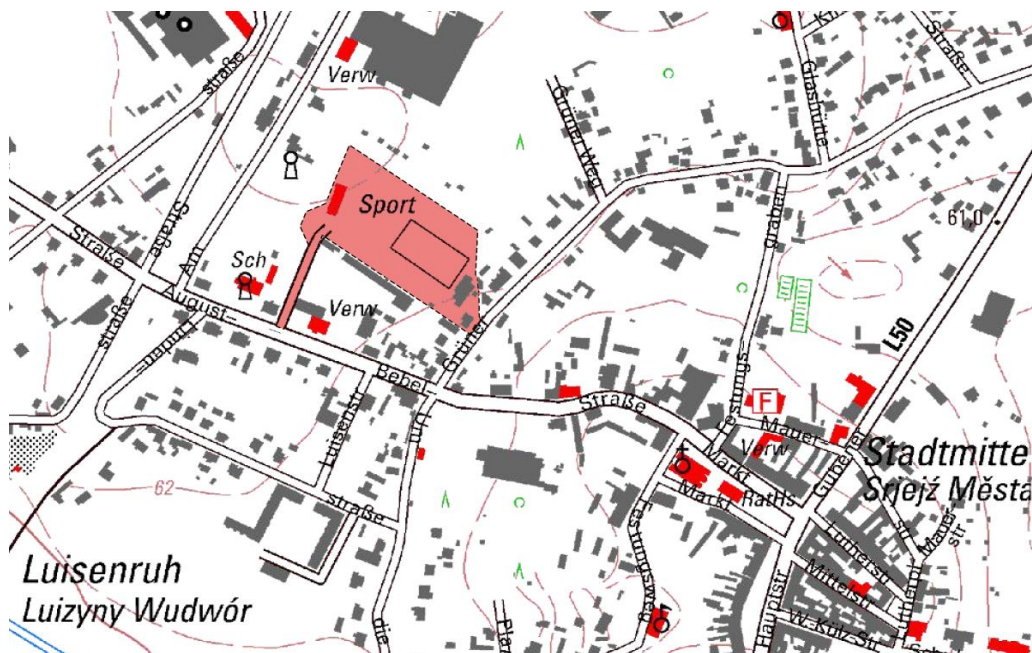
Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Malxe-Spree-Niederung in der naturräumlichen Region Spreewald. *Plangebiet*

Folgende Planungsziele werden mit der Planaufstellung verfolgt.

Ziel der Bauleitplanung

- Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung im inneren Plangebiet
- Sicherung einer der Nutzung angemessen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Erschließung
- Sicherung der Zugänglichkeit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage
- Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch Erhalt des wertvollen Baumbewuchses und Unterbringung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und
- Beschränkung der Versiegelung auf das für die Nutzung unbedingt notwendig Maß.

Das Plangebiet liegt relativ zentral nordwestlich des Ortskerns im Hinterland der August-Bebel-Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.58 ha. *Lage*



Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen zum Freiraumverbund.

*Freiraumverbund
Landesentwicklungsplan
Festlegungskarte*

Für die Stadt Peitz existiert ein Landschaftsplan.	<i>Landschaftsplan</i>
Für das B-Plangebiet sind keine weiteren Umwelt-Fachpläne oder entsprechende Konzepte aus den Bereichen des Natur-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes relevant.	<i>Sonstige Umweltpläne</i>
Für die Stadt Peitz existiert kein rechtverbindlicher Flächennutzungsplan.	<i>Flächennutzungsplan</i>
Das Planverfahren wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des BauGB durchgeführt.	<i>Verfahren</i>
Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen und vollständig zurückgebaut.	<i>Planungskonzept</i>
Der Vorhabenträger plant die Entwicklung von 12 Wohngrundstücken entlang einer neu zu planenden und zu bauenden Erschließungsachse, welche an einer Wendeanlage (geeignet für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) endet.	
Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage soll durch eine 3,0 m breite Zuwegung an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert werden.	<i>Kleingarten</i>
Die neu zu schaffende Erschließungsachse wird unter Nutzung des bereits vorhandenen Weges an die August-Bebel-Straße angebunden. Der Weg wird zweckentsprechend durch den Vorhabenträger ertüchtigt. Im Straßenraum werden auch die notwendigen Medien der Stadttechnik und die ggf. notwendigen Versickerungsmulden untergebracht.	
Die Wohngrundstücke sollen mit maximal zweigeschossigen Einfamilienhäusern und den typischen Nebenanlagen wie Terrassen, Garage, Schuppen ... bebaut werden.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>
Der Vorhabenträger möchte den Kaufinteressenten die gesamte Palette seiner im Angebot befindlichen Haustypen (Stadtvilla, Bungalow, „normales“ Einfamilienhaus auch im mediterraneren und Bauhausstil mit Flachdach) anbieten können.	<i>Haustypen</i>
Der B-Plan setzt folgende Flächennutzungen fest:	<i>Festsetzungen B-Plan</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO Baufeld 1 • Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO modifiziert Baufeld 2 • Verkehrsflächen • Grünfläche 	<i>Art der Nutzung</i>
Hinsichtlich des Maßes der Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Höhen über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.	<i>Maß der Nutzung</i>
Die zulässige GRZ wird für das innere Plangebiet reduziert.	
Die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. § 19 BauNVO werden nicht eingeschränkt.	
Der Erhalt der beiden wertvollen Bäume wird festgesetzt.	<i>Grünordnung</i>
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>

8.1.2 Gesetzliche Grundlagen

Fachgesetze allgemein

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert:

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Ver-

ringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,

- das Vermeiden der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen

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

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass:

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.

In den Gesetzen sind diese allgemeinen Ziele hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Boden-, Gewässer- und Klimaschutz, Sicherung von historisch gewachsenen Kulturlandschaften, Sicherstellung von siedlungsnahen Freiräumen sowie großflächig unzerschnittenen Landschaftsräumen konkretisiert. Das Naturschutzrecht enthält auch konkrete Regelungen zu Vermeidung, Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen.

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie die Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union widmen sich insbesondere dem Schutz gefährdeter Arten und Lebensräume. Die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie wollen ein europäisches Biotopverbundsystem schaffen und zur Sicherung der Artenvielfalt beitragen. Dazu werden entsprechende Schutzgebiete ausgewiesen (Schutzgebietssystem Natura 2000).

*Arten- und Habitatschutz
Schutzgut Tiere und
Pflanzen, Lebensräume
Habitatschutz*

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) ergeben, umgesetzt.

Artenschutz BNatSchG

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

Besonderer Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die europäisch geschützten Arten (FFH-Arten) besonders zu berücksichtigen, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für diese Arten nicht der Abwägung unterliegen.

In § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG werden die Definitionen für die einzelnen Kategorien geschützter Arten gegeben:

*Besonders geschützte
Arten*

Besonders geschützte Arten sind:

- Tier- und Pflanzenarten in Anhang A und B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EG Artenschutzverordnung)
- Arten in Anhang IV der FFH-RL 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten (in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind.
- Streng geschützte Arten (und gleichzeitig besonders geschützte Arten) sind:

- Arten in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung)
- Arten in Anhang IV der FFH-RL 92/43/EWG und
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 aufgeführt sind

Im § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände *Verbotstatbestände* formuliert

„Es ist verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Angesichts der erfolgten Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes liegt im Falle der Bauleitplanung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG dann kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn bei den europarechtlich geschützten Arten – ggf. unter Einbeziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Durch diese Klausel können bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen.

Im Falle einer Beeinträchtigung der besonders geschützten Arten durch ein im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitetes Vorhaben sind Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwingend vorzusehen.

Werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten dennoch erfüllt, können nach § 45 Abs. 7 BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden.

Die Städte und Gemeinden können daher „in eine Ausnahmevoraussetzung hineinplanen“.

Die Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung- BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.01.2013 (BGBl I S. 95) ist zu beachten. *Artenschutzverordnung*

Hinweise der LANA vom 29.05.2006 zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen *LANA*

Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und – Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten. *Gehölzschutz*

Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Schutzgut Boden*

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.

Die Schutzgüter Landschaft, Wasser, Mensch, Luft- und Klima sowie Kultur- und Sachgü-

ter sind nicht erheblich betroffen, die entsprechenden Fachgesetzte sind daher nicht aufgeführt.

8.1.3 Schutzobjekte Umwelt

Nachfolgend werden nur die Schutzgebiete und -objekte aufgeführt. Einzelheiten in Bezug auf die Betroffenheit werden bei den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.	<i>Vorbemerkungen</i>
Nationale Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Das trifft auch auf Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) zu.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht
Sonstige Schutzobjekte einschließlich geschützter Biotop nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.	<i>Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht</i>
Im Plangebiet und seinem maßgeblichen Umfeld können hinsichtlich des besonderen Artenschutzes „relevante“ Arten nicht ausgeschlossen werden.	<i>Besonderer Artenschutz</i>
Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Verordnung des Landkreises Spree- Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern unterliegen.	<i>Gehölzschutz Baumschutz</i>
Ob die Vorhabenfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG altlastverdächtig ist, ist nach gegenwärtigem Planungsstand unbekannt.	<i>Altlasten</i>
Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.	<i>Bau- und Bodendenkmale</i>
Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	<i>sonstige Schutzausweisungen</i>

8.2 Umweltwirkungen

Nachfolgend werden die Umweltmerkmale des Gebietes, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, schutzgutweise dargelegt.	<i>Vorbemerkungen</i>
Zunächst erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes (Basisszenario). Unter der Überschrift „Prognose“ sind dann die Wirkungen dargestellt und bewertet.	
Für die Naturgüter, d. h. die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Klima / Luft und deren Wirkungsgefüge erfolgen die Eingriffsermittlung und das Bestimmen der notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Basis des Naturschutzrechts.	
Die Schutzgebiete oder sonstige Schutzobjekte, die u. U. durch die Planung beeinflusst werden, sind oben bereits aufgeführt.	Schutzgebiete / Schutzobjekte
Nachteilige Auswirkungen auf Schutzobjekte sind nicht erkennbar.	
Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Angebotsplanung. Konkretere Angaben hinsichtlich des Vorhabens, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich.	<i>Prognosetiefe</i>
Die Angaben zu den Auswirkungen müssen entsprechend relativ unscharf bleiben.	

8.2.1 Bestandsaufnahme

Basis für die Beschreibung der Schutzgüter sind die heutige Nutzung, die Nutzungsintensität und die Vorbelastung der Flächen im Verein mit der Ausprägung der natürlichen Faktoren des Standortes. *Vorbemerkung*

Die Bewertung des Zustandes wie auch die der Eingriffe ist abhängig von aktuellen gesellschaftlichen Zielvorstellungen und entsprechenden Wertsetzungen.

8.2.1.1 Naturgüter

Der Begriff „Fläche“ ist im Sinne von „Flächenverbrauch“ bzw. „Flächeninanspruchnahme“ zu verstehen. **Fläche**

In diesem Sinn ist der Geltungsbereich als Ganzes als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Flächen im Geltungsbereich, die nicht verändert werden.

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

Der Bodenschutz richtet sich auf die Sicherung dieser ökologischen Funktionen. Insbesondere geht es um die Reduzierung der Überdeckung der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen (d. h. um eine Minimierung der Flächenversiegelung).

Die Kriterien für die Bewertung des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung sind die:

- Naturnähe / Bodenart
- Qualität ihrer Regelungsfunktion
- Nutzungs- und Produktionsfunktion
- Lebensraumfunktion
- Kulturfunktion / Archivfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- Abflussregulationsfunktion

jeweils mit ihren vorhandenen Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Nach der bodengeologischen Übersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) handelt es sich im Plangebiet um Bodenarten der Gruppe „Versiegelungsflächen mit Böden aus bauschutführenden Substraten“. Vorhanden sind Böden aus anthropogen abgelagerten Sedimenten wie Lockersyroseme und Pararendzinen aus Grus oder Schutt führendem Kippcarbonatsand mit Bauschutt über sehr tiefem Schmelzwasser- oder periglazial-fluviatilem Sand. Die Böden sind überwiegend ohne Nässeeinfluss. *Bestand*

Im Plangebiet sind nach Auskunft des Altlastenkatasters (Geo-Portal Landkreis Spree-Neiße) Vorbelastungen in Form von Altlasten oder Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. *Altlastenverdacht*

Südwestlich grenzt an das Plangebiet eine sanierter Altlastenstandort / Ablagerung an. Direkt südlich befindet sich ein altlastenverdächtiger Standort / Ablagerung.

Im Plangebiet sind bereits erhebliche Flächen versiegelt / befestigt. Betroffen sind ca. 35 % der Plangebietsfläche. *vorh. Versiegelung*

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. *Bewertung*

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von geringer – mittlerer Bedeutung für die Umwelt.

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

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

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

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist mit dem Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die sich an das Vorkommen des Menschen angepasst haben bzw. sich nicht durch deren Anwesenheit gestört fühlen. *Bestand*

Als potenzielle Lebensräume eignen sich insbesondere die Baum- und Gehölzstrukturen im westlichen Teil des Plangebiets, die Offenlandflächen und die Ruine des ehemaligen Vereinsheims.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Areals als Sportplatz für Ballsportarten (Fußball, Tennis und Beachvolleyball) konzentrieren sich die Vegetationsstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets.

Die vorhandenen Altbaubestände und Gehölzstrukturen aber auch die Ruine können Tieren als Lebensraum dienen, auch die Freiflächenbereiche besitzen Potenzial, sodass der Bereich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von mittlerer – hoher Bedeutung ist. *Bewertung*

Im westlichen Teil des Plangebietes wachsen zwei, für die Naturlandschaft sehr wertvolle Eichen.

Unter dem Begriff „Biologische Vielfalt“ erfasst werden die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebens- **Biologische Vielfalt**

gemeinschaften und Biotopen.

Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine geringere Vielfalt an Lebensräumen auf. Besonderheiten sind nicht erkennbar. Vorbelastungen ergeben sich durch permanente Beeinflussung und Vorhandensein durch den Menschen. *Bestand*

Für die biologische Vielfalt ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung. *Bewertung*

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. *Wasser*

Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die Abflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots.

Die Planung soll deshalb die Themen Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. *Bestand*

Das anfallende Niederschlagswasser versickert auf den unversiegelten Flächen im Erdreich und trägt so zu Grundwasserneubildung bei.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor.

Für das Schutzgut Wasser ist der Standort von untergeordneter Bedeutung. *Bewertung*

Die Landschaft ist das Ergebnis der Überlagerung aus den naturräumlichen Bedingungen und der historischen sowie aktuellen Nutzung durch den Menschen. *Landschaft*

Die Landschaft stellt die Grundlage für das Landschaftserleben und die landschaftsbezogene Erholung dar.

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

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist das Schutzgut Landschaft nicht betroffen *Bestand*

Der Standort ist für das Schutzgut ohne Bedeutung. *Bewertung*

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

In diesem Zusammenhang sind auf der einen Seite die bestehenden oder hervorgerufenen ungünstigen Wirkungen auf den Menschen und das Ökosystem und auf der anderen die klimatische Ausgleichsfunktion, zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels muss auf die zu erwartenden Auswirkungen reagiert werden. So wird der Erhalt günstiger örtlicher mikroklimatischer Verhältnisse weiter an Bedeutung gewinnen.

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen. *Luft*

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Für den Ausgleich sind die Reinigungs- und die Wärmeregulationsfunktion des Gebietes relevant. Um eine räumliche Verknüpfung zwischen Wirkungs- und Ausgleichsräumen zu ermöglichen, sind Luftaustauschbahnen erforderlich.

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental *Bestand*

beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen.

Klimatische und lufthygienische Belastungsräume sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Grün- und insbesondere Gehölzflächen besitzen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer Bedeutung. *Bewertung*

8.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

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

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

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

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu untersuchen.

Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle. Daneben geht es darum, die Umwidmungssperrklausel für Wohnflächen zu beachten.

Wohn- oder Erholungsfunktionen sind im Plangebiet nicht aber im Umfeld vorhanden. Die Fläche wird nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt. *Bestand*

Für den Menschen ist das Plangebiet gegenwärtig nur von untergeordneter Bedeutung. *Bewertung*

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert sind. *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

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

Kulturgüter sind nicht vorhanden. *Bestand*

Sachgüter bestehen in Form der ehemaligen Sportanlagen und der befestigten Flächen (Parkplatz, Wege ...). Die Anlagen sind ungenutzt und liegen brach, teilweise sind diese bereits beschädigt oder zerstört.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet von niedriger Bedeutung. *Bewertung*

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen. *Wechselwirkungen*

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergistischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Es bestehen verschiedene Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. *Bestand*

Die Bodenverhältnisse des Gebietes sind z. B. zusammen mit den Grundwasserverhältnissen bestimmend für den Pflanzenwuchs, damit auch für die Tierwelt und insgesamt für die Qualität des Lebensraumes.

Besitzt der Boden z. B. günstige Puffer-, Filter- und Transformationseigenschaften und überwiegend bindige Bodensubstrate, so besteht eine deutlich geringere Gefährdung des Grundwassers.

Damit besteht immer die Gefährdung anderer Schutzgüter durch mögliche Beeinträchti-

gungen des Schutzgutes Boden.

Eine weitere wesentliche Wechselwirkung besteht zwischen dem Landschaftsbild und der naturbezogenen Erholungsnutzung. Landschaftlich hochwertige Gebiete sind besser für die naturbezogene Erholung geeignet als weniger wertvolle.

Das Landschaftsbild wiederum wird u. a. durch die vorhandenen Biotoptypen und deren Vielfalt beeinflusst.

Im vorliegenden Fall sind spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht erkennbar. *Bewertung*

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

8.2.2 Prognose

8.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben. Aufgrund des Brachliegens der Fläche würde sich sicherlich teilweise Wald entwickeln.

Es würden sich für alle Schutzgüter keine wesentlichen Änderungen ergeben. *Bewertung*

8.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. *Begriff Eingriff*

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) werden die „erheblichen Auswirkungen“ ermittelt. Nur solche müssen in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erheblich auswirken kann. *Erheblichkeit*

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung hängt sowohl von der Intensität, dem räumlichen Umfang und der zeitlichen Dauer des Eingriffes als auch von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter und Funktionen ab.

Erhebliche (d. h. unzumutbare) nachteilige Umweltauswirkungen sind zu erwarten, wenn damit zu rechnen ist, dass das Vorhaben gesetzlich oder in anderen Regelwerken fixierte Grenz- oder Richtwerte überschreitet oder gesetzte Umweltqualitätsziele gefährdet sind, wenn empfindliche Flächen beeinträchtigt werden oder wenn mehrere Schutzgüter oder auch nur ein Schutzgut besonders schwerwiegend geschädigt werden könnten.

8.2.2.3 Naturgüter

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung geht verloren. Die Außenbereichsfläche wird als Ganzes Teil der Siedlungsfläche der Stadt. *Flächen Auswirkungen*

Der Eingriff in das Schutzgut ist wegen seines Umfangs erheblich. *Bewertung*

Die Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden im Wesentlichen durch die zusätzliche Überbauung von Flächen verursacht. *Boden Auswirkungen*

Es werden nahezu alle Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen beeinträchtigt. Lediglich dadurch, dass das Niederschlagswasser weiter vor Ort versickern kann, geht die Grundwasserbildungsfunktion nicht verloren.

Auf Grund des Umfangs der zulässigen Überbauung sind die Eingriffe in das Schutzgut Boden erheblich. Zu beachten ist, dass das Plangebiet bereits erheblich versiegelt ist. *Bewertung*

Mit der Realisierung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Insbesondere handelt es sich um Bäume und Gehölze im Bereich der Vereinsheimruine. Diese können allein schon durch den notwendigen Abriss des Gebäudes nicht erhalten werden. Andere Bäume befinden sich außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und können erhalten werden. *Lebensraum, Pflanzen, Tiere Auswirkungen*

Mit der Nutzung der Freiflächen als Garten können sich positive Auswirkungen für das Schutzgut ergeben.

Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust der Bäume und Gehölze.	<i>Bewertung</i>
Auf die Biologische Vielfalt kann die Umnutzung bereichernd wirken, wenn zusätzlich Lebensräume entstehen, die bisher am Standort nicht vorhanden waren.	Biologische Vielfalt <i>Auswirkungen</i>
Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.	<i>Bewertung</i>
Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin zur Versickerung gebracht.	Wasser <i>Auswirkungen</i>
Die Eingriffe sind unerheblich	<i>Bewertung</i>
Das Schutzgut Landschaft ist nicht betroffen.	Landschaft
Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen.	Klima / Luft <i>Auswirkungen</i>
Hierbei geht es um stärkere Niederschlagsereignisse, die bei der Konzeption der Entwässerungssysteme zu beachten sind, auf der anderen Seite um größere Trockenheit und speziell auch um stärkere Stürme, die den Baumbestand aber auch bauliche Anlagen betreffen können.	
Die Auswirkungen des Projektes auf das Schutzgut sind hinsichtlich des Klimas gering und in Bezug auf die Luft durchschnittlich.	
Hinsichtlich des Schutzgutes entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.	<i>Bewertung</i>
8.2.2.4 Sonstige Schutzgüter	
Durch das Vorhaben wird eine Wohnnutzung vorbereitet, die angrenzende kleingärtnerische Nutzung bleibt erhalten. Durch den Ausschluss zahlreicher Nutzungen des Nutzungskatalogs der BauNVO werden zusätzliche Verbesserungen für den internen Bereich des Wohngebietes erzielt. Störende, lärm- oder schadstoffemittierende Nutzungen sind unzulässig.	Mensch / Gesundheit / Bevölkerung
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.	<i>Bewertung</i>
Kulturgüter sind nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.	Kultur- und sonstige Sachgüter
Sachgüter sind in Form der baulichen Anlagen der ehemaligen Nutzung vorhanden. Ein Teil dieser Anlagen wird abgebaut und weiter genutzt. Die ruinösen Gebäudeteile des ehemaligen Vereinsheims werden abgerissen.	
Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind unerheblich.	<i>Bewertung</i>
Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine hervorzuhebenden Auswirkungen erkennbar.	<i>Wechselwirkungen</i>
8.2.3 Maßnahmen	
Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.	<i>Vorbemerkung</i>
Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.	
Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen sind.	
Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.	
8.2.3.1 Artenschutzrechtliche Betrachtung	
Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Dieser liegt gegenwärtig noch nicht vor.	
Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.	<i>Relevanzprüfung</i>

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen: *Ausgeschlossene Arten*

- alle Pflanzenarten am Wasser (mangels geeigneter Habitate)
- alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Amphibienarten (mangels Gewässer)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben *Relevante Arten*

- Vögel
- Fledermäuse
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Reptilien
- alle gehölbewohnenden Käferarten (überwiegend Totholzbewohner) mangels geeigneter alter Bäume.

Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme, um bei der Vorhabenrealisierung nicht in Konflikt mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu geraten, ist die so genannte „Bauzeitenregelung“ in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen. Mit deren Anwendung lassen sich insbesondere Verstöße gegen das Störungs- und Tötungsverbot wirkungsvoll vermeiden. *Spezielle Maßnahmen zum Artenschutz*
Bauzeitenregelung

Dabei geht es um die Beschränkung von Eingriffen (wie z. B. die Baufeldfreimachung Abrissarbeiten, Baumfällarbeiten, ...) in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder ihre Jungen aufziehen.

Die entsprechenden Zeiten sind artspezifisch. Für Vögel ist allgemein der Zeitraum vom 01. März bis 30. August anzusetzen.

Die Baufeldfreimachung sollte deshalb in diesem Zeitraum erfolgen.

Eine generelle absolut verbindliche Bauzeitenregelung ist aber nicht erforderlich.

Wenn durch ein konkretes Vorhaben nachweislich z. B. keine Arten betroffen sind, darf natürlich zu jeder Zeit gebaut werden.

Eine strikt festgesetzte Bauzeitenregelung wäre dann nicht erforderlich. Sie würde die Baufreiheit im Übermaß beeinträchtigen.

Das gilt aber nicht für Eingriffe in den Gehölzbestand. In diesem Fall wären dann die einschlägigen Verbote des BNatSchG maßgeblich.

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

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

Konkret ist eine obligatorische Überprüfung von Höhlenbäumen, Gebäuden u. a. potenziellen Brutplätzen, die in Anspruch genommen werden, erforderlich.

Damit eine Ausnahme vom Verbotstatbestand gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist, können für die Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. *CEF-Maßnahmen*

8.2.3.2 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

Zur Minderung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen: *Boden, Natur und Landschaft*

- Erhalt von Bäumen
- Begrünung von Flächen

- Begrenzung der Versiegelung
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Nutzungsbeschränkungen

Möglichkeiten für zusätzliche Maßnahmen, die die Umsetzbarkeit des Vorhabens nicht beeinträchtigen, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Eine Vielzahl von Maßnahmen zur Vermeidung sind erst im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. während des Betriebes abschließend zu regeln bzw. umsetzbar. Das betrifft z. B.:

- die endgültige Lösung der Niederschlagsentwässerung

Im B-Plan werden die zu erhaltenden Gehölze festgesetzt. Bei einem Verlust ist der Bestand artengerecht durch Neuanpflanzung wiederherzustellen. *Gehölzschutz*

Für Eingriffe in den nicht festgesetzten Baumbestand, sind die Regelungen der jeweils gültigen Baum- bzw. Gehölzschutzsatzung ist zu beachten

8.2.3.3 Ausgleich

8.2.3.3.1 Kompensationsbedarf

Mit der Planumsetzung kommt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit großer Wahrscheinlichkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für folgende Schutzgüter: *Verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen*

- Boden/ Fläche
- Lebensraum/ Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Für das Schutzgut „Boden“ ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung, wie sie in der Anlage dargestellt ist. *Schutzgut Boden / Fläche*

Für das Schutzgut „Lebensraum/ Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt“ ergeben sich Beeinträchtigungen durch den Verlust der Vegetationsstrukturen und damit der Verlust von Lebensraum. *Lebensraum, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt*

8.2.3.3.2 Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich sind im Plangebiet umsetzbar, ohne dass die Umsetzung der geplanten Vorhaben gefährdet wird. *Ausgleichsmaßnahmen intern*

Zum Ausgleich für die tatsächliche Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden ist das Entsiegeln von entsprechenden Flächen im Verhältnis 1:1 die „erste Wahl“. *Boden*

Wenn Potenziale für eine Entsiegelung nicht verfügbar sind, kann ein Ausgleich auch durch das Aufwerten von (möglichst minderwertigen) Flächen realisiert werden.

Dazu können intensiv genutzte Böden zukünftig einer deutlich geringeren Nutzungsintensität zugeführt werden. Auf die Nutzung von Flächen kann natürlich auch ganz verzichtet werden. Flächen mit geschädigten Bodenfunktionen können auch regeneriert werden.

Die vorhandenen Bodenbefestigungen und vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen und vollständig zurückgebaut. *Entsiegelung*

Nach den Entsiegelungsmaßnahmen verbleibt allerdings ein Defizit, welches durch weitere Maßnahmen (z.B. durch Pflanzgebote) auszugleichen ist.

Für den Ausgleich des bestehenden Defizits ist die Anpflanzung einer mit Bäumen strukturierten 4-reihigen Strauchpflanzung entlang des Geltungsbereichs sinnvoll. Das Verhältnis ist 2:1 und müsste daher eine Flächengröße von ca. 1800 m² aufweisen. *Pflanzgebot*

Um wirksam zu sein soll eine Breite von 5,0 m nicht unterschritten werden. Die Pflanzdichte sollte 25 Gehölze á 100 m² der Pflanzfläche betragen. Zusätzlich ist ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzfläche hat eine Flächengröße von ca. 1255 m².

Die Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen gilt gleichzeitig als Ausgleich für die verlustgehenden Lebensräume für Tiere.

Durch die Realisierung der Baumaßnahmen und dem einhergehenden Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen sowie des ehemaligen Vereinsheims gehen Gehölzstrukturen sowie ca. 25 Bäume verloren, deren Funktion auszugleichen ist. *Tiere und Pflanzen Bäume*

Zu beachten ist, dass die Bäume um das Vereinsheim nicht der Gehölzschutzsatzung unterliegen. 5 weitere Bäume stehen im Vorgartenbereich innerhalb der Baugrenzen des baulichen Bestandes am *Grünen Weg* und werden perspektivisch nicht gefällt werden. Der Verlust ist nur theoretisch und entsteht nur, wenn es zu einer Bautätigkeit in diesem Bereich kommt.

Aus Ausgleich ist es die Anpflanzung von 12 Bäumen im Straßenraum denkbar.

Ausgleich

Dabei wäre es wünschenswert, wenn Arten angepflanzt würden, die im Endzustand eine ausladende Krone aufweisen. Dadurch könnten die Straßenflächen verschattet und so eine Aufheizung des Plangebietes (Microstandort) vermindert werden.

Weiterhin sind bereits weitere (13) Baumanpflanzungen zur Strukturierung der Gehölz-anpflanzung im Zuge der Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme des Bodens vorgesehen, die hier vollständig mit angerechnet werden können.

Anrechnung Pflanzgebot strukturierte Gehölz-anpflanzung

Insgesamt wären im Plangebiet 25 Bäume anzupflanzen, wenn ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 angesetzt würde. Dieses Verhältnis würde aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen zu einer Überkompensation führen. Um diese Überkompensation zu neutralisieren können die zu erhaltenden Bäume innerhalb der Pflanzflächen bei der Ermittlung des Ausgleichsumfangs angerechnet werden.

Überkompensation

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Randbedingungen und Vorbelastungen und unter Beachtung der künftigen Potenziale, die aus der gärtnerischen Nutzung der Freiflächen resultieren werden (Erhöhung der Artenvielfalt, kleinflächiges Nutzungsmosaik), werden die geplanten Maßnahmen aus ausreichend bewertet.

Bewertung

Neben den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird auch zusätzlich der Lebensraum bereichert und die Landschaft aufgewertet. Positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf das Schutzgut Wasser sind ebenfalls zu erwarten.

Es verbleibt kein Defizit.

Die Flächen und Maßnahmen für das Pflanzgebot können durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert werden.

8.3 Zusätzliche Angaben

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

Technische Verfahren

Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen.

Eingriffsregelung

Daneben wurden entsprechende Kartenwerke sowie die Fachliteratur genutzt.

Der Artenschutzfachbeitrag wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet.

Fachbeitrag

Die Bewertung des Bestandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt dreistufig.

Bewertung

Die Schutzgüter Biotop, Fauna und Flora wurden innerhalb des Geltungsbereiches betrachtet.

Untersuchungsraum

Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft wurden im B-Planbereich und dem näheren Umfeld untersucht.

Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

Schwierigkeiten

Ziel des Monitorings ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben.

Monitoring

Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen.

Herstellungskontrolle

Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan,

Entwässerungsplan, Bestandserfassung, ...).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, ...).

Grundlage der Herstellungskontrolle kann, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein *Durchführungsvertrag* entsprechender Durchführungsvertrag sein.

Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden (fehlender Vollzug), ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch. *Funktions- und Erfolgskontrolle*

Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhergesehene Auswirkungen. *Prognoseunsicherheiten*

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien in angemessener Weise durch die Gemeinde als Plangeber untersucht.

Sofern notwendig, werden durch die Gemeinde (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

8.3.1 Zusammenfassung

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes zu sichern, hat der Plangeber mit dem Aufstellungsbeschluss dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben: *Planungsziel*

- Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung
- Sicherung einer der Nutzung angemessen leistungsfähigen und bedarfsgerechten Erschließung
- Sicherung der Zugänglichkeit der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage
- Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch Erhalt des wertvollen Baumbewuchses,
- Unterbringung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und
- Beschränkung der Versiegelung auf das für die Nutzung unbedingt notwendig Maß.

Das Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden: *Ausgangslage*

- Kleingartenanlage nördlich,
- Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe südlich und östlich (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO),
- Grünfläche (ehemaliger Gerichtspark) im Westen

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Sportplatz für einen Fußballverein, später für einen Tennisverein genutzt. Teilflächen wurden auch durch das Fitnessstudio (Volleyballplätze) genutzt. Diese Nutzungen wurden vor ca. 24 Monaten aufgegeben.

Im östlichen Teilbereich, direkt an der öffentlichen Straße *Grüner Weg* angrenzend, besteht bereits eine Wohnnutzung. Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bäume und Gehölze, die der Gehölzschutzsatzung des Landkreises unterliegen.

Vorbelastungen sind insbesondere durch die ehemalige Nutzung und der bereits im Plangebiet vorhandenen Bodenbefestigungen vorhanden.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind nicht betroffen. Der für die Umwelt wertvolle Baumbestand kann teilweise erhalten bleiben. Die Schutzgüter Boden sowie Tier, Pflanzen und Lebensräume werden erheblich beeinträchtigt. *Auswirkungen*

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet untergebracht. Geplant sind Pflanzgebote für eine mit Bäumen strukturierte Strauchpflanzung sowie der Anpflanzung von Straßenbäumen. *Maßnahmen*

Mit Umsetzung der geplanten Ausgleichs- sowie Vermeidungs- und Minderungsmaß-

nahmen verbleibt kein Defizit.

Aus Sicht des besonderen Artenschutzes können relevante Arten im Rahmen der Vorhabenrealisierung betroffen sein. *Artenschutz*

Durch entsprechende Maßnahmen können bei der Planumsetzung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.

9 Anhang

9.1 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand	Planung	Bilanz
	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
Verkehr	0,07	0,24	+0,17
Grünfläche / Brache	0,00 / 1,31	0,08 / 0,00	+0,08 / -1,31
Wohngebiet (Baufeld 1)	0,2	0,2	0,00
Wohngebiet (Baufeld 2)	0,00	1,06	+1,06
Summe	1,58	1,58	0,00

9.2 Bilanz Grundflächen / Überbauung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Überbauungsgrad (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad (%)	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)
Verkehr	57%	0,04	65%	0,17	+0,13
Grünfläche / Brache	3%	0,35	0%	0,00	-0,35
Wohngebiet (Baufeld 1)	55%	0,11	40%	0,1	-0,01
Wohngebiet (Baufeld 2)	0%	0,00	30%	0,32	+0,32
Summe	3%	0,50		0,59	+0,09

Anrechnung zur Überbauung:

- Gebäudefläche vollständig (100%)
- Pflasterbodenbelag vollständig (100%)
- Schotterdecke Teilversiegelung (50%)
- Beachvolleyballplatz (25%)
- Tennisplätze vollständig (100%)

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsflächen vollständig, mit Ausnahme Randstreifen und Versickerungsmulde befestigt werden.

9.3 Pflanzliste

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i> Hybriden agg.
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraster</i> agg.
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
Keilblättrige Rose	<i>Rosa elliptica</i> agg.
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i> agg.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i> agg.
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Hohe Weide	<i>Salix x rubens</i> (S. alba x fragilis)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Bastard-Ulme	<i>Ulmus x hollandica</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Robinie	<i>Robinia</i>
Akazie	Acacieae

9.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587 (Nr. 14)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37], S.4)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	