

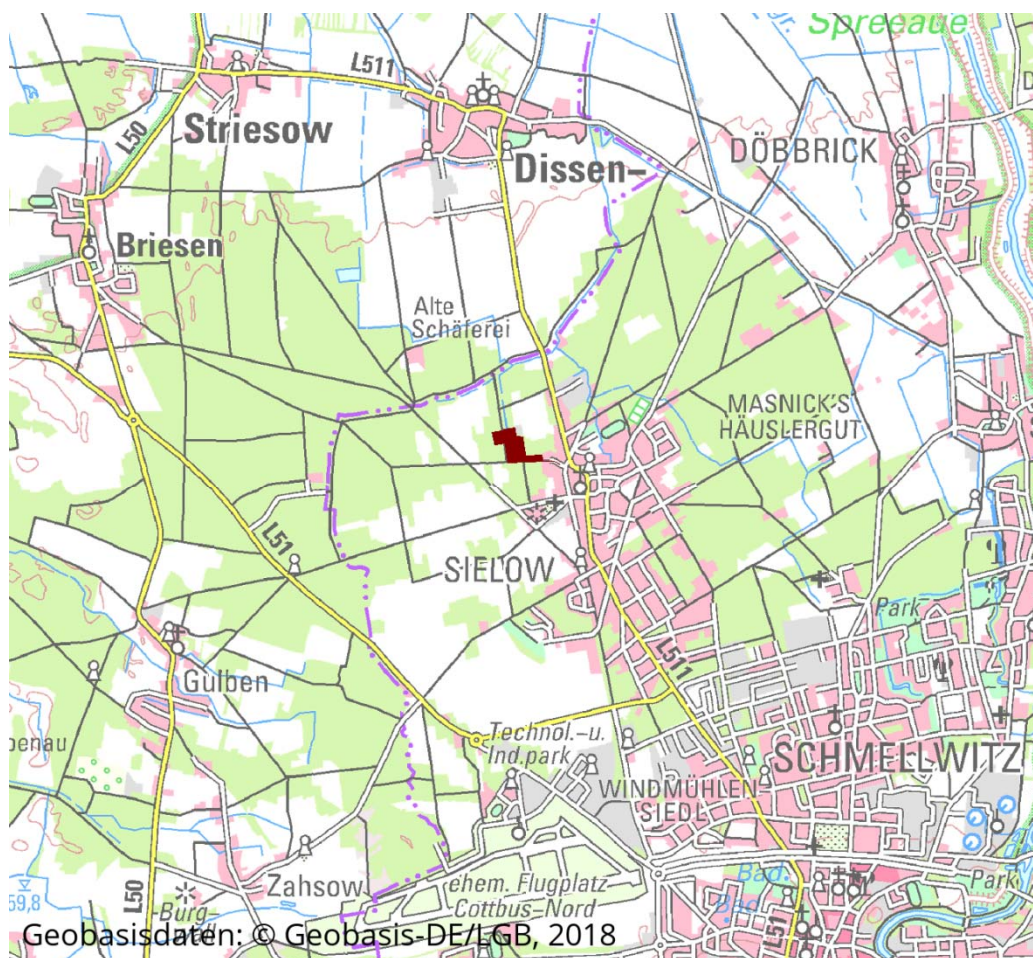
# Stadt Cottbus

# Sielow

Bebauungsplan Nr.

„Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“

Begründung



Entwurf Januar 2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Grundlagen</b>	<b>4</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.1.1	Ziele	4
3.1.2	Grundsätze	4
3.2	Schutzobjekte	5
3.2.1	Umweltrecht	5
3.2.2	Sonstige	5
3.3	Planungen	6
3.3.1	Formelle Planungen	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>7</b>
4.1.1	Umwelt	8
4.1.2	Sonstige Randbedingungen	8
<b>5</b>	<b>Planungskonzept / Festsetzungen</b>	<b>8</b>
5.1	Vorhaben	8
5.2	Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
5.2.1	Geltungsbereich	10
5.2.2	Flächennutzung	10
5.2.3	Maß der Nutzung	15
5.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.2.5	Grünordnerische Festsetzungen	17
5.2.6	Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	21
5.2.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
5.2.8	Vermerke / Hinweise	23
5.3	Hinweise für die Durchführung	24
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>26</b>
6.1	Einleitung	26
6.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	26
6.1.2	Umweltschutzziele	27
6.2	Umweltwirkungen	31
6.2.1	Bestandsaufnahme	32
6.2.2	Prognose	38
6.2.3	Maßnahmen	40
6.3	Zusätzliche Angaben	43
6.3.1	Technische Verfahren	43
6.3.2	Überwachungsmaßnahmen	43
6.3.3	Zusammenfassung	44
6.3.4	Referenzliste der Quellen	45
<b>Anhang</b>		<b>47</b>
	Flächenbilanz	47
	Überbauungsbilanz	47
	Pflanzlisten	48

# 1 Vorbemerkungen

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

Das Planvorhaben betrifft die Neuaufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“ (nachfolgend Plangebiet genannt).

### Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5,9 ha.



Rechtsgrundlagen  
Regelverfahren

### Verfahrensstand

Bisher war ein Vorentwurf in der Beteiligung. Dieser hatte die Fassung vom Februar 2017.

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der „Zusammenfassenden Erklärung“, die nach dem Inkrafttreten der Satzung veröffentlicht wird.

Die hier vorliegende Fassung ist eine Entwurfsfassung. Diese kann „naturgemäß“ in-

haltlich noch nicht vollständig sein.

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. Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

*Plan- und Kartengrundlage*

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

## 2 Planungsgegenstand

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

Der Reiterhof Sielow wurde vor über 25 Jahren gegründet. Seine Anfänge reichen in die Zeit vor 1990. Das Leistungsangebot wurde stetig erweitert und richtet sich heute nicht nur an Reitsportinteressierte, sondern umfasst auch Angebote des heilpädagogischen Reifens für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen.

Zur Sicherung der Finanzierung dieses Angebotes, das nicht durch die Krankenkasse gesichert wird, wurde 1991 der „Förderverein für Therapeutisches Reiten“ gegründet. Zeitgleich wurde der Reiterhof Sielow vom Kuratorium für therapeutisches Reiten als Einrichtung zur Durchführung der Hypotherapie anerkannt.

Seit 2003 wird das heilpädagogische Angebot durch Sommercamps für an Multipler Sklerose Erkrankte sowie weiteren Patientengruppen (z. B. Schlaganfallpatienten) ergänzt. Wöchentlich werden bis zu 120 körperlich und/oder geistig behinderte Kinder und Jugendliche betreut. Das Therapieangebot richtet sich nicht nur an Betroffene aus Cottbus und der näheren Umgebung, sondern wird z. B. auch durch Patienten aus Zielona Gora genutzt.

Anlass für die Planaufstellung ist das Anliegen des Eigentümers bzw. Betreibers, den Standort moderat weiter zu entwickeln.

Im vorliegenden Fall decken sich die Interessen der Stadt mit denen des Vorhabenträgers. Die Entwicklung dieses Standortes und der entsprechenden Angebote liegt im öffentlichen Interesse.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Cottbus als Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben.

*Ziel und Zweck*

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden. Ziel ist es, die deutsch-polnische Zusammenarbeit am Standort zu weiterzuentwickeln und ihn als deutsch-polnisches Therapie- und Reitsportzentrum auszubauen.

Neben der Erweiterung der Reitsportanlagen durch den Bau einer Reitsporthalle sollen auch Ferienunterkünfte/Ferienhäuser errichtet werden. Die Bereitstellung von Unterkünften mit Außenwohnbereichen, soll betroffenen Familien längere Therapieaufenthalte und die Teilnahme an Sommercamps ermöglichen. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Gäste, die weite Anreisewege haben. Insbesondere wird damit dem Ziel entsprochen, die Zusammenarbeit mit Polen zu erweitern.

Im unmittelbar angrenzenden Bereich soll auch ein besonderes Angebot an Wohngrundstücken geschaffen werden, dass sich vorrangig an Pferdesportinteressierte richten soll. Interessierten soll die Haltung von Pferden auf ihren Grundstücken ermöglicht werden.

Die Pferdehaltung als Hobby ist in „normalen“ Wohngebieten nicht zulässig. Das ist nachvollziehbar, da von der Haltung größerer Tiere Störungen ausgehen, die das Wohnen stören. Wiederholt mussten entsprechende Bauanträge abgelehnt werden.

Da aber die Haltung von einigen Pferden allgemein auch nicht unter eine landwirtschaftlich Nutzung fällt, ist sie nicht entsprechen privilegiert. Sie stößt selbst in einem

Dorfgebiet auf Schwierigkeiten.

Um solche Kombinationen zukünftig zu ermöglichen, bietet es sich an, an dem Standort, der bereits entsprechend vorbelastet ist, die Kombination Wohnen und Pferdehaltung zu konzentrieren. In der Verbindung sind auch Synergieeffekte zu erwarten, da eine Zusammenarbeit mit dem Therapiezentrum leicht möglich ist.

Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen für die vorgesehenen Flächen gegenwärtig nicht erteilt werden, weil

- der Geltungsbereich dem Außenbereich zuzuordnen ist
- der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll
- das Vorhaben nicht privilegiert ist.

Um das Vorhaben der Standorterweiterung umsetzen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die städtebauliche Ordnung kann nur mit einem Planverfahren gesichert werden.

*Erforderlichkeit*

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

## 3 Planerische Grundlagen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### 3.1.1 Ziele

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen. Aus raumordnerischer Sicht sind aktuell folgende Rechtsgrundlagen verbindlich

*Ziele Landes- und Regionalplanung*

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Daneben ist der aktuelle Regionalplan zu beachten.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen des Plananzeigeverfahrens von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung folgende Ziele mitgeteilt.

*Zielvorgaben Raumordnung*

- Ziel 2.7 LEP B-B Festlegung der Stadt Cottbus als Oberzentrum, Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen;
- 4.2 (Z) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz
- 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrie-flächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.
- Ziel 4.3 LEP B-B: keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen
- Ziel 4.5 LEP B-B Abs. 1 Nr. 1: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne Beschränkungen zum Umfang möglich;

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

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

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen des Plananzeigeverfahrens von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt

*Zielvorgaben Regionalplan*

#### 3.1.2 Grundsätze

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

*Grundsätze*

Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind für das Planvorhaben relevant.

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsent-



wicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;

- 2.2 (G) Mit dem System Zentraler Orte soll ein tragfähiges Netz technischer und sozialer Infrastruktureinrichtungen des gehobenen und spezialisierten höheren Bedarfes gesichert und entwickelt werden.
- 2.3 (G) Zentralörtliche Funktionen sollen im Funktionsschwerpunkt der Mittelzentren räumlich konzentriert werden. In der Metropole Berlin und den Oberzentren sind die polyzentralen Strukturen in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken.
- 2.6 (G) In der Metropole sollen über die oberzentralen Funktionen hinaus die Infrastruktur und die Standorte von metropolitenen Funktionen wie Entscheidungs- und Kontrollfunktionen, Innovations- und Wettbewerbsfunktionen, Zugänglichkeit und Symbolfunktionen gesichert und entwickelt werden. Die Metropole Berlin hat zentralörtliche Bedeutung im europäischen Maßstab und ist als Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur-, Bildungs-, Sport-, Handels-, Messe- und politisches Zentrum zu stärken.
- 2.8 (G) Auf die Oberzentren sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies sind insbesondere: Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie großräumige Verkehrsknotenfunktionen. Dazu sollen die in den Oberzentren vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, im Einzelfall qualifiziert werden.
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.
- 4.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 29.01.2019 beschlossen. Die Ziele des LEP HR gelten als „eingeführten Zielen der Landesplanung“. Sie sind von den Gemeinde zu beachten. *LEP HR*

Im konkreten Fall sind keine ungelösten Konflikte mit dem LEP HR zu erkennen.

Eventuell für das Planvorhaben bestehende weitere umweltrelevante landesplanerische Ziele bzw. Grundsätze der Landesplanung sind im Umweltbericht dargestellt. *Landesplanerische Umweltziele*

## 3.2 Schutzobjekte

### 3.2.1 Umweltrecht

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, sind im Umweltbericht zusammengefasst.

### 3.2.2 Sonstige

Bei der Planung sind keine sonstigen Schutzobjekte zu beachten, die nicht durch eine Abwägung überwunden werden können.

*keine Bindungen*

Bindenden Vorgaben nach dem Bergrecht, dem Verkehrsrecht, ... sind von den zuständigen Behörden nicht vorgetragen worden.

## 3.3 Planungen

### 3.3.1 Formelle Planungen

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus (2004) ist der Standort als „Sonderbaufläche Freizeit mit hohem Grünanteil“ dargestellt. Für den Bereich der geplanten Erweiterung stellt der FNP Wald dar.



Verbindlicher FNP 2004

Für das Plangebiet und die angrenzende Ortslage existieren keine Bebauungspläne.

*B-Pläne*

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

Weitere umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, siehe Umweltbericht. *Umweltplanungen*

Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. *Fachplanungen*

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt und Fachplanungen, Fachbeiträge, Gutachten o. a. erarbeitet.

Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

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

Das Gelände des Plangebietes ist praktisch eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen rund 62,8 m im Nordosten und rund 63,5 m im Osten. Es bestehen allerdings einige Aufschüttungen in Form von Erdwällen und es gibt eine Versickerungsmulde.

Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.

Das Plangebiet wird durch den unmittelbar im Süden angrenzenden „Briesener Weg“ erschlossen.

Im Geltungsbereich selbst bestehen weitere Wege. Bei der vom westlichen Ende des Briesener Weges in Richtung Norden zur Reithalle und der Gaststätte führenden Verkehrsfläche handelt es sich um eine private Erschließungsstraße.

Die Straße wurde 1994 als Erschließungsstraße in Form einer Mischverkehrsfläche zum Reiterhof ausgebaut. Die tatsächliche Fahrbahnbreite wird mit 3,25 m angegeben. Der Querschnitt sichert lediglich den Begegnungsfall PKW/Radverkehr ab.

Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger gut erreichbar.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht nicht. Im Einzugsbereich besteht allerdings die Möglichkeit, die Buslinien zu nutzen.

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik hinreichend erschlossen.

Der Reiterhof mit der Gaststätte auf dem Grundstück Briesener Weg 12 ist ebenso wie die Wohngrundstücke Briesener Weg 8 und 10 an das Trinkwassersystem der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG angeschlossen.

Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist nicht vorhanden. Es kommen zur Gewährleistung der schadlosen Abwasserbeseitigung im Bestand grundstückseigene abflusslose Sammelgruben zur Anwendung.

Das anfallende Niederschlagswasser der Fahrbahn des Briesener Weges fließt über die Bankettstreifen ab und versickert über die belebte Bodenzone. Das trifft sinngemäß auch auf das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu.

Im Planungsgebiet liegt kein Niederdruck-Gasverteilernetz für derzeitige oder künftige Nutzer vor.

Der Standort ist mit den erforderlichen Stromleitungen erschlossen.

Der Bereich wird allerdings im Osten durch eine Gashochdruckleitung durchquert.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes der Stadt Cottbus. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist weder vorgesehen und noch geplant.

Der Bereich ist auch durch die Telekom erschlossen.

Die bestehende und die geplante Nutzung im Geltungsbereich können nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig weitgehend über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.

Der Anschluss an das zentrale Abwassernetz der Stadt ist allerdings auch in Zukunft nicht geplant.

Die Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitungen ist bei einer geplanten Nutzungserweiterung auf eine ausreichende Dimensionierung zu überprüfen.

Das Umfeld des Polargebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Es finden sich als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen und Wald. Im Bereich selbst bestehen bereits eine Wohnnutzung und die Nutzung als Reit- und Therapiezentrum.

Die Bebauungsdichte im Bestand ist relativ gering. Die Reitsporthalle als höchstes Gebäude weist eine Firsthöhe von rund 7 m auf. Das entspricht auch in etwa der Höhendimension der Wohngebäude



### 4.1.1 Umwelt

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt ist ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Das betrifft auch vorhandene Belastungen des Bodens, der Luft oder des Grundwassers. Dazu siehe Umweltbericht, Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft.

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

### 4.1.2 Sonstige Randbedingungen

Die Bestandgrundstücke und die Entwicklungsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die zwei im Geltungsbereich bestehenden Wohngrundstücke sind Eigentum der Bewohner.

Der zur Erschließung dienende Briesener Weg ist eine gewidmete Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Cottbus.

## 5 Planungskonzept / Festsetzungen

### 5.1 Vorhaben

Das Planverfahren soll Baurecht für folgende Vorhaben schaffen.

*Konzept*

- Erweiterung und Intensivierung der Nutzung des bestehenden Therapie- und Reitsportzentrums
- Integration einer Ferien- und Freizeitanlage zur Schaffung eines Angebotes für Familien zur Wahrnehmung längerer Therapie- und Ferienaufenthalte
- Schaffung eines begrenzten Wohnangebotes, welches sich an Pferdesportinteressierte richtet
- Integration in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum
- Sicherung einer angemessenen öffentlichen Erschließung und einer bedarfsgerechten inneren Wegestruktur

Der Betreiber plant das bestehende Therapie- und Reitsportzentrum auszubauen und baulich zu erweitern. Neben dem Bau einer neuen Reiterhalle sollen im östlichen Bereich eine Ferien- und Freizeitanlage entstehen, die es Betroffenen ermöglichen soll, über einen längeren Zeitraum Therapieangebote wahrnehmen zu können. Die Anlage bleibt Bestandteil des Reiterhofes.

*Nutzung*

Ergänzt werden soll das bestehende Angebot durch die Möglichkeit des dauerhaften Wohnens für Pferdebesitzer, welche jeweils ein Tier auf dem eigenen Grundstück unterbringen möchten.

Die bestehenden Wohngrundstücke werden erhalten.

Nebenanlagen und Stellplätze werden im Plangebiet im normalen Umfang zulässig sein.

Der Übergang von der Bebauung in den freien Landschaftsraum wird durch grünordnerische Maßnahmen gestaltet.

*Grünordnung*

Grundlage für die Festsetzungen zur Erschließung ist ein von einem Fachbüro erarbeitetes und mit der Verwaltung abgestimmtes Erschließungskonzept.

*Verkehrs- und Erschließungskonzept*

Die Dimensionierung der Straßenräume ergibt sich aus den funktionellen Anforderungen.

Die Ferienanlage wird über eine Privatstraße, die an den Briesener Weg anbindet, erschlossen. Gleichzeitig wird ein ungehinderter Zugang zu den Reit- und Therapieanlagen gewährt.

Die Stadttechnische Erschließung erfolgt aus den bestehenden Netzen.

Der Reiterhof mit der Gaststätte auf dem Grundstück Briesener Weg 12 ist ebenso wie die Wohngrundstücke Briesener Weg 8 und 10 an das Trinkwassersystem der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) angeschlossen.

*Wasser*

Der Versorger weist darauf hin, dass durch einen Mehrbedarf an Trinkwasser Leitungsabschnitte zumindest teilweise verstärkt werden müssten. Grundlage hierfür bilden durchzuführende Berechnungen infolge genauer Verbrauchsprognosen. Eine Verstärkung der Trinkwasserleitung im Briesener Weg ist gegenwärtig nicht im Investitionsprogramm der LWG eingeplant.

Die Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG weist in ihrer Stellungnahme vom 20.03.2017 darauf hin, dass die Löschwasserversorgung für den Grundschutz aus ihren Wasserleitungen nicht möglich ist. Es müssen also die bestehenden lokalen Anlagen genutzt werden. *Löschwasser*

Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen. *Schmutzwasser*

Ein Anschluss an das zentrale Abwassernetz ist nicht vorhanden. Es kommen für den Bestand auch in Zukunft grundstückseigene, abflusslose Sammelgruben zur Anwendung. Die schadlose Schmutzwasserentsorgung der zusätzlich geplanten Nutzungen wird ebenfalls dezentral auf den Grundstücken nachgewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. *Niederschlagswasser*

Bei der Neuanlage von Verkehrsflächen bzw. einem mittel bis langfristig notwendigen Ausbau des Briesener Weges hat die Versickerung in Mulden zu erfolgen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude, baulichen Nebenanlagen bzw. technischen Betriebseinrichtungen sowie den Freiflächen ist flächig auf den angrenzenden Grünflächen der eigenen Grundstücke zu versickern.

Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers hat im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch den Bauantragsteller über einen Versickerungsnachweis zu erfolgen.

Der Fachbereich Umwelt und Natur verweist in seiner Stellungnahme, dass das Versickern anfallenden Niederschlagswassers über Anlagen, wie Mulden, Rigolen u. a., eine Gewässerbenutzung darstellt, die einer wasserrechtlichen Genehmigung Erlaubnis bedarf.

Bei der Bemessung von Versickerungsanlagen werden bei der Auslegung der Anlagen zu erwartende extreme Witterungsbedingungen, wie Starkniederschlagsereignisse, einkalkuliert.

Es wird im Rahmen der Vorhabenplanung sichergestellt, dass keine Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in der benachbarten Umgebung entstehen können.

Es werden langfristig nachteilige Auswirkungen für Dritte und für Anlieger durch anfallendes abfließendes Niederschlagswasser, einschließlich Konflikte zwischen Straßenentwässerung und Grundstücksentwässerung, ausgeschlossen.

Die Vorhabenplanung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Fernwärmesatzungsgebietes der Stadt Cottbus. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist weder vorgesehen und noch geplant. *Energie*

Die derzeit genutzten Grundstücke verfügen über Anschlüsse der MITNETZ STROM mbH. Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind bedarfsgerechte Anfragen notwendig.

In dem Planungsgebiet liegt kein Gasverteilernetz für derzeitige oder künftige Nutzer an.

Hinsichtlich einer Überplanung gilt es zu beachten, dass im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches eine Erdgas-Hochdruckleitung mit einem Druck größer als 4 bar der Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG das Plangebiet quert.

Laut Leitungsschutzanweisung des Unternehmens ist zu geplanten Wohnbauten ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Auch die Deutsche Telekom versorgt die derzeit genutzten Grundstücke mit Anschlüssen für die Telekommunikation. *Telekom*

Als Voraussetzung für die Umnutzung des Areals ist eine Waldumwandlung erforder-

lich.

Diese kann durch eine Ersatzaufforstung oder in Abstimmung mit den zuständigen Forstbehörden auch auf andere Weise umgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dem waldrechtlichen Ersatz werden auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt.

## 5.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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



Planzeichnung

### 5.2.1 Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke: Gemarkung Sielow, Flur 5 Flurstücke 13 tlw., 22 tlw., 203, 227, 228, 229, 239 tlw., 286, 429 und 430.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wald bzw. Ackerflächen
- Im Osten durch Wald bzw. Ackerflächen
- im Süden durch den Briesener Weg und den angrenzenden Wald
- im Westen durch Wald

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte soweit wie möglich entsprechend den Flurstücksgrenzen.

*Wahl Geltungsbereich*

Soweit erforderlich, werden die Grenzpunkte, die nicht an Flurstücksgrenzen festgemacht werden können, im B-Plan **vermastet**.

Der B-Plan sieht die Entwidmung von Waldflächen vor. Ein Ausgleich z. B. eine durch Erstaufforstung ist nicht innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

Entsprechende Flächen müssen außerhalb des Planbereiches bereitgestellt werden.

### 5.2.2 Flächennutzung

Um die Planungsziele gewährleisten zu können, werden folgende Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Wohngebiet
- Sondergebiet
- Wald

#### 5.2.2.1 Verkehrsflächen

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

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

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die bestehende **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** im Süden des Geltungsbereiches (Briesener Weg) gewährleistet. *Öffentliche Straße*

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über Wege, die als **private Straßenverkehrsfläche (PV)** festgesetzt sind. *Privatstraße*

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den angrenzenden Baugebiets- und den übrigen Flächen durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. *Straßenbegrenzungslinie*

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen dem öffentlichen Straßengrundstück und den übrigen Flächen.

Die Lage der neu zu bildenden Straßenbegrenzungslinien folgt den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Die Abgrenzung zu den privaten Verkehrsflächen folgt ebenfalls soweit wie möglich an bestehenden Flurstücken.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche im B-Plan ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl.. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

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 **vermasst**. *Dimensionen*

### 5.2.2.2 Art der baulichen Nutzung Vorbemerkungen

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

#### 5.2.2.2.1 Sonstiges Sondergebiet

Die nach dem Leitbild vorgesehenen Nutzungen lassen sich keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO aufgeführten Baugebiete zuordnen. *Vorbemerkungen*

In keinem dieser Baugebiete wäre eine entsprechende kleinteilige Mischung von Pferdehaltung, Pferdesport, Therapie und Beherbergung sowie Wohnen zulässig.

Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO).

Sondergebiete sind dann festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den Gebieten nach §§ 2-10 wesentlich unterscheidet (durch die baulichen Anlagen oder die besondere Nutzung).

Im vorliegenden Fall kommt nur die Festsetzung als „**Sonstiges Sondergebiet**“ (**SO**) nach § 11 BauNVO in Frage. Die Erholung wird im Plangebiet nicht dominieren. *Sonstige Sondergebiet*

Der § 11 BauNVO führt entsprechende nach der Zweckbestimmung unterschiedene sonstige Sondergebiete beispielhaft auf.

Die Liste ist nicht abschließend. Die Gemeinde kann also „eigene“ Sondergebiete nach ihrer Zweckbestimmung definieren.

Die Gemeinde als Planungsträger muss bei den Sondergebieten, abweichend von den übrigen in der BauNVO aufgeführten Baugebieten, die Inhalte der Planung selbst bestimmen. *Regelungsinhalt*

Sie hat stets die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Die Differenzierungsinstrumente des § 1 Abs. 4-9 BauNVO finden bei sonstigen SO-Gebieten keine Anwendung. Das verbietet aber nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen. Sie müssen allerdings untereinander „verträglich“ sein.

Ein SO-Gebiet kann also, wie im vorliegenden Fall aus verschiedenen **Teilsondergebieten (SO 1, SO 2, ...)** bestehen. Teilweise werden diese nochmals in Unterteilflächen (z. B. in **SO 1.1 und SO 1.2, ...**) getrennt.

Die Abgrenzung der Teilsondergebiete erfolgt mit dem Planzeichen 15.14 der PlanZV *Knötchenlinie* (der so genannten „Knötchenlinie“.

Die Zweckbestimmung (bei den Baugebietsnormen nach den §§ 2-9 jeweils in Abs. 1 *Zweckbestimmung* formuliert) charakterisiert das SO allgemein.

Sie muss so klar bestimmt sein, dass die Entwicklungsrichtung des Baugebietes eindeutig festgelegt ist.

Erst aus der Bestimmung der Zweckbestimmung des Baugebietes lassen sich z. B. die Maßstäbe und Grenzen für die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO und für die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie die Möglichkeit von Befreiungen und das Zulassen von Ausnahmen im Bauantragsverfahren entnehmen.

**Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapie- und Reitsportzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für die Landwirtschaft sowie die Tierhaltung, soweit diese nicht wesentlich stören, sowie therapeutischen Zwecken, der Beherbergung und dem Wohnen.**

*Festsetzung 1*

*Zweckbestimmung*

Der Störgrad des SO-Gebietes entspricht dem von Misch- bzw. Dorfgebieten. Das Wohnen und die Beherbergung müssen die entsprechenden Störungen hinnehmen.

Der Begriff „vorwiegend“ soll verdeutlichen, dass, neben den aufgeführten Hauptnutzungen, andere nicht generell ausgeschlossen sein sollen, soweit sie der Zweckbestimmung nicht widersprechen. Solche können natürlich nicht dominieren.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung bestimmen dann den gesamten Katalog der im SO-Gebiet konkret zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen.

*Art der Nutzung*

Im vorliegenden Fall, wird, da ein detailliertes Entwicklungskonzept besteht, die Art der Nutzung entsprechend kleinräumig auf den jeweiligen Teilflächen geregelt.

**Innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 sind Reithallen, im SO 2 Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung, im SO 3 der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> sowie Schank- und Speisewirtschaften, im SO 4.1 und im SO 4.2 Reitplätze, im SO 5 Gebäude für die Fremdenbeherbergung und im SO 6 Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung allgemein zulässig.**

*Festsetzung 2*

Global gesehen ist das Therapie- und Reitsportzentrum in zwei Hauptfunktionsbereiche eingeteilt. Ein Teil ist der Reiterhof mit den notwendigen Einrichtungen zur Tierhaltung, zum Reitsport und zur Versorgung der Gäste einschließlich Therapieeinrichtungen. Den anderen Teil bildet der Unterkunftsbereich.

Es ist angedacht, Kurzzeitgästen und Pferdeliebhabern eine Möglichkeit zu geben, in kurzer Entfernung zum Reitstall eine Unterkunft anzubieten. Hierbei soll auch für mögliche Therapiegäste aus dem überregionalen Umfeld Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im Plangebiet sollen dazu in einiger Entfernung von den eher störenden Anlagen des Reiterhofes, innerhalb des Waldbestandes kleinteilig Bungalows für wechselnde Gäste errichtet werden (SO 5).

Das Sondergebiet SO 6 stellt eine besondere Art der Wohnnutzung in Kombination mit der Pferdehaltung dar. Die direkte Verbindung zum Reiterhof und die Möglichkeit der Nutzung der Außenanlagen sowie auch die Nutzung der therapeutischen Maßnahmen in unmittelbarer Nähe stellen ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dar und richten sich auch im Speziellen an Familien mit behinderten oder dauerhaft motorisch eingeschränkten Kindern, denen die unmittelbare Nähe ohne lange Transferfahrten besonders wichtig ist.

Die Zulässigkeit von Wohngebäuden, Wirtschaftsgebäude und Anlagen bzw. Gebäuden für die Tierhaltung macht die Teilfläche SO 6 nicht zu einem allgemeinen Wohngebiet. Dort wären Gebäude für die Tierhaltung nicht zulässig. Die Teilfläche SO 6 ist Bestandteil des durch alle Teilflächen gebildeten SO-Gebietes und von dem Rest nicht zu trennen.



Mit den allgemein zulässigen Nutzungen können u. U. nicht alle Bedürfnisse im Plangebiet abgedeckt werden. Es sind entsprechende Ausnahmen sinnvoll.

**Innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 3 und SO 4.1 sind Wirtschaftsgebäude, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 3, SO 4.1 und SO 5 sind Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung, innerhalb des SO 1.1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 2 und SO 3 sind Reitplätze, Innerhalb des SO 1.1 und SO 3 sind Handwerksbetriebe, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 2, SO 3 und SO 4.1 Anlagen für kulturelle Zwecke, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 2, SO 3, SO 4.1 und SO 5 sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke jeweils nur als Ausnahme zulässig.** *Festsetzung 3*

Die Ausnahmen können die jeweiligen Teilflächen bzw. das Gesamtgebiet definitionsgemäß (siehe Zweckbestimmung) nicht dominieren. Sie sind nur vereinzelt und untergeordnet zulassungsfähig.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z) und die ausnahmsweise zulässigen (a) Nutzungen in den einzelnen Teilflächen des SO-Gebietes tabellarisch zusammengestellt.

**Nutzungstabelle SO-Gebiet**

Nutzung	SO 1.1		SO 1.2		SO 2		SO 3		SO 4.1		SO 4.2		SO 5		SO 6	
	z	a	z	a	z	a	z	a	z	a	z	a	z	a	z	a
Reithallen	x		x													
Wirtschaftsgebäude		x		x	x			x		x						
Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung		x		x	x			x		x				x	x	
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		x					x									
Schank- und Speisewirtschaften		x					x									
Reitplätze		x		x		x		x	x		x					
Handwerksbetriebe		x						x								
Anlagen für kulturelle Zwecke		x				x		x		x						
Anlagen für soziale Zwecke		x				x		x		x				x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke		x				x		x		x				x		
Anlagen für sportliche Zwecke		x		x		x		x		x		x		x		
Gebäude für die Fremdenbeherbergung													x			
Wohngebäude															x	

#### 5.2.2.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Zwei Bestandsgrundstücke im Plangebiet werden als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. § 4 BauNVO regelt für ein WA-Gebiet die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Der Plangeber kann für WA-Gebiete abweichend von § 4 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung als WA-Gebiet gewahrt bleibt. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Das WA-Gebiet im Geltungsbereich soll keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt, der Ortsteile oder im SO-Gebiet selbst ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind. Eingeschränkt werden auch potenziell störende Nutzungen.

**Innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Fläche sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften bzw. entsprechende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig.**

*Festsetzung 4*

Rechtsgrundlage für das Einschränken von allgemein zulässigen Nutzungen ist *Rechtsgrundlage* § 1 Abs.5 BauNVO.

Alle in Abs. 3 zusammengefassten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden bis auf Beherbergungsbetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

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

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

#### Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x				
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche	x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x	
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				x
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				x
Anlagen für soziale Zwecke	x			x	
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x			x	
Anlagen für sportliche Zwecke	x				x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			x
Anlagen für Verwaltungen		x			x
Gartenbaubetriebe		x			x
Tankstellen		x			x

### 5.2.2.2.3 Sonstige Nutzungen

Bisher nicht betrachtet wurden die BauNVO-Kategorien Freie Berufe, Stellplätze und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, die dort separat behandelt werden.

Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs.1 BauNVO zulässig. Die Regelung schließt so genannte „Carports“ ein, da sie rechtlich Stellplätze sind.

Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs.2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind.

Im B-Plan wird deshalb für die Grundstücke im WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Da in § 12 Abs.1 BauNVO keine Einschränkungen für sonstige SO-Gebiete vorgesehen sind, wären dort auch Stellplätze und Garagen zulässig, die nicht mit dem Bedarf des Gebietes im Zusammenhang stehen.

Solche Kapazitäten sind im vorliegenden Fall mit den Planungszielen des SO-Gebietes nicht verträglich. Deshalb ist eine Begrenzung erforderlich.

Im SO-Gebiet sollen nur die erforderlichen Stellplätze zugelassen werden, wie das im WA-Gebiet schon nach der BauNVO geregelt ist.

**Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.** *Festsetzung 5*

Die Rechtsgrundlage für entsprechende Einschränkungen bietet § 12 Abs.6 BauNVO. *Rechtsgrundlage*

Gebäude und / oder Räume für freie Berufe sind in den Baugebieten nach den § 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig.

In WA-Gebieten lässt die BauNVO nur Räume für freie Berufe zu.

Darüber hinausgehende Regelungen für die Grundstücke im WA-Gebiet sind nicht erforderlich.

Für Sondergebiete kennt die BauNVO keine Regelungen. Hier ist diese Kategorie Gegenstand der Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der Nutzung unter Beachtung der jeweiligen Zweckbestimmung.

Da das Plangebiet nicht zu einer Art „Gewerbegebiet für Freiberufler“ werden soll, sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zugelassen.

**Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.** *Festsetzung 6*

Im Rahmen der gegebenen Zweckbestimmung können Büros oder Praxen für Humanmediziner, für Tierärzte, für Physiotherapeuten, für Masseure, für Bademeister, für Krankengymnasten, für Fußpfleger, für Heilpraktiker, ... aber auch Dolmetsche und Übersetzer. *Beispiel*

In allen Baugebieten sind gem. § 14 Abs.1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind hierzu insgesamt keine Einschränkungen erforderlich. Es gelten im Hinblick auf Nebenanlagen die gesetzlichen Bestimmungen.

## 5.2.3 Maß der Nutzung

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

Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Die GRZ dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Baugrundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der

baulichen Anlagen auf dem Grundstück zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses von überbauter und nicht überbauter Fläche. Diese Kennziffer ist maßgeblich für die zulässige tatsächliche Versiegelung der Flächen und damit von besonderer Bedeutung für die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.

Der zentrale Bereich mit dem Reitplatz und das Areal mit den geplanten Ferienhäusern soll nur in geringem Maße überbaut werden. Die übrigen Teilflächen des Sondergebietes benötigen die Option für eine intensivere bauliche Nutzung.

Die Flächen, die für das Wohnen vorgesehen sind, werden entsprechend den gem. BauNVO höchst zulässigen Werten überbaut.

Für die einzelnen Teilflächen gelten folgende Maximalwerte, die in den Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt sind

Teilfläche	GRZ
- WA	0,4
- SO 1.1	0,6
- SO 1.2	0,6
- SO 2	0,6
- SO 3	0,6
- SO 4.1	0,6
- SO 4.2	0,2
- SO 5	0,2
- SO 6	0,4

Die im § 17 BauNVO für SO-Gebiete vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden demnach eingehalten.

*Höchstwerte GRZ  
§17 BauNVO*

Das trifft auch auf die Grenze für WA-Gebiete zu, die bei einer GRZ von 0,4 vorgegeben ist.

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, eingerechnet.

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

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

Um das stadtgestalterische Ziel, eine kleinteilige Bebauungsstruktur in Teilen des Baugebietes durchzusetzen, wird die Größe der Grundfläche (GR) für Wohngebäude und für Ferienhäuser begrenzt. Rechtsgrundlage dafür bildet § 16 Abs. 2 BauNVO.

*Zusätzlich  
Festsetzen GR für Gebäude*

Mit der ausschließlichen Festsetzung der GRZ könnten bei großen Grundstücken, auch wenn eine offene Bebauung vorgegeben ist, durchaus den Maßstab sprengende Gebäude bis zu einer Länge von 50 m entstehen.

Als angemessen wird eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> für Wohngebäude und von 75 m<sup>2</sup> für Ferienhäuser angesehen.

**Die Grundfläche für Wohngebäude darf im Baugebiet die Größe von 200 m<sup>2</sup> und die Grundfläche für Ferienhäuser die Größe von 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

*Festsetzung 7*

Die Regelung zielt insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild.

Sie kann aber nicht auf der Grundlage der Bauordnung festgesetzt werden, da die BauNVO bereits eine entsprechende Regelungsmöglichkeit bietet. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind nur zulässig, soweit solche Bestimmungen nicht schon nach dem BauGB bzw. der BauNVO getroffen werden können.

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

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) 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. *Zahl der Vollgeschosse*

Im vorliegenden Fall wird entsprechend für das **WA-Gebiet** als auch für den Teil des SO-Gebietes, in dem Wohngebäude zulässig sind, als Bestimmung der Höhe der Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei (**Z=II**) vorgegeben. Neben dem WA-Gebiet betrifft die Bestimmung die Teilfläche **SO 6**.

Für die Ferienhausbebauung im **SO 5** wird nur eine eingeschossige Bebauung (**Z=I**) zugelassen.

Die Höhe baulicher Anlagen für die übrigen Teilflächen wird durch das Bestimmen der Gesamtgebäudehöhe (OK) vorgegeben. *absolute Höhen*

Im vorliegenden Fall werden die OK für die Teilflächen **SO 1 bis SO 4 mit maximal 9 m (OK max. 9 m) festgesetzt**.

Das ist im Interesse der Flexibilität etwas mehr, als der Bestand. Die Bebauung wird aber weiterhin die im Umfeld vorhandenen Bäume nicht überragen.

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen allerdings nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension. Solche können, wenn andere Belange nicht entgegenstehen, die Obergrenze überragen.

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

Der jeweilige Bezugspunkt entspricht der bestehenden durchschnittlichen Geländehöhe im Geltungsbereich. Diese Höhe liegt bei 63,0 m. Entsprechend wird der Höhenbezugspunkt in der Nutzungsschablone wie folgt bestimmt: **HB = 63,0 m**.

In den als WA festgesetzten Teilflächen werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) in Wohngebieten von 1,2 nicht überschritten, da bei einer geringen GRZ nur ein- und zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sind. *Einhalten Obergrenzen GFZ*

Das trifft sinngemäß auch auf die Teilflächen im SO-Gebiet zu. Dort liegt die gesetzliche Obergrenze für die GFZ bei 2,4. Sie ist praktisch nicht erreichbar.

## 5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

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

Im vorliegenden Fall werden in den Teilflächen so genannte „Baufenster“ durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert. *Baugrenzen für die Hauptanlagen*

Ziel der Regelungen ist es, einerseits zum umgebenden **Wald** einen angemessenen **Bebauungsabstand** zu sichern und andererseits Abstände **zu den Verkehrsflächen und Wegen** von jeweils **5 m** einzuhalten.

Im erforderlichen Umfang sind die Baugrenzen in der Planzeichnung **vermasst**.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist, da 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, Garagen, Carports bis zu einer bestimmten Größe). *Nebenanlagen  
Nebengebäude  
Garagen / Carports  
Stellplätze / Zufahrten*

## 5.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

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



Das Erfordernis ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sind u. a. im Umweltbericht abgehandelt. Basis für die Aussagen des Umweltberichtes sind die entsprechenden Fachbeiträge.

Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht aufgestellt.

Die grünordnerischen Festsetzungsmöglichkeiten sind auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Ausgleichsflächen und -maßnahmen begrenzt.

Reine Naturschutzmaßnahmen scheiden demnach aus. Das bedeutet, dass u. U. nicht alle im Umweltbericht zusammengetragenen Maßnahmen in den B-Plan übernommen werden können, da sie nicht städtebaulich begründet sind.

Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. Die Steuerung erfolgt über den zulässigen Versiegelungsgrad, der indirekt vor allem von den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) bzw. zur zulässigen Grundfläche (GR) abhängt.

Um zusätzlich unnötige Eingriffe in das Schutzgut Boden zu vermeiden, sind weitere Festsetzungen zur Einschränkung der Versiegelung notwendig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z. B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar.

Im vorliegenden Fall sollen insbesondere wegen der Lage des Plangebietes entsprechende Regelungen getroffen werden.

**Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.**

**Festsetzung 8**

Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, ... von Pflasterflächen sind damit unzulässig.

Die Festsetzung dient vor allem dem Boden- sowie dem allgemeinen Naturschutz.

Die Nutzung wird durch die Forderung kaum erschwert. Es gibt eine große Auswahl an technischen Lösungen für die Realisierung der Forderung.

Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Flächen für das Versickern sind in ausreichendem Maße vorhanden. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.

Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zulässig. Die Bestimmung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt.

**Das von den Dächern und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.**

**Festsetzung 9**

Die Festsetzung schließt auch die öffentlichen und privaten Straßen- und Wegegrundstücke ein.

Für weitergehende Festsetzungen im B-Plan z. B. hinsichtlich von Regelungen zur

Schmutzwasserbehandlung, zum Umgang mit Jauche oder Stallung besteht keine rechtliche Grundlage. Sie sind nicht durch die Festsetzungsmöglichkeiten gem. § 9 Abs. 1 BauGB gedeckt.

Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung auf Grund der fachgesetzlichen Bestimmungen durchzusetzen.

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

Die entsprechenden Gebote bzw. Bindungen werden durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung der textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im B-Plan die Flächen zusätzlich bezeichnet.

Einzelheiten zu Pflanzqualitäten, ... sind im Umweltbericht dargelegt. Sie können nicht in die Festsetzung übernommen werden.

Die Gehölzarten für die Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend für den Standort und unter Beachtung des natürlichen Artenvorkommens ausgewählt. Giftpflanzen für Pferde wurden ausgeschlossen. .

Die Hauptartenliste umfasst, neben standortgerechten heimischen Arten, bei den Obstbäumen alte bewährte Sorten, die über Baumschulen oder den Kräutergarten in Dissen bezogen werden können.

Die Artenlisten sind der Begründung als Anhang beigelegt.

Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Maßnahmen ist im B-Plan vorgeschrieben.

Einheimische Gehölze bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen.

Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch.

Beim Einsatz nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Darüber hinaus wird mit der Verwendung heimischer Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Daneben werden nicht alle Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Für zusätzliche Pflanzungen gelten die Vorgaben nicht.

In der Teilfläche SO 4 ist als Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen von Gehölzen vorgesehen.

Rechtsgrundlage für Pflanzgebote ist § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Pflanzfläche sind insgesamt mindestens 23 Gehölze aus der Pflanzliste A1 zu pflanzen. Die Fläche darf an der Grenze zum Wald nicht eingefriedet werden.**

**Festsetzung 10**

Die Pflanzdichte muss nicht bestimmt werden, sie ergibt sich aus der Zahl der zu

pflanzenden Gehölze und der Flächengröße.

Da der Pflanzstreifen praktisch den neuen Waldrand bilden soll, soll die Verbindung zum Wald nicht durch eine Einfriedung unterbrochen werden. Also ist ein Zaun nur auf der Innenseite in Richtung der Bebauung möglich.

Grundlage für die zusätzliche Regelung zur Einfriedung ist neben dem BauGB auch die BbgBO.

An der Zufahrt vom Briesener Weg zu den PKW-Stellflächen werden vorhandene Lücken in der bestehenden Baumreihe geschlossen.

**Innerhalb der auf den Flurstücken 429 und 430 verlaufenden Baumreihe sind insgesamt mindestens 6 Bäume aus der Pflanzliste A3 neu zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht.**

**Festsetzung 11**

Auf den Grundstücken im SO 6 sollen als Ausgleichsmaßnahme Obstbäume gepflanzt werden.

**Innerhalb der Teilfläche SO 6 sind je Baugrundstück zwei Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2.**

**Festsetzung 12**

Im Plangebiet werden die zu **erhaltenden Solitär-Bäume** zeichnerisch festgesetzt.

**Baumerhalt**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im SO 5 Maßnahmen zum Erhalt des Gehölzbestandes erforderlich.

Dabei geht es neben dem Erhalt auch um das Unterpflanzen mit Laubsträuchern einschließlich der Ansaat von wildblumenreichen Biotoprasen für trockene und halbtrockene Standorte.

Grundlage für Erhaltungsbindungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Für die Pflanzvorschrift ist hier Nr. 20 die Grundlage, da es sich um eine komplexe Maßnahme handelt, die mehrere Schutzgüter betrifft.

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV und mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 380 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2 Auf mindestens 400 m² dieser Fläche ist ein wildblumenreicher Biotoprasen für trockene und halbtrockene Standorte anzulegen.**

**Festsetzung 13**

Zusätzlich soll der Gehölzbestand des ehemaligen Waldes im SO 6 teilweise erhalten werden und der neue Waldrand durch Unterpflanzung gesichert und aufgewertet werden. Auch hier ist § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB die Grundlage.

**Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanZV und mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 400 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2.**

**Festsetzung 14**

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG auszuschließen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**CEF-Maßnahmen**

**Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens zehn Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Lochdurchmesser von 32 mm, ein Nistkasten mit einer Einfluglochgröße von 110 mm und fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Zusätzlich sind fünf Stück Fledermausrundkästen im Plangebiet anzubringen.**

**Festsetzung**

Im B-Plan ist in der Begründung als Anhang eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste). Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben.

**Pflanzliste**

Sonstige Pflanzmaßnahmen sind nicht an die Listen gebunden; wegen der Lage im Außenbereich wird das aber empfohlen.

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaft-

ten. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist. Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Weiterhin werden nicht alle Pflanzmaßnahmen an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Auch wird mit der Verwendung nicht fremder Arten ein Beitrag für ein harmonisches Landschaftsbild geleistet. Das Typische wird gefördert und die negativen Wirkungen der Bebauung gemildert.

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

## 5.2.6 Weitere planungsrechtliche 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 waren.

Die Bauweise wird auf Grund des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Regelungen *Bauweise* dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Im vorliegenden Fall wird zur Sicherung einer kleinteiligen Bauweise für das WA-Gebiet und für die Teilflächen **SO 5 und SO 6** eine **offene Bauweise (o)** nur mit **Einzelhäusern (E)** festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten. Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

Für die übrigen Baufelder sind Regelungen zur Bauweise nicht erforderlich.

Ohne Festsetzung können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden. Konkret sind unangemessene Dimensionen in den Teilflächen SO1 bis SO 4 aber wegen der vorgegebenen Baugrenzen nicht möglich.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB können die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke in einem B-Plan vorgegeben werden. *Maße der Baugrundstücke*

Im vorliegenden Fall ist das für Teile des Geltungsbereiches erforderlich, um einer zu großen Verdichtung entgegenwirken zu können.

**Die Baugrundstücke in der Teilfläche SO 6 müssen eine Größe von mindestens 1000 m² aufweisen.** *Festsetzung 16*

Mit dieser Mindestgröße kann die beabsichtigte Nutzung für das Reiten zu Therapie-zwecken und z. B. das Errichten eines Stalles gesichert werden.

Im B-Plan sind bereits grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf der Grundlage des § 12 BauNVO enthalten. Allerdings sind bisher keine *Flächen für Stellplätze und Garagen* Regelungen zu den Standorten erfolgt.

Die Flächen der Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB geregelt.

Im vorliegenden Fall werden für die erforderlichen Besucherparkplätze Flächen südlich der bestehenden Reithalle als **Flächen für Stellplätze** festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist es zulässig, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu bestimmen. *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

In den Wohngebäuden in der Teilfläche **SO 6** sowie im **WA-Gebiet**, sind jeweils **maximal nur 2 Wohnungen zulässig (2 Wo)**. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch in der **Nutzungsschablone**. *Festsetzung*

Konkret kann mit der klarstellenden Festsetzung, dass in den zulässigen Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind, das Ziel der Planung gesichert werden, eine Bebauung zu realisieren, die in ihrem Erscheinungsbild einem so genannten „Eigenheimgebiet“ entspricht.

Mit den Regelungen zur Bauweise allein ist das nicht möglich, wenn nicht gleichzeitig die Größe der Grundstücke begrenzt ist.

Nebenanlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung sind schon nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet ausnahmsweise zulässig, soweit der Charakter des Plangebietes gewahrt bleibt. Das trifft sinngemäß auch für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie zu. *Technische Infrastruktur*

Eine gesonderte Regelung ist deshalb im Plangebiet für derartige Anlagen nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind wichtige Hauptleitungen vorhanden, deren Lage Auswirkungen auf die Nutzung der angrenzenden Flächen hat. *Hauptleitungen*

Das ist im vorliegenden Fall eine **Gashauptleitung**, die den Geltungsbereich im Osten quert.

Sie wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB zeichnerisch in den B-Plan aufgenommen.

Grundlage sind die Zuarbeit des zuständigen Versorgungsbetriebes und die Inhalte der Vermessungsgrundlage. Dennoch ist bei Arbeiten im Nahbereich die exakte Lage der Leitung zu ermitteln.

Die dezentralen Anlagen zur Abwasserbehandlung dienen jeweils nur einem Grundstück. Sie sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und damit zulässig. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Grundlage für die Lage und Größe sind die vorliegenden fachlichen Voruntersuchungen.

Der bestehende **Wald** innerhalb des Geltungsbereiches wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als solcher festgesetzt. *Wald*

Auf dieser Fläche verläuft eine Gashochdruckleitung, die nicht überbaute werden darf und zu der Abstände einzuhalten sind.

Aus Gründen des Immissionsschutzes soll zur bestehenden Wohnnutzung im Osten auch ein Schutzabstand eingehalten werden.

Die Umnutzung des Grundstückes zu einem Baugrundstück ist deshalb nicht sinnvoll. Mit dem Freihalten des Areals bleibt der hinterliegende Wald auch erschlossen.

Im Plangebiet liegt eine Gashauptleitung. Die Trasse muss für den Betreiber zu Wartungszwecken zugänglich sein. Ihm sind die entsprechenden Rechte zuzugestehen. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im vorliegenden Fall wird **zu Gunsten des Betreibers der Gashochdruckleitung** ein **Leitungsrecht** eingeräumt und im B-Plan zeichnerisch festgesetzt. *Gashochdruckleitung*

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

Der Plangeber geht davon aus, dass ein Leitungsrecht auch das Befahren und Betreten für Wartungszwecke einschließt. Ein allgemeines Geh- und Fahrrecht muss deshalb zusätzlich nicht bestimmt werden.



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

Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen festgesetzt, die der Erschließung angrenzender Grundstücke dienen.

*Versorgungsbetriebe auf Privatwegen*

Über diese Flächen soll auch der Anschluss der Grundstücke mit den Medien der Stadttechnik erfolgen. Dazu müssen den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben die entsprechenden Leitungsrechte auf den privaten Flächen eingeräumt werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden entsprechende **Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe** zeichnerisch festgesetzt.

Da die Kommune auch Versorgungsaufgaben erfüllen kann (z. B. für die Straßenbeleuchtung, die Niederschlagsentwässerung, die Abfallentsorgung), ist sie in den Kreis der Begünstigten eingeschlossen.

## 5.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 der BbgBO (2016) erlassen.

Die zulässigen Regelungsinhalte sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO (2016) vorgegeben.

Das Baugebiet soll wegen seiner Lage in Bezug zur Landschaft ein eher zurückhalten- des Erscheinungsbild aufweisen.

Dieses Ziel würde durch extrem auffällige bzw. gar aufdringliche Werbeanlagen unterlaufen werden.

Derartige Werbung soll im Plangebiet deshalb nicht zugelassen werden.

**Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind im Geltungsbereich unzulässig. An der Stätte der Leistung sind jeweils maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen jeweils eine Fläche von maximal 2 m² aufweisen.**

*Festsetzung 17*

Unter den Begriff „wechselndes Licht“ fallen auch blinkende, laufende, sich bewegende Lichter bis hin zu Laserlicht oder zu Bildschirmen.

## 5.2.8 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.

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

*Vermerke*

**Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Dezember 2017 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.**

*katasterrechtliche Bescheinigung*

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)**.

## 5.3 Hinweise für die Durchführung

Im Rahmen der Information der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Hinweise vorgebracht, die insbesondere die Vorhabenplanung und -realisierung betreffen. *Hinweise zur Realisierung*

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

*Auffinden von Bodendenkmalen*

Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. *Erschließung*

Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen. *Leitungsbestand*

Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten. Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.

Entsprechend § 49 BbgBO müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder mittels Fahrrädern zu erwarten ist, die entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus festgesetzten notwendigen Stellplätze oder notwendige Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden. *Kraftfahrzeugstellplätze*

Bauliche Anlagen, die überwiegend oder ausschließlich von Menschen mit Behinderungen oder aufgrund von Alter oder Krankheit beeinträchtigten Menschen genutzt werden oder ihrer Betreuung dienen, müssen barrierefrei sein. Dies ist bei einem Therapiezentrum zu beachten. *Barrierefreiheit*

Das Versickern anfallenden Niederschlagswassers über Anlagen (Mulden, Rigolen u. a.) stellt eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Dazu ist der zuständigen unteren Wasserbehörde ein Antrag mit aussagefähigen Unterlagen der Entwässerungsanlage einzureichen. *Gewässernutzung*

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

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750- 1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen. *Anzeigepflicht für Bohrungen*

Bei der Auswahl der der Baum- und Straucharten ist der Erlass des MIL und MUGV von 2013 zur „Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“ zu berücksichtigen. Die für die freie Landschaft geplanten Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern, außer bearbeitete und verschulte Obstgehölze, haben den Saatgutherkunftsnachweis Norddeutsche Tiefebene ohne Schleswig-Holstein, 1.2, und Ostdeutsches Tiefland, 2.1. Der Saatgutherkunftsnachweis der Pflanzenlieferung ist mit den Lieferscheinen der Lieferbaumschulen Bestandteil der vorzulegenden Unterlagen für die Bauabnahme *Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft*

Für die geplante Inanspruchnahme der Forstfläche ist bzw. wurde bei der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt. Für den Eingriff in die Forstfläche ist eine Erstaufforstungsfläche gemäß der Beauftragung der Genehmigungsbehörde aufzuforsten. Abweichend davon sind auch andere mit der Forstbehörde abgestimmte Lösungen möglich.

*Waldumwandlung*

Auf Grund der Biotopstruktur und des Vorkommens an Höhlenbrütern und Kleinsäugetieren in den Bestand, in den eingegriffen wird, sowie der anspruchsvollen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs ist eine Ökologische Baubegleitung als Überwachung zur Einhaltung der Festsetzungen und als fachliche Unterstützung des Investors einzusetzen. Die Ökologische Bauüberwachung hat mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen und hat bis zur Bebauung der Sondergebiete SO 5 und SO 6 zu erfolgen.

*Ökologische Baubegleitung*

Die Baumfällungen, obwohl Forstfläche, haben im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, außerhalb der Brutzeit und -pflege zu erfolgen.

*Bauzeitenregelung*

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Biotop und Fauna) ist das Fällen und Roden der Forstfläche nur nach erforderlichen Fortschritt durch Erschließung und Bebauung SO 5 und nach Fortschritt Grundstücksgliederung/Grundstücksverkauf SO 6 vorzunehmen. Unmittelbar nach vorgenommener Fäll- und Rodungsarbeit sind in dem jeweiligen Teilabschnitt die 2-reihigen Waldrandpflanzungen zum Schließen der aufgebrochenen Forstfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze vorzunehmen.

*Weitere  
Artenschutzmaßnahmen*

## 6 Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden voraussichtliche Auswirkungen bei der Umsetzung des Planes beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse dieser Prüfung fließen in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

*Vorbemerkungen*

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

*Hinweis zu Planstand*

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den vorliegenden Stellungnahmen aus den Beteiligungen zum Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2017 und sonstigen Kenntnissen der Stadt.

Da das Aufstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist, müssen die nachfolgenden Aussagen teilweise allgemein bzw. unvollständig bleiben.

Die Umweltprüfung wird durch das Erstellen der notwendigen Fachbeiträge im weiteren Verfahren vervollständigt. Der Umweltbericht wird entsprechend fortgeschrieben.

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Das sich in der Konsolidierung und Weiterentwicklung befindliche Reit- und Therapiezentrum liegt im Norden der Stadt Cottbus, gemäß kleinräumiger Gliederung im Ortsteil Sielow.

*Standort*

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Siedlungskörpers in der Gemarkung Sielow.

Der Geltungsbereich umfasste insgesamt eine Fläche von rund 5,9 ha.

Das Planverfahren soll Baurecht für folgende Vorhaben schaffen.

*Ziele des Bauleitplanes*

- Erweiterung und Intensivierung der Nutzung des bestehenden Therapie- und Reitsportzentrums
- Integration einer Ferien- und Freizeitanlage zur Schaffung eines Angebotes für Familien zur Wahrnehmung längerer Therapie- und Ferienaufenthalte
- Schaffung eines begrenzten Wohnangebotes, welches sich an Pferdesportinteressierte richtet
- Integration in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum
- Sicherung einer angemessenen öffentlichen Erschließung und einer bedarfsgerechten inneren Wegestruktur

Der Standort soll in der Nutzungsstruktur so geändert werden, dass neben den bestehenden Anlagen des Reitsports, ein Sondergebiet für die Unterbringung der Teilnehmer am therapeutischen Reiten sowie der Reitsportler und -schüler und insbesondere auch für die Feriengestaltung mit Pferden und dem Reitsport insgesamt möglich wird.

Ein weiteres Sondergebiet entlang der Briesener Straße soll Wohnen mit Hobbypferdehaltung (ein Pferd je Grundstück) innerhalb der Grundstücke ermöglichen.

Die bisher vorhandenen Strukturen für den Reitsport und das Allgemeine Wohngebiet in Höhe des Briesener Weges bleiben erhalten.

Neben dem Bestandserhalt soll mit dem B-Plan eine Erweiterung der Nutzungsstrukturen nach Osten unter Nutzung der Forstfläche bis nahe an das östliche Wohngebiet heran erfolgen.

Im Plangebiet werden Neben den erforderlichen Verkehrsflächen folgende Bauflächen festgesetzt.

*Festsetzungen im B-Plan*

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapie- und Reitsportzentrum“ mit Teilflächen unterschiedlicher Art der Nutzung (Bestand und Neuplanung)
- Allgemeines Wohngebiet (Bestand)
- Wald (Bestand)

Die zulässige Überbauung wird durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Die zulässige Höhe der Bebauung entspricht weitgehend dem Bestand.

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind als „Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. als Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Daneben gibt es Regelungen für den Erhalt von Gehölzstrukturen.

Der B-Plan enthält auch Bestimmungen zur Reduzierung der Versiegelung und zur Niederschlagsentwässerung durch Versickerung.

Der Bedarf an Grund und Boden ist in den Bilanzen im Anhang dargestellt.

*Bedarf an Grund und Boden*

Insgesamt ergibt sich für den Entwurf eine zusätzliche Überbauung gegenüber dem Bestand in der Größenordnung von rund 1,04 ha.

Zu beachten ist, dass die zulässige Überbauung, die der B-Plan regelt, nicht mit dem Begriff „Versiegelung“ gleichzusetzen ist.

Insgesamt ist sichergestellt, dass der Großteil der Baugebietsfläche begrünt bleibt und nicht überbaut wird.

Im Vergleich mit den Angaben im Vorentwurf konnte der Eingriff in das Schutzgut Boden reduziert werden.

Durch das Vorhaben werden im Betrieb Geruchsemissionen ausgelöst und Abfälle bzw. Abwasser erzeugt.

*Umweltwirkungen*

Es werden allerdings keine Stoffe und Techniken eingesetzt, die für die Umwelt besonders relevant sind.

Es bestehen keine besonderen Risiken für Unfälle, Havarien oder gar Katastrophen.

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.

Andere Planvorhaben im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.

*Kumulation*

## 6.1.2 Umweltschutzziele

Im Folgenden werden die mehrere Schutzgüter betreffenden Fachgesetze vorgestellt.

*Umweltziele Fachgesetze  
Vorschriften  
allgemein*

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.

*BauGB*

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 Verringerung 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) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Land-

*Naturschutz*



schaft 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.

Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

*Immissionsschutz*

Zweck des Waldgesetzes ist es, den Wald wegen seiner allgemeinen Bedeutung für die Umwelt (insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung) als Lebens- und Bildungsraum, sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu erhalten.

*Wald*

In folgenden werden die einzelne Schutzgüter betreffenden Fachgesetze bzw. Vorschriften aufgeführt, die nach gegenwärtigem Planstand für das Planvorhaben von Belang sind.

*Umweltziele Fachgesetze  
Vorschriften  
spezifisch*

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.

*Besonderer Artenschutz*

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten führen können. 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 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 formuliert „Es ist verboten, 1. wild lebenden 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende 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“.

Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und – Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten. Im konkreten Fall gilt die „Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus“ - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS). *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. 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 und von Altlasten gefördert. *Schutzgut Boden*

Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Schutzgut Wasser*

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll. *Schutzgut Mensch*

Bei Planungen sind nach § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen oder Auswirkungen durch schwere Unfälle auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden (Trennungsgebot).

Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen.

Im Rahmen von Planungen sind u. U. zusätzlich zu den allgemeinen immissionsrechtlichen Bestimmungen des BImSchG folgende zu berücksichtigen

Das Beiblatt 1 zur DIN 180051 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben. *DIN 180051*

**Orientierungswerte**

<b>Baugebiet</b>		<b>Tagwert</b>	<b>Nachtwert</b>
Reine Wohngebiete Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	(WR),	50 dB(A)	40 bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete Kleinsiedlungsgebiete Campingplatzgebiete	(WA), (WS),	55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen		55 dB(A)	55 dB(A)
Besondere Wohngebiete (WB)		60 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
Dorfgebiete Mischgebiete	(MD), (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Kerngebiete Gewerbegebiete	(MK), (GE)	65 dB(A)	55 bzw. 50dB(A)
Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete (SO)		45 bis. 65 dB(A)	35 bis. 65 dB(A)
Industriegebiete	(GI)	keine Angabe	keine Angabe

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm (und vergleichbaren) gelten. Im konkreten Fall sind nur WA-Gebiete, Kleingartenanlagen, Gewerbe- und Mischgebiete betroffen. Die Einzelgehöfte im Außenbereich werden wie Mischgebiete betrachtet.

Die „18. BImSchV“ befasst sich mit Lärm, der von Sportanlagen ausgeht.

*Lärm*

Die LAI-Freizeit-Lärm-Richtlinie bietet immissionsschutzrechtliche Bewertungsgrundlagen für den Bereich „Freizeitlärm“.

Die „TA-Luft“ dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

*Luft*

Zur Beurteilung der Geruchsstoffimmissionen aus Tierhaltungen stehen grundsätzlich verschiedene Verfahren zur Verfügung, die einen sehr unterschiedlichen Aufwand erfordern:

*Geruch*

1. Anwendung der VDI 3474 (Entwurf) mit Einschränkungen
2. Sonderbeurteilungen bzw. Ausbreitungsrechnungen
  - Lagrange-Partikel-Modelle (z. B. AUSTAL2000G)
  - numerische Strömungssimulation
  - Strömungssimulation in Verbindung mit Windkanalversuchen

### 3. Geruchsfahnen- und Geruchsrasterbegehungen

Im Land Brandenburg ist die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie-GIRL vom 29.02.2008) gem. Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) vom 02. März 2012 heranzuziehen.

Mit den Modellen werden relative Geruchsstundenhäufigkeiten ermittelt. Für verschiedene Nutzungsgebiete gem. BauNVO werden folgende Immissionswerte genannt (Angaben als relative Häufigkeiten)

<b>Gebietsbezeichnung</b>	<b>zulässige Immissionshäufigkeit</b>
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe- und Industriegebiete	0,15
Dorfgebiet 0,10 (landwirtschaftliche Gerüche	0,15)

Für den Außenbereich nach § 35 BauGB werden in der GIRL Werte bis zu 0,25 vorgegeben.

Sonstige Gebiete sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechts den in der Tabelle genannten Gebieten zuzuordnen.

Die Genehmigung für eine Anlage soll gem. GIRL auch bei Überschreitung der Immis-

sionswerte nicht wegen der Geruchsimmissionen versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf Flächen, auf denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, den Wert von 0,02 nicht überschreitet.

### 6.1.2.1 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.	<i>Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht</i>
Im Bereich einer Aufschüttung, die ursprünglich als Tribüne mit 2 Absätzen genutzt wurde „Thymian-Schafschwingelrasen BKS: 0512132 (GTSKT) gefunden, der gem. § 32 BNatSchG als Geschützter Biotop eingestuft ist.	<i>Geschützte Biotope</i>
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind nicht betroffen.	
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 Baumschutzsatzung der Stadt unterliegen.	<i>Gehölzschutz</i>
Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasserschutz- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt.	<i>Wasserrecht</i>
Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht betroffen.	<i>Denkmale</i>
Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen oder Schutzziele, die das Plangebiet berühren, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vorhanden.	<i>Sonstige Schutzobjekte</i>

### 6.1.2.2 Umweltplanungen und -konzepte

Zusätzlich sind landschaftspflegerischen Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes (LP) zu berücksichtigen.	<i>Landschaftsplan</i>
Im wirksamen LP der Stadt Cottbus (Stand 1996) sowie im Vorentwurf zum LP (Stand 2012) ist das Waldgebiet (Kiefernforst) als zu erhaltende Waldfläche und Fischluftentstehungsgebiet ausgewiesen. Die bebauten Flächen sind Sonderbaufläche.	
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>
Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.	<i>Berücksichtigung</i>

## 6.2 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.	
Formal handelt es sich beim vorliegenden B-Plan um eine Angebotsplanung. Konkrete Angaben hinsichtlich der Umweltwirkungen der zulässigen Vorhaben, als oben dargestellt, sind aktuell nicht möglich.	
Die Angaben zu den Auswirkungen müssen entsprechend relativ unscharf bleiben.	

## 6.2.1 Bestandsaufnahme

### 6.2.1.1 Naturgüter

#### 6.2.1.1.1 Fläche

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

In diesem Sinn ist ein Teil des Geltungsbereiches als Bestandsfläche zu verstehen. Im vorliegenden Fall gibt es anteilig auch Flächen im Geltungsbereich, die verändert werden. Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang.

#### 6.2.1.1.2 Boden

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).

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

Der Landschaftsraum ist überwiegend durch die geomorphologischen Prozesse der Saale- und Weichselvereisung geprägt. Die Bodenbildung am Standort ist eine diluviale der Weichsel-Eiszeit, eine Bildung der Täler.

Der Boden ist ein sandiger Kies bis Sand bei nicht tiefem Grundwasser, bezogen auf natürliche Grundwasserstände. Der Standort ist teilweise vernässungsfrei bzw. hat teilweise natürliche Grundwasserstände 11 bis 0,6 m unter Flur. Die Sande überlagern z. T. Geschiebemergel.

Im Bearbeitungsgebiet sind nach Prüfung im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKAT) Vorbelastungen in Form Altlasten oder Altlastverdachtsflächen nicht bekannt. *Vorbelastungen*

Das Plangebiet ist teilweise bereits überbaut, Der Großteil ist aber unversiegelt.

Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht vorhanden. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist nicht erkennbar. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind von durchschnittlicher Bedeutung für die Umwelt.

#### 6.2.1.1.3 Lebensraum, Pflanzen, Tiere

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. 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. *Vorbemerkungen*

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

Der Geltungsbereich ist in vier „Hauptbiotope“ gegliedert

- die Kiefernforstflächen
- das Allgemeine Wohngebiet mit den Gärten und den Nadelgehölzpflanzungen
- die Fläche für den Reitsport und den Nebenanlagen einschließlich der Gastronomie
- die zentrale Baumreihe mit ihrer Gliederungsfunktion

Im Einzelnen finden sich folgende Unterarten

- Sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen
- Thymian-Schafschwingelrasen (geschützt)
- Scherrasen als artenarmer und als artenreicher Scherrasen
- Ausdauernder Trittrasen
- Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
- Solitäräume und Baumgruppen, einschichtige oder kleine Gruppen
- Kiefernforstgesellschaft auf mittel bis ziemlich arm nährstoffversorgtem Boden
- Einzelhausbebauung mit Ziergärten
- Verkehrsflächen
- Lagerflächen (Dunglager)
- Erkennbare bewachsene Deponie

Im Übergang zu den frischen Standorten werden die Waldsäume durch Stieleiche und Weiß-Birke wesentlich geprägt, wogegen trockenere und ärmere Standorte durch Robinie und Weiß-Birke gesäumt werden.

Die Robinie eroberte in natürlicher Sukzession diese Standorte, da die Baumart im 19. Jh. als Alleebaum wie als Heckenpflanze gepflanzt worden ist.

Aus der Sicht des Schutzgutes ist der Bereich durch den Menschen vorbelastet. Das betrifft in einem besonderen Maß den baulichen Bestand, aber auch den Kiefernforst.

In der Gesamtsicht ist der Standort relativ naturfern. Er ist auch Sicht des Schutzgutes *Bewertung*  
Lebensraum von geringer Bedeutung.

Im Umweltfachbeitrag sind umfangreiche Übersichten über die gefundenen Pflanzen in *Bestand Pflanzen*  
den einzelnen Biotopen enthalten.

Mit Ausnahme des als geschützt einzustufenden Biotops Thymian-Schafschwingelrasen mit

- Draht-Schmiele
- Schaf-Schwingel
- Silbergras
- Feld-Thymian
- Frühlings-Hungerblümchen
- Kleiner Ampfer
- Kleines Habichtskraut
- Sand-Bauernsenf
- Spitzwegerich

wurden keine Besonderheiten gefunden.

Durch die bisherigen Eingriffe des Menschen ist auch das Schutzgut Pflanzen betroffen.

Er ist auch Sicht des Schutzgutes Pflanzen im Durchschnitt von geringer Bedeutung. *Bewertung*  
Allerdings ist der Thymian-Schafschwingelrasen mit den entsprechenden Arten von hohem Wert für die Umwelt. Die Arten können ohne das beständige Zutun des Menschen am Standort nicht dauerhaft überleben.

Relevante Pflanzenarten, die in einem Anhang der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Im Umweltfachbeitrag sind umfangreiche Übersichten über die gefundenen Tiere enthalten. Neben dieser Darstellung werden die Artenvorkommen wie auch die erforderlichen Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag im Besonderen behandelt. *Bestand Tiere*

Folgende Fledermausarten sind potenziell im Plangebiet zu erwarten *Säugetiere*

- Graues/Braunes Langohr
- Breitflügelfledermaus
- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus

In Gebäuden und in Baumhöhlen im Geltungsbereich konnten während der Aufnahme

der Arten keine Fledermausquartiere bzw. Nutzungen durch Fledermäuse nachgewiesen werden.

Die nach dem BNatSchG streng geschützten Arten Mäusebussard, Rotmilan und Schwarzspecht, Art der Anhang I Liste, haben in dem untersuchten und betroffenen Forstgebiet keine Bruten. Sie nutzen diesen als Teilfutterhabitat bzw. als Bereich für die Aufnahme von Nistmaterial.

Als für die Planung relevante Vogelarten sind folgende hervorzuheben

*Vögel*

- Mäusebussard
- Rauchschwalbe
- Rotmilan
- Schwarzspecht

Dabei handelt es sich um Arten gem. Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG), oder solche, die in RL-Kategorie 1 – 3 aufgeführt bzw. nach BNatSchG streng geschützt sind.

Zauneidechsen und Xylobionte Käfer wurden während der Aufnahme nicht nachgewiesen.

*Sonstige*

Als Vorbelastung ist der regelmäßige Betrieb des Reitplatzes zu sehen. Von ihm gehen für empfindliche Arten Störungen aus.

Aus der Sicht des Schutzgutes Tiere ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

*Bewertung*

Relevante Arten, die in einem Anhang der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

#### **6.2.1.1.4 Biologische Vielfalt**

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

*Vorbemerkungen*

Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine höhere Vielfalt an Lebensräumen und damit an Arten auf, als der Kiefernforst oder eine Ackerfläche.

*Ausgangslage*

Für die biologische Vielfalt ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

*Bewertung*

#### **6.2.1.1.5 Wasser**

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

*Bestand 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 Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser im Hochwasserfall und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern. Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse ist davon auszugehen, dass in diesem Landschaftsraum natürliche Grundwasserstände von 0,6 bis 1,0 m unter Flur bestehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit über grundstückseigene abflusslose Gruben mobil der ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Als Vorbelastung auch im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die bestehende Überbauung von Flächen zu betrachten. Allerdings wird das Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht, so dass die Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu vernachlässigen sind.

Auf Grund der vorhandenen und auch in Zukunft zu erwartenden geringen Grundwasser-Flurabstände ist von einer hohen Bedeutung des Schutzgutes für die Umwelt aus-

*Bewertung*

zugehen.

#### **6.2.1.1.6 Landschaft**

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

*Bestand 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 andern 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.

Zu beachten sind auch die grundlegenden Aussagen eines Landschaftsplanes.

Die Gemarkung von Sielow liegt im sogenannten „Flachen Land“ und im Naturgroßraum „Ostbrandenburgisches Heide – und Seengebiet“.

Das Landschaftsbild ist im Norden und Westen durch relativ geschlossene Kiefernwälder geprägt, die die Randzonen der Gemarkungsgrenzen bilden und sich überwiegend auf trockeneren leicht erhöhten Talsandablagerungen oder Binnendünen befinden.

Ackerland herrscht im Landschaftsraum überwiegend vor. Wiesen sind in der Gemarkung von Sielow nur kleinflächig vorhanden.

Jedoch ist seit 1990 ein Teil der Ackerflächen, Böden mit geringen Bodenwertzahlen, aufgelassen worden und hat sich so zu Grünlandflächen durch dauerhafte Ackerlandbrachen bzw. durch dauerhaftes Saatgrasland entwickelt.

Nach Norden über den Ortsausgang hinaus sind Weitsichtachsen in den Landschaftsraum hinein und bis zur Ortslage von Dissen über das Ackerland gegeben. Durch Pflanzungen von Alleen und Baumreihen entlang von Straßen, Fahrradwegen und Feldwegen wird diese Landschaft mittlerweile gegliedert.

Der unmittelbare Standort wird kleinflächig landschaftlich durch Wald und im Norden durch offene ungegliederte Flächen geprägt.

Der Bereich ist als Bestandteil der siedlungsnahen Landschaft von durchschnittlicher Bedeutung.

*Bewertung*

#### **6.2.1.1.7 Klima / Luft**

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

*Vorbemerkungen*

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. Für den Ausgleich sind die Reinigungs-, Wärmeregulations- und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes relevant.

Um eine räumliche Verknüpfung zwischen Wirkungs- und Ausgleichsräumen zu ermöglichen, sind Luftaustauschbahnen erforderlich.

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. Gleichzeitig den Klimaschutz fördern

Vorbeugen Ursächlich hierfür ist die prognostizierte Erhöhung der Winterniederschläge in Kombination mit einer erwarteten Erhöhung von Extremwetterereignissen wie Starkregen.

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

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



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

*Ausgangslage Klima /Luft*

Der Landschaftsraum wird in seinem Mikroklima durch den umgebenen Wald geprägt.

Bei den Waldflächen handelt es sich um ein Fischluftentstehungsgebiet.

Klimatische und lufthygienische Belastungsräume sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Neben den bioklimatischen Belastungen sind Emissionen von Luftschadstoffen als weitere wesentliche Beeinträchtigung im Schutzgutkomplex Klima/Luft zu nennen.

Im Siedlungsstandort selbst bzw. seiner unmittelbaren Umgebung sind folgende Immissionsquellen vorhanden:

- Stickoxide, Blei, Reifenabrieb durch Anlieger- und Gewerbeverkehr
- Stickoxide der Heizungsanlagen von Wohn- und Gewerbegebäuden
- Stallabluft, Gerüche, Stäube, Lärm durch Gewerbe, Landwirtschaft und Pferdesport
- Nachnutzung der ehemaligen LPG-Anlagen ca. 500 m durch Rinderhaltung nördlich des Reiterhofes

Erhebliche Belastungen der Luft sind nicht erkennbar.

Bei der Bewirtschaftung des Standortes kommt es zu Geruchsimmissionen bedingt durch Stalldungstapel und Jauche aber auch durch Ausdünstungen der Ställe selbst.

*Geruchsemissionen*

Diese Immissionen sind seit dem Bestehen der Anlagen gegeben. Die Forstflächen zwischen der östlich vom Geltungsbereich gelegenen Wohnsiedlung am Briesener Weg und der Sportanlage boten bisher eine Abschirmung.

Die bestehenden Bedingungen für das Schutzgut sind für die Umwelt von geringer, durchschnittlicher hoher Bedeutung. Dem Fischluftentstehungsgebiet steht auf der anderen Seite im Nahbereich kein Belastungsgebiet gegenüber.

## 6.2.1.2 Sonstige Schutzgüter

### 6.2.1.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt

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

*Mensch*

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 (siehe Schutzgut Klima Luft).

Der Standort ist für die Erholungsfunktion in zweifacher Hinsicht relevant.

*Bestandsbeschreibung*

Einmal dient das bestehende Objekt auch der Erholung im Rahmen des Pferdesports. Andererseits besitzt der Wald wegen der Nähe zu Wohngebieten eine Erholungsfunktion.

Für die Mitarbeiter bildet der Standort das Arbeitsumfeld und für die Anwohner auch das Wohnumfeld.

Vorbelastungen bestehen bereits auf Grund der bestehenden Nutzung in Form von Schall- und von Geruchsemissionen.

Lärmimmissionen entstehen durch Transporte, wie dem Zu- und Abtransport von Sportlern, Pferden, Futter und Streu sowie Abfallprodukte aber auch durch die Versor-

gungsfahrzeuge, wie auch bei den Sportveranstaltungen.

Weitere entstehen durch die Bewirtschaftung und die Pflege des Standortes.

Die Luftbelastungen (z. B. mit Gerüchen oder Staub) sind unter dem Punkt Klima / Luft dargestellt.

Diese Beeinträchtigungen sind seit dem Bestehen der Anlagen gegeben. Die Forstflächen zwischen der östlich vom Geltungsbereich gelegenen Wohnsiedlung am Briesener Weg und der Sportanlage boten bisher eine Abschirmung.

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass die bestehenden Belastungen der Wohnnutzung nicht erheblich sind.

Für das Schutzgut Mensch ist der Standort von durchschnittlicher Bedeutung.

*Bewertung*

#### **6.2.1.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

*Kultur- und Sachgüter*

Aufgrund der topographischen Situation kann, obwohl bisher nicht bekannt, mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen gerechnet werden.

Als zu beachtende Sachgüter sind die bestehenden baulichen Anlagen zu betrachten.

Für das Schutzgut ist der Standort von geringer Bedeutung.

#### **6.2.1.2.3 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge**

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

*Wechselwirkungen*

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. 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. 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 Beeinträchtigungen 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 bestehen spezielle Verhältnisse zwischen der Erholungseignung des Standortes und dem Schutzgut Luft. Die bestehende Nutzung ist mit Emissionen (z. B. Geruch und Schall) verbunden, die sich allgemein negativ auf die Erholung auswirken. Hier gehören sie zumindest für die Nutzer der Angebote zum Standort.

Grundsätzlich können die spezifischen Emissionen (insbesondere die Abfallprodukte der Pferdehaltung) auch die Schutzgüter Lebensraum / Tiere und Pflanzen und in diesem Zusammenhang die biologische Vielfalt sowie den Boden und das Grundwasser beeinflussen.

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

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

## 6.2.2 Prognose

### 6.2.2.1 Prognose bei Nicht-Durchführung

Wenn der B-Plan nicht aufgestellt bzw. umgesetzt wird, würden die bestehenden Lebensräume in der bestehenden Form erhalten bleiben.

Der Ausbau des Standortes wäre nur im Bestand, und damit praktisch nicht möglich.

Mit Ausnahme des Menschen würden alle Schutzgüter keine Veränderungen erfahren. Wesentliche Verbesserungen für die Erholungsmöglichkeiten und die Therapieangebote wären nicht möglich.

### 6.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung (UP) müssen nur die erheblichen Auswirkungen ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden. Die UP ist also auf die Schutzgüter zu konzentrieren, auf die sich der Plan erhebliche auswirken kann. *Vorbemerkungen*

### 6.2.2.3 Naturgüter

Die Planung schafft die Voraussetzungen dafür, dass der Standort für die vorgesehene Nutzung vollständig zur Verfügung gestellt werden kann. Die Bestandsnutzung geht auf Teilflächen verloren. Die Außenbereichsfläche wird zum größten Teil der Siedlungsfläche der Stadt zugeschlagen. Einzelheiten zur Flächeninanspruchnahme können dem Anhang entnommen werden. *Fläche*

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

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

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. *Eingriff erheblich*

In Geschützte Biotope wird durch die geplanten erweiterten Nutzungen und Bebauungen nicht eingegriffen. *Lebensraum  
Tiere / Pflanzen*

Das Thymian-Schafschwingelrasenbiotop bleibt unverändert erhalten und wird auch nicht durch mögliche Verschattungen oder ähnliches beeinträchtigt.

Der größte und nachhaltigste Eingriff erfolgt in das Kiefernforstbiotop. Hier werden zu Gunsten der geplanten Nutzung Flächen dauerhaft umgewandelt.

Die Baumreihen und Baumgruppen aus Laubgehölzen sind wichtige Bestandteile des Areals für die Strukturierung und Landschaftsbildausprägung. Sie werden überwiegend in ihrem aufgenommenen Bestand erhalten.

Auf die am Standort lebenden Tierarten wird sich die Umnutzung des Waldes und Intensivierung der bestehenden Nutzung nachteilig auswirken. Empfindliche Arten werden verdrängt. Andere an den Wald gebundene verlieren ihren Lebensraum. Bei letzteren handelt es sich aber ebenfalls an Arten, die die Nähe des Menschen zumindest tolerieren.

Der Eingriff in den Lebensraum Wald ist erheblich. Hier sind Ersatzmaßnahmen erforderlich, um den Verlust auszugleichen. *Eingriff erheblich*

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind nicht erheblich, wenn der Waldersatz erfolgt und wenn die entsprechenden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet zusätzlich umgesetzt werden. Das betrifft auch das Schutzgut Pflanzen.

Auf die Biologische Vielfalt kann die Umnutzung bereichernd wirken wenn zusätzlich *Biologische Vielfalt*

Lebensräume entstehen, die bisher am Standort nicht vorhanden waren.

Für das Schutzgut Wasser werden sich keine wesentlichen Änderungen ergeben, da der Niederschlag weiter versickern kann und das Beseitigen des Abwassers schadlos und kontrolliert erfolgt.

*Wasser*

Die Landschaft wird durch eine zusätzliche Bebauung belastet.

*Landschaft*

Es ist zwar kein sensibler Standort betroffen. Die Auswirkungen sind dennoch nicht unerheblich.

*Beeinträchtigung erheblich*

Durch die zulässige Entwicklung werden keine neugearteten Emissionsquellen geschaffen, sondern die bereits vorhandenen werden näher an die Allgemeinen Wohngebiete herangebracht.

*Klima / Luft*

Durch die Lage des Plangebietes sind Immissionen in die benachbarte östlich gelegene Siedlung außerhalb des Geltungsbereiches und auch in den freien Landschaftsraum in einem geringen Umfang gegeben.

Sie betreffen nicht nur den Menschen, sondern auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels können auch den Standort treffen. 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. Erhebliche Beeinträchtigungen schließen die vorliegenden Fachbeiträge bzw. Gutachten aus.

#### **6.2.2.4 Sonstige Schutzgüter**

Die vorliegenden Untersuchungen zum Geruch zeigen, dass der für den Außenbereich nach GIRL zulässige Immissionswert von bis zu 25 % relativen Geruchsstundenhäufigkeit weit unterschritten wird.

*Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt*

An den bestehenden Wohnhäusern im Wohngebiet am Briesener Weg werden irrelevante Immissionsbeiträge von 1 – 2 % relativen Geruchsstundenhäufigkeiten prognostiziert. Demnach wird auch der zulässige Richtwert von 15 % relativen Geruchsstundenhäufigkeiten weit unterschritten. Weitere Untersuchungen von Vorbelastungen sind auf Grund der Einhaltung der Irrelevanz nicht erforderlich.

Das heißt, dass die beiden Wohnhäuser (ehemals im Außenbereich nunmehr WA-Gebiet) am Briesener Weg nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

An der Vereinsgaststätte neben dem Reithallen- und Betriebsgebäude werden ständig wahrnehmbare Gerüche prognostiziert. Das ist aber bereits im Bestand so. Zum gegenwärtigen Betrieb ergeben sich keine erheblichen Veränderungen.

Auch an den geplanten Wohnhäusern mit privater Hobbypferdehaltung und an den Ferienunterkünften im SO-Gebiet werden auf Grund der Nähe zur Pferdehaltung sehr häufig Gerüche wahrnehmbar sein.

Die Gäste der Vereinsgaststätte sowie die Bewohner bzw. die Feriengäste im SO-Gebiet erhalten keinen Schutzanspruch gemäß BImSchG bzw. GIRL.

Planungswille der Stadt ist es, dass Pferdehaltung und Wohnen sowie Gaststättenbetrieb nebeneinander zugelassen werden sollen.

Aus diesem Grund wird ein Sondergebiet geplant. Für Sondergebiete sieht die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) keine Immissionswerte vor.

Maßgeblich ist, dass auch hier das gesunde Wohnen möglich sein muss. Diese Bedingung wird erfüllt, weil Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche, die eine Gesundheitsgefahr darstellen können, auszuschließen sind.

Gleichzeitig ist nicht zu erwarten, dass Pferdegerüche hinsichtlich Hedonik, der Intensität und der Häufigkeit von der genannten Nutzergruppe als erheblich nachteilig wahr-

genommen werden.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nach TA Lärm zeigen, dass im Bestimmungsgemäßen Betrieb des Therapie- und Reitsportzentrums sowie der privaten Hobby- und Pferdehaltung die einschlägigen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete bzw. Kern-/Dorf-/Mischgebiete an beurteilungsrelevanten Immissionsorten bezogen auf den Tageszeitraum, die Nachtstunden und Sonntags eingehalten werden.

Weiterhin wurde in einem gesonderten Szenario gutachterlich ermittelt, dass an den geplanten Wohnnutzungen und Ferienunterkünften innerhalb des B-Plangebietes durch den Betrieb des Therapie- und Reitsportzentrums die in der TA Lärm genannten Immissionswerte für Gewerbegebiete während der Tageszeit unterschritten werden. Für die Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) ebenfalls unterschritten.

Ein schädliches Zusammenwirken von Anlagengeräuschen mit Fremdgeräuschen und Verkehrsgeräuschen nach TA Lärm 7.4 ist nicht zu erwarten.

Beurteilungsrelevante kurzzeitige Geräuschspitzen, welche die Immissionsrichtwerte am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten, treten nicht auf.

Die bestehende Erholungsfunktion des Standortes hinsichtlich der Freizeitgestaltung durch Pferde wird mit der Umsetzung der zulässigen Vorhaben aufgewertet.

Für die passive Erholung geht dagegen Wald im Nahbereich von bestehenden Siedlungsflächen verloren.

In der Gesamtsicht auf den Menschen als Schutzgut im Rahmen der Umweltprüfung ist davon auszugehen, dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht beeinträchtigt. Für den Standort „Reiterhof“ ergeben sich durch die Entwicklungsoptionen Verbesserungen.

*Kultur- und sonstige Sachgüter*

Auf das bestehende Gefüge der Wechselwirkungen sind keine Auswirkungen erkennbar. Die Emissionen werden sich nicht erheblich verändernd auf die Ist-Situation auswirken.

*Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge*

## 6.2.3 Maßnahmen

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung (bzw. Minderung) von Eingriffen den Vorrang vor einem Ausgleich.

Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot allerdings nicht generell in Frage gestellt.

*Vorbemerkungen*

Es geht vielmehr darum im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit der Planung verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen ist.

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischen Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich.

### 6.2.3.1 Vermeidung / Minderung bzw. Verringerung

#### 6.2.3.1.1 Minderungsmaßnahmen

Damit der Eingriff in den Forstbiotop in seinen Auswirkungen gering gehalten wird, wurde anteilig Forstfläche zwischen Siedlungsbereich östlich vom Geltungsbereich und dem Sondergebiet als Wald erhalten und fungiert als „Abstandsgrün“.

*Walderhalt*

Gleichzeitig wird dadurch der Biotopverbund über den Briesener Weg hinweg aufrechterhalten.

Auch für Erholungssuchende aus Sielow bleibt der Wald nördlich des Briesener Weges zugänglich.

Sollte es zu Eingriffen in den Baumbestand kommen, so sind die Laubbaum-Baumreihen bzw. auch Laubgehölz-Baumgruppen artengerecht durch Neuanpflanzungen wieder herzustellen.

*Baumschutz*

Die Baumschutzsatzung der Stadt ist zu beachten.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Biotop und Fauna) aber auch zur Schonung der übrigen Schutzgüter ist das Fällen und Roden der Forstfläche nur zeitnah mit der Vorhabenrealisierung (Erschließung und Bebauung) vorzunehmen.

*Waldrandpflanzung*

Unmittelbar nach vorgenommener Fäll- und Rodungsarbeit sind als Minderungsmaßnahme in dem jeweiligen Teilabschnitt die 2-reihigen Waldrandpflanzungen zum Schließen der aufgebrochenen Forstfläche entlang der Geltungsbereichsgrenze vorzunehmen.

Die Waldrandbepflanzung dient auch dem Schutz des Waldes vor den Klimaauswirkungen (Stichwort Stürme), der Landschaft sowie Tieren und Pflanzen.

Durch die gezielte Laubgehölz-Unterpflanzung wird der bereits sukzessive Beginn einer Ausbildung einer Strauchschicht (Teilweise aus Laubsträuchern wie Flieder, Spiere und weiterer Ziergehölze) durch heimische Arten fortgeführt. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden gemindert.

Der Eingriff in den Artenbestand wird in einem Anteil von ca. 2 ha des Geltungsbereiches der den Hauptteil der Erweiterung darstellt wesentlich gemindert.

Als Fazit der Untersuchung zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen ist gutachterlich festgestellt worden, dass keine speziellen Maßnahmen zu treffen sind.

*Keine speziellen Maßnahmen  
Emissionen*

Auch hinsichtlich des Schallschutzes ergeben sich, gemäß Gutachten keine erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Die räumliche Strukturierung des Plangebietes sichert die notwendigen Abstände zu den externen empfindlichen Flächen.

#### **6.2.3.1.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Die wichtigste Vermeidungsmaßnahme ist die so genannte „Bauzeitenregelung“.

*Bauzeitenregelung*

Baumfällungen, obwohl teilweise Forstflächen betroffen sind, haben im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März, d. h. außerhalb der Brut- und Pflegezeit zu erfolgen.

Mit der Beschränkung auf Eingriffe in die Zeiten, in denen die sensiblen Arten nicht brüten oder die Jungen aufziehen, wird ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote für die die potenziell zu erwartenden Arten auszuschließen sind, neben der obligatorischen Überprüfung von Höhlenbäumen, die in Anspruch genommen werden, folgende Maßnahmen vorgesehen.

*Artenschutz*

- Installation von Nisthilfen für Höhlenbrüter d= 32 mm
- Installation von Nisthilfen für Waldkauz d=110 mm
- Installation von Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter
- Installation von Nisthilfen für Fledermäuse (als Fledermausrundkästen).

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind erforderlich, um Beeinträchtigungen der Umwelt im Betrieb auszuschließen.

*Delegierung in Vorhabenplanung, Realisierung und Betrieb*

- Abwasser-/Schmutzwasser ist durch abflusslose Sammelgruben aufzunehmen und mobil im Klärwerk zu entsorgen
- Jauche ist getrennt vom Schmutzwasser zu sammeln und zur Nutzung als Düngemittel der Landwirtschaft/Gartenbau zuzuführen
- Stalldung ist auf wasserundurchlässigen Dunglagerstätten zu lagern
- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist innerhalb der Grünflächen flächig zu versickern
- Niederschlagswasserabfluss versiegelter Straßen, wenn nicht flächig möglich, ist in Mulden, Rigolen o.ä. zu versickern

Maßnahmen gegen Staubimmissionen sind grundsätzlich über Befeuchtung der Reitplätze mit Sandboden gegeben und werden für den Hindernisparcours wie auch für die Vorbereitungs- und Stellfläche südlich bis zu dem Allgemeinen Wohngebiet mit den beiden bebauten Grundstücken (Bestand) durch die vorhandene Ausbildung als Rasenplätze weitestgehend abgemindert.

*Emissionen*

Zusätzlich sind folgende Minderungsmaßnahmen umzusetzen, um unnötige Beeinträchtigungen der Umwelt auszuschließen.

- Ausbau befahrbarer Verkehrsflächen (mit Ausnahme des Briesener Weges) wie die Hauptzufahrt mit Wendehammer zum Reiterhof und Zufahrt zum PKW-Stellplatz, einschließlich der Aufstellflächen für PKW, sind nicht mit Asphalt, Asphaltbeton oder Beton auszubauen. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.
- Die Einfriedungen von den Sondergebieten SO 5 und SO 6 sind so einzuordnen, dass diese zwischen den 2-reihigen Waldrandpflanzungen und der geplanten Baugrenze stehen. Im Sondergebiet SO 6 steht die Einfriedung auf der östlichsten Grundstücksgrenze. Die sogenannte „Abstandsfläche“ mit Unterpflanzungen des vorhandenen Bestandes und der Ansaat von wildblumenreichen Biotoprasen ist nicht einzufrieden.
- Der Altbaumbestand an Eichen und Kiefern zwischen östlichem Wall (Tribüne) und privater Hauptzufahrt ist zu erhalten. Verluste sind gemäß Hauptartenliste am Standort zu ersetzen.
- Die Baumreihen sind zu erhalten. Verluste sind gemäß Hauptartenliste am Standort zu ersetzen.

### 6.2.3.2 Ausgleich

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter

- Fläche
- Boden
- Lebensraum Wald
- Landschaft

*verbleibende erhebliche Eingriffe schutzgutbezogen*

zu erwarten.

Diese konnten im Einzelnen für die Phase Entwurf in geringem Umfang reduziert werden. Die zulässige GRZ wurde für Teilflächen verringert.

*Vorbemerkungen  
Fachbeitrag Umwelt*

So wird nunmehr von einer zusätzlichen Überbauung von nur noch 1,4 ha gegenüber den Angaben im Vorentwurf von 1,25 ha ausgegangen.

Da aber die im Umweltfachbeitrag herausgearbeiteten Ausgleichsmaßnahmen für mehrere Schutzgüter im Komplex wirken, wurden bei den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen keine wesentlichen Abstriche gemacht.

Die Grundaussagen im Fachbeitrag zu den Ausgleichsmaßnahmen, behalten ihre Gültigkeit. Der Fachbeitrag wird nicht überarbeitet.

Eine Tabellarische Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Umweltfachbeitrages. Auf eine Übernahme in den Umweltbericht wird verzichtet.

*Tabellarische  
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*

Im Zuge des erforderlichen Ausgleichs für die Waldinanspruchnahme werden entweder die in Anspruch genommenen Flächen gleichwertig durch das Aufforsten mit Mischwald ersetzt oder es werden im Einvernehmen mit der Forstbehörde entsprechende Waldumbaumaßnahmen durchgeführt.

*Waldersatz  
extern*

Beide Optionen führen, gemessen am ökologischen Wert des bestehenden Kiefernforstes, zu einer Aufwertung der entsprechenden Flächen.

Mit dem Waldersatz wird also der Eingriff in das Schutzgut Lebensraum vollständig ausgeglichen. Die Aufforstung ist gleichzeitig eine Maßnahme, die sich positiv auf die Landschaft auswirkt.

*Ausgleich Lebensraum  
Landschaft*

Die Absicherung der Maßnahme erfolgt durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag.

*Sicherung*

Da im Planbereich keine Entsieglungsflächen vorhanden sind, werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch flächige Pflanzungen ausgeglichen.

*Ausgleichsmaßnahmen  
intern*

Der Umweltfachbeitrag hat folgende Maßnahmen herausgearbeitet.

- Pflanzung von Kleinbäumen, überwiegend Obstbäumen, Laubsträuchern und Laubbäumen im Bereich der Pflanzfläche (Planzeichen 13.2.1 PlanZV)
- Pflanzung von Laubsträuchern i. V. m. der Ansaat von wildblumenreichen Biotoprasen im Bereich M1

*Fläche P1*

*Fläche M1*

- Unterpflanzung des Waldrandes mit Laubsträuchern sowie Pflanzung mit 2-jährigen Laubbaum-Sämlingen sowie mit 2-jährigen Laubstrauch-Sämlingen im Bereich M2

*Fläche M2*

Neben den positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird auch zusätzlich der Lebensraum bereichert und die Landschaft aufgewertet.

*Ausgleich Boden  
Lebensraum Landschaft*

Ein Ausgleich im Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist nicht realistisch. Das wäre nur durch einen Rückbau von bisher bebauten Flächen und die Rückgabe an den Außenbereich möglich.

*Schutzgut Fläche*

Mit diesem Bündel von Maßnahmen können alle übrigen unzulässigen Beeinträchtigungen durch das Errichten und den Betrieb der zulässigen Vorhaben im Plangebiet ausgeschlossen werden.

*Fazit*

Die einsprechende detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanz ist Bestandteil des Umweltfachbeitrages.

Zusätzliche Maßnahmen auf externen Flächen sind nicht erforderlich.

Nicht übernommen werden Festsetzungen, die den Wald betreffen. Pflanzgebote sind für Wald in einem B-Plan nicht möglich.

## 6.3 Zusätzliche Angaben

### 6.3.1 Technische Verfahren

Die Umweltprüfung hinsichtlich der Naturschutzgüter erfolgte durch die Vor-Ort-Begehungen, die Aufnahme der Fauna entsprechend der erforderlichen Aufnahmezyklen, der Nutzung geologischer und hydrologischer Kartenwerke sowie der Fachliteratur wie der verfügbaren Literatur der Region.

Das Ergebnis ist in einem Umweltfachbeitrag zusammengefasst.

Für die Untersuchungen von möglichen Geruchsimmissionen und Schallimmissionen wurden spezielle Untersuchungen in Auftrag gegeben, die seit Dezember 2017 vorliegen.

Die Ergebnisse beider Gutachten sind in den Umweltbericht eingeflossen. Die Gutachten selbst sind Bestandteil des B-Planverfahrens.

Der Untersuchungsraum für die zu beachtenden Schutzgüter umfasst unterschiedliche Bereiche um das Plangebiet. Die Schutzgüter Biotop, Fauna und Flora werden auf der gesamten B-Planfläche betrachtet.

Die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft und insbesondere die Landschaft werden im B-Planbereich und dem näheren Umfeld untersucht.

Schwierigkeiten und Lücken in den Untersuchungen sind nicht zu erkennen.

Zu den Fragen des besonderen Artenschutzes wurden auch die potenziell vorkommenden Arten betrachtet, so dass im Rahmen der Vorhabenrealisierung keine „Überraschungen“ zu erwarten sind.

### 6.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Ziel des Monitoring 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.

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, Schallgutachten, 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 entsprechender Durchführungsvertrag sein.

Gegebenenfalls sind vor Ende der Gewährleistungsfristen Kontrollen vor Ort durch die Genehmigungsbehörde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erforderlich.

Durch den umfangreichen Eingriff in den Boden, das Forstbiotop und damit in Brutreviere und Quartiere ist ein erheblicher Ausgleich mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie an Nist- und Quartierhilfen erforderlich.

Die Durchführung und die Kontrolle der Herstellung und Pflege der Pflanzmaßnahmen und insbesondere auch die fachliche Unterstützung beim Anbringen und der Pflege der Nist- und Quartierhilfen sowie der Nachweis für die Wirksamkeit der Maßnahmen sind durch eine Fachkraft unerlässlich.

Auf Grund der Erheblichkeit des Eingriffs und des Umfanges der Maßnahmen wie auch eine mögliche zeitliche Staffelung ist ein 5-jähriges Monitoring erforderlich und angemessen.

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. unvorhergesehen Auswirkungen.

*Vorbemerkungen*

Prognoseunsicherheiten, die sich bei der Umweltprüfung zum Bauleitplan ergeben haben und die deshalb nachträglich beobachtet werden müssten, sind nicht erkennbar.

*Prognoseunsicherheiten*

Allerdings kann die Erfassung der Arten niemals vollständig und für alle Zeiten gültig sein.

Eine Bestandskontrolle im Rahmen der so genannten „ökologischen Baubegleitung“, ist, insbesondere wenn die Realisierung zeitlich mit der vorliegenden Erfassung auseinander liegt, durch die Erheblichkeit des Eingriffs und Lebensräume insbesondere von Avi-Fauna und Fledermäusen unerlässlich.

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

*bisher nicht bekannte Wirkungen*

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.

### 6.3.3 Zusammenfassung

Planungsziel ist es, die bestehende Reitsportanlage in Sielow den Anforderungen gemäß zu erweitern. Es sollen Möglichkeiten für eine zusätzliche Reithalle, einen Beherbergungsbereich und einen Bereich für die Kombination Wohnen und Pferdehaltung geschaffen werden.

Der Reiterhof mit der Haltung bzw. Unterbringung von bis zu 60 Pferden, den 3 Sand-Reitplätzen, dem Rasen-Turnierplatz mit Vorbereitungsplatz sowie der Gaststätte „Am Reiterhof“ umfasst den Bestand. Weiterhin bestehen bereits Wohngrundstücke im Plangebiet.

Neben der Klärung der zulässigen Nutzungen im Bestand, wird dieser durch eine Fläche erweitert, auf welcher Ferienhäuser errichtet werden können. Im Südosten entsteht die Fläche, die für die Kombination Wohnen und Pferdehaltung vorgesehen sind.

Klar geregelt wird die Hauptzufahrt zum Reiterhof mit Wendehammer am Vorbereitungsplatz. Die bestehenden PKW-Stellflächen in Höhe von Reithalle und Gaststätte sind Bestandteil der Planung.

Der erheblichste Eingriff erfolgt in das Biotop Kiefernforst mit der Inan von rund 2 ha Wald. Dieser Lebensraum unterliegt dem Waldgesetz und kann nur in Anspruch genommen werden, wenn ein entsprechender Ersatz erbracht wird.

Der natürliche Waldrand wird durch die Planung im Westen und Süden aufgebrochen.

Die zusätzliche Überbauung bewirkt zusätzliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Die Möglichkeiten zur Vermeidung / Minderung und Minderung werden genutzt.

So werden die bestehenden Baumreihen zum Erhalt festgesetzt. Lücken sind durch Laubbaumpflanzungen zu schließen.

Durch die Festsetzungen zum Versickern des Niederschlagswassers und zu den Deckschichten der unterschiedlichen Verkehrsflächen werden die Auswirkungen wesentlich sowohl zum Schutzgut Wasser, zum Schutzgut Boden aber auch hinsichtlich der Staub- und Geräuschimmissionen gemindert.

Der Waldersatz nach dem Waldrecht erfolgt auf externen Flächen und wird vertraglich abgesichert.

Die entsprechenden Maßnahmen werden so gewählt, dass sie auch der Natur zu Gute kommen und teilweise als Maßnahmen für den Ausgleich der zulässigen Eingriffe herangezogen werden können.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Lebensraum werden die neuen Waldrandbereiche werden durch 2-reihige Strauchpflanzungen (Waldrandpflanzungen) geschlossen. In diese Pflanzzonen hinein werden auch Laubbäume gesetzt, die als Ausgleich für den Eingriff in den Boden angepflanzt werden.

Im Bereich für das Wohnen sind für den Eingriff in den Boden je Grundstück weitere zwei Laubbäume, hier wurden Obstbäume festgesetzt, anzupflanzen.

Diese Baumreihen, wie auch die Pflanzstreifen um das Sondergebiet SO 5 aber auch die Landschaftsheckenpflanzung in einem Bereich vom Sondergebiet SO 4 sind neben den Ausgleichsmaßnahmen für die Bodeneingriff wesentliche Maßnahmen zum Erhalt und Ausgleich von Biotopen wie für die Entwicklung des Landschaftsbildes.

Eingriffe in Ruderalfluren und Trittasengesellschaften werden durch die Ansaat von standortgerechten wildblumenreichen Biotoprasen völlig ausgeglichen und in der Artenvielfalt im Planungsgebiet aufgewertet.

Neben den Festsetzungen zur Erhaltung und den Pflanzmaßnahmen werden durch das Anbringen von Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter aber auch für den Waldkauz und durch das Anbringen von Fledermausrundkästen die erheblichen Eingriffe in den Forstbiotop kompensiert.

Mit den festgesetzten Maßnahmen wird der zulässige Eingriff vollständig ausgeglichen und die Struktur des Geländes in der Verteilung der Großgrünbestände einschließlich der Wildwechselkorridore erhalten.

### 6.3.4 Referenzliste der Quellen

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung stellt der Landschaftsplan (LP) dar, dessen Aussagen zum Bestand, zu den Auswirkungen und zur Bewertungen für die Aussagen des Umweltberichts herangezogen werden.

*Landschaftsplan*

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Entwurfes zum B-Plan wurde ein „Fachbeitrag Umwelt“ vom Projektierungsbüro m. Petras Leuthen vorgelegt. Dieser hat den Stand März 2018.

*Fachbeitrag Umwelt*

Daneben liegt eine „Beurteilung der Geruchsimmissionen durch geplante Nutzungen im Bereich des B-Plangebietes „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“ der Stadt Cottbus“ mit Stand Dezember 2017 vor. Der Beitrag wurde vom Büro „SFI - Sachverständige für Immissionsschutz GmbH

*Fachbeitrag Geruch*

Daneben liegt eine „Beurteilung der Schallimmissionen durch geplante Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“ der Stadt

*Fachbeitrag Schall*

Cottbus“ mit Stand Dezember 2017 vor.

Der Beitrag wurde vom Büro „SFI - Sachverständige für Immissionsschutz GmbH erstellt.

Zusätzlich wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Therapie- und Reitsportzentrum Sielow" der Stadt Cottbus“ mit Stand August 2017 erstellt.

*Fachbeitrag Artenschutz*

Der Beitrag wurde vom Projektierungsbüro m. Petras Leuthen erarbeitet.

Folgende Stellungnahmen mit einem für die Umweltbelange relevantem Inhalt liegen aus der Beteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom Februar 2017 vor.

*Umweltrelevante  
Stellungnahmen aus der  
Beteiligung zum Vorentwurf*

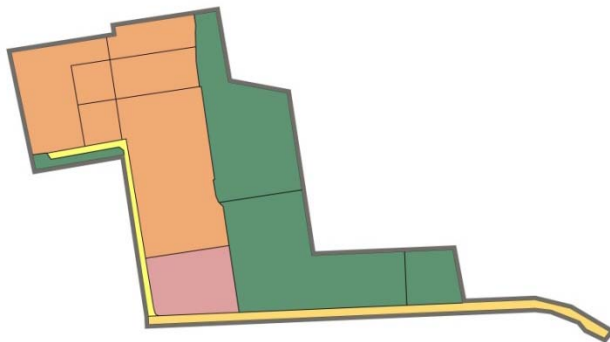
- Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Cottbus vom 05.04.17
- Amt für Abfallwirtschaft bei der Stadt Cottbus vom 28.03.2017
- Landesamt für Umwelt vom 30.03.2017
- Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 30.03.2017
- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.03.2017
- Landkreis Spree-Neiße vom 24.03.2017
- Landesbetrieb Forst vom 27.03.2017
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 04.04. 2017

# Anhang

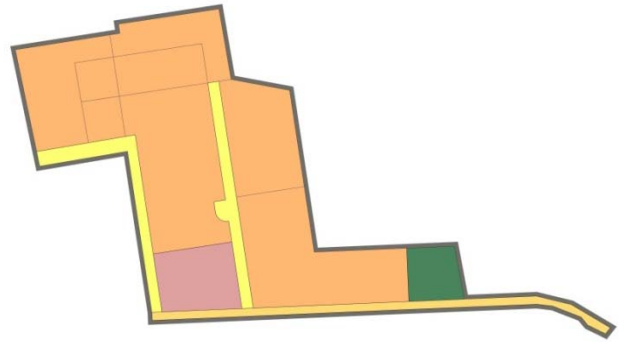
## Flächenbilanz

Kategorie	Flächenbilanz		
	Bestand	Planung	Änderung
	ha	ha	ha
Waldfläche	2,52	0,24	-2,28
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,32	0,32	0,00
private Straßenverkehrsfläche	0,13	0,52	0,39
Sondergebiet	2,54	4,45	1,91
WA-Gebiet	0,46	0,44	-0,02
<b>Summe</b>	<b>5,97</b>	<b>5,97</b>	<b>0,00</b>

Bestand



Planung



## Überbauungsbilanz

Kategorie	Überbauungsbilanz			
	Bestand	Planung	Planung	Änderung
	ha	%	ha	ha
Waldfläche	0,04		0,00	-0,04
öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,17	80	0,26	0,09
private Straßenverkehrsfläche	0,13	80	0,42	0,29
Sondergebiet	1,11	60	1,72	0,61
WA-Gebiet	0,08	40	0,18	0,10
<b>Summe</b>	<b>1,53</b>		<b>2,57</b>	<b>1,04</b>

Bestand



# Pflanzlisten

## A.1. Baum- und Straucharten (Pflanzfläche Planzeichen 13.2.1 PlanZV)

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Hauspflaume	Prunus domestica "Hauszwetsche"
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Kornelkirsche	Cornus mas
Oxelbeere	Sorbus intermedia
Sal-Weide	Salix caprea
Sauerkirsche "Köröser Weichsel"	Prunus "Köröser Weichsel"
Stadtbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Himbeere	Rubus idaeus
Hunds-Rose	Rosa canina

## A.2. Baum- und Straucharten für die Sondergebiete (Maßnahmenflächen M1 und M2)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeine Haselnuß	Corylus avellana
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch in Sorten	Spiraea spec.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel	Malus hybr.
„Baumanns Renette“	„Baumanns Renette“
„Boikenapfel“	„Boikenapfel“
„Boskoop“	„Boskoop“
„Cox Orange Renette“	„Cox Orange Renette“
„Croncels“	„Croncels“
„Danziger Kantapfel“	„Danziger Kantapfel“
„Elstar“	„Elstar“
„Goldparmäne“	„Goldparmäne“
„Grahams Jubiläum“	„Grahams Jubiläum“
„Graue Renette“	„Graue Renette“
„Gravensteiner“	„Gravensteiner“
„Hasenkopf“	„Hasenkopf“
„Jakob Lebel“	„Jakob Lebel“
„James Grieve“	„James Grieve“
„Jonathan“	„Jonathan“

„Kaiser Wilhelm“	„Kaiser Wilhelm“
„Landsberger Renette“	„Landsberger Renette“
„Ontario“	„Ontario“
„Weißer Klarapfel“	„Weißer Klarapfel“
„Zitronenapfel“	„Zitronenapfel“
Birne	Pyrus hybr.
„Alexander Lucas“	„Alexander Lucas“
„Butterbirne“	„Butterbirne“
„Clapps Liebling“	„Clapps Liebling“
„Gute Graue“	„Gute Graue“
„Gute Luise“	„Gute Luise“
„Williams Christ“	„Williams Christ“
„Zuckerbirne“	„Zuckerbirne“
„Pastorenbirne“	„Pastorenbirne“
Süßkirsche	Prunus avium hybr.
„Kassins Frühe“	„Kassins Frühe“
„Gr. Schwarze Knorpelkirsche“	„Gr. Schw. Knorpelkirsche“
„Büttners Rote Knorpelkirsche“	„Büttners R. Knorpelkirsche“
„Burlat“	„Burlat“
„Große Prinzessinkirsche“	„Große Prinzessinkirsche“
„Schneid. Sp. Knorpelkirsche“	„Schn. Sp. Knorpelkirsche“
„Hedelfinger Riesenkirsche“	„Hedelfinger Riesenkirsche“
„Teickners Schw. Herzkirsche“	„Teick. Schw. Herzkirsche“
Sauerkirsche	Prunus cerasus hybr.
„Köröser Weichsel“	„Köröser Weichsel“
„Ludwigs Frühe“	„Ludwigs Frühe“
„Morellenfeuer“	„Morellenfeuer“
„Rote Maikirsche“	„Rote Maikirsche“
„Schattenmorelle“	„Schattenmorelle“
Pflaume	Prunus domestica hybr.
„Hauszwetsche“	„Hauszwetsche“
„Gr. Grüne Reneklode“	„Gr. Grüne Reneklode“
„Anna Späth“	„Anna Späth“
„Bühler Frühzwetsche“	„Bühler Frühzwetsche“
„Kirkes Pflaume“	„Kirkes Pflaume“
„Mirabelle von Nancy“	„Mirabelle von Nancy“
„Ontariopflaume“	„Ontariopflaume“
„President“	„President“
„Wangenheims Frühzwetsche“	„Wangenh. Frühzwetsche“
„Königin Viktoria“	„Königin Viktoria“

### A.3. Baumarten für den Erhalt der Baumreihen auf Flurstücken 429 und 430

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Weiß-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata