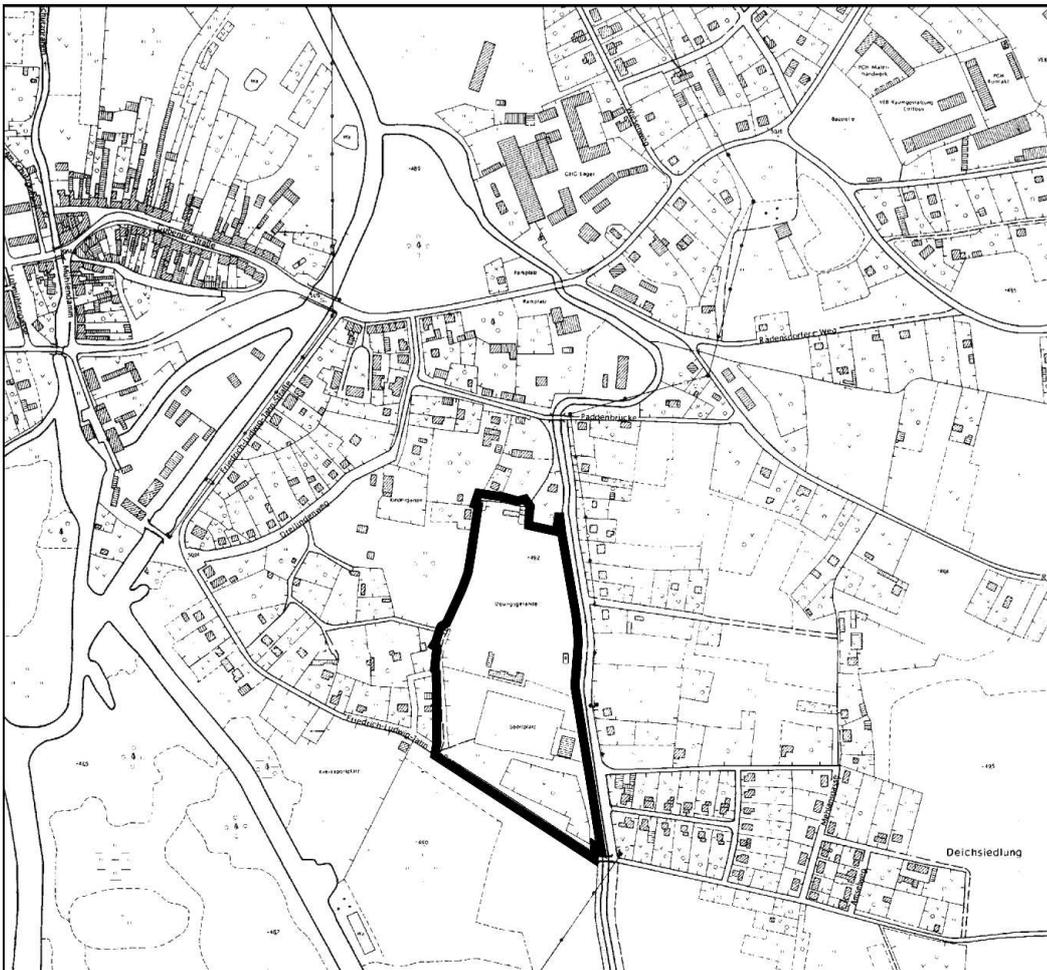


Stadt Lübben (Spreewald)

Bebauungsplan Nr. 4 - 1 "Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße"

für das Gelände zwischen den Straßen „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“, „Gubener Tor“, „Pad-
denbrücke“ und dem A-Graben Nord
in Lübben (Spreewald)

- Satzungsexemplar -



Lübben (Spreewald), Dezember 2010

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon 030 / 695 995 50
Fax 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

A.	BEGRÜNDUNG	3
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	4
2.1.	Lagebeschreibung	4
2.2.	Bestand / Ausgangssituation	4
2.2.1.	Historische Entwicklung, baulicher Zustand im Geltungsbereich und seiner Umgebung	4
2.2.2.	Freiraum / landschaftlicher Zustand im Geltungsbereich	5
2.2.3.	Boden, Grund- und Hochwasser	5
2.2.4.	Oberirdische Gewässer / A-Graben Nord	6
2.2.5.	Denkmalschutz	7
2.2.6.	Erschließung	7
2.2.7.	Technische Infrastruktur	7
2.2.8.	Altlasten, Kampfmittel	8
2.2.9.	Eigentumsverhältnisse	8
2.3.	Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1.	Regionalplan, Gemeinsame Landesplanung	9
2.3.2.	Flächennutzungsplan	9
2.3.3.	Landschaftsplan	9
2.3.4.	Bestehendes Baurecht gemäß BauGB	9
2.3.5.	Klarstellungssatzung	10
2.3.6.	Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft	11
3.	Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB	11
II.	PLANINHALT	13
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Bebauungsplans	13
2.	Wesentlicher Planinhalt	13
2.1.	Art der baulichen Nutzung	14
2.1.1.	Reine Wohngebiete	14
2.1.2.	Verkehrsflächen	14
2.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
2.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
2.4.	Grünordnerische Festsetzungen	18
2.5.	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	20
2.6.	Hinweise	20
2.7.	Flächenbilanz	21
III.	ABWÄGUNG	22
1.	Abwägungsbelange	22
1.1.	Anforderungen an sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	22
1.2.	Belange der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung	24
1.3.	Belange von Freizeit und Erholung	25
1.4.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	25
1.5.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege	25
1.6.	Belange des Bildungswesens	28
1.7.	Belange der Wirtschaft	28
1.8.	Belange des Verkehrs und der technischen Infrastruktur	28
1.9.	Ergebnisse städtebaulicher Planungen	29
1.10.	Private Belange von Grundeigentümern	29

IV.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	30
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	30
2.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	30
3.	Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur.....	30
4.	Ordnungsmaßnahmen.....	31
5.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	32
V.	VERFAHREN.....	33
1.	Bebauungsplan Lübben Nr. 4	33
2.	Bebauungsplan Lübben Nr. 4-1	33
B.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	37
C.	ANLAGEN	38
1.	Textliche Festsetzungen	38
2.	Biotopkartierung, Karte	40
3.	Biotopkartierung, Erläuterungsbericht	42

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ gemäß § 2a Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB),

für das Gelände zwischen den Straßen „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“, „Gubener Tor“, „Paddenbrücke“ und dem A-Graben Nord.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Lübben (Spreewald) plant zur Deckung des künftigen Baulandbedarfs im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Arrondierung vorhandener Wohnbebauung. Hierzu sollen die weitgehend un- bzw. untergenutzten Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs im Bereich zwischen den Straßen „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“, „Gubener Tor“ und „Paddenbrücke“ sowie dem A-Graben Nord entsprechend der umgebenden Baustrukturen entwickelt werden.

Derzeit ist die Fläche des Planbereiches in ihrem nördlichen Teil im Wesentlichen unbebaut und ungenutzt (mit Ausnahme eines Garagengebäudes). Der südliche Teil wird von einem größeren Garagenkomplex und einem aus zwei langgestreckten Gebäuden bestehenden Wohnheim geprägt. Dieser Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig genutzt, besitzt aber Entwicklungspotenziale.

Der Bebauungsplan bereitet die künftige bauliche Nutzung (Intensivierung) und die Erschließung im Geltungsbereich vor. Grundlage der Festsetzungen ist die für diesen Ortsteil der Stadt Lübben typische Eigenheimstruktur.

Zur Wahrung des städtebaulichen Charakters des Plangebiets und dessen näherer Umgebung sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet sind zur Erreichung der Planungsziele verbindliche Festsetzungen nötig, die nur durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zu erreichen sind. Das bis zur Festsetzung des Bebauungsplanes geltende Planungsrecht (§§ 34 und 35 BauGB) ließ die geplante Entwicklung und die beabsichtigte Arrondierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich nicht zu und die Gefahr einer Fehlentwicklung in diesem Bereich war nicht auszuschließen. Die Umsetzung der Planungsziele ist nur mit der Durchführung eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens zu erreichen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) hat daher in ihrer Sitzung vom 30.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 - 1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ mit dem Ziel der Arrondierung der umgebenden Wohnbebauung beschlossen.

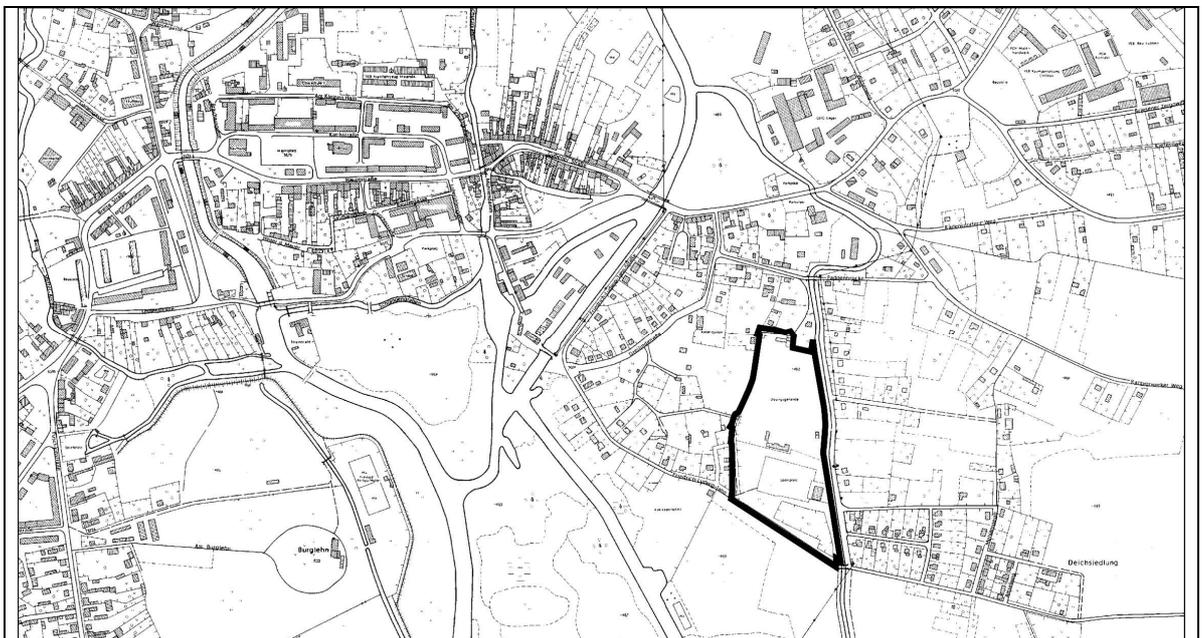
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

2. Plangebiet

2.1. Lagebeschreibung

Das ca. 5,0 ha große Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Lübben. Es wird im Norden durch die Straße „Paddenbrücke“ und im Westen durch das Grundstück der 1. Grundschule sowie Eigenheim- und Gartengrundstücke begrenzt. Im Süden bilden die „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ und im Osten der A-Graben Nord die Grenze des Plangebiets.

Von den umgebenden baulich geprägten Bereichen unterscheidet sich der Geltungsbereich als un- bzw. untergeordnete Fläche erheblich und bildet dadurch eine in sich geschlossene Einheit. Im Süden schließt sich freie Wiesenlandschaft an, die in die Schutzzone II des Biosphärenreservats Spreewald überleitet.



Übersichtskarte mit gekennzeichneten Geltungsbereich des Bebauungsplans

2.2. Bestand / Ausgangssituation

2.2.1. Historische Entwicklung, baulicher Zustand im Geltungsbereich und seiner Umgebung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wurde bis 1989 von der damaligen GST (Gesellschaft für Sport und Technik) sowie vom damaligen Zivilschutz als Übungsgelände genutzt. Ein Teil der vorhandenen Bebauung sowie die zu Übungszwecken errichteten Kriechgänge und im nördlichen Bereich aufgestellten Betonelemente stammen, ebenso wie die inzwischen überwachsenen Geländeaufschüttungen, aus dieser Zeit. Unter den Aufschüttungen wird Bauschutt vermutet.

Die 1993 vom Landkreis Dahme-Spreewald im südwestlichen Teil des Plangebiets errichteten zwei Gebäudeeinheiten wurden bis 2005 als Wohnheim für Aussiedler genutzt und standen seitdem leer. Sie werden vom Landkreis gegenwärtig als Jugend- bzw. Lehrlingswohnheim umgebaut. In den Wohnheimkomplex sind die Fahrbibliothek und die Verkehrswacht des Landkreises integriert. Die angrenzenden Garagen- und sonstigen Wirt-

schafts- und Technikgebäude werden vom Eigentümer, dem Landkreis Dahme-Spreewald, selbst nur noch zum Teil genutzt bzw. vermietet (THW, Verkehrswacht), ein Abriss ist bereits geplant.

Hinsichtlich seiner baulichen Struktur lässt sich das Plangebiet in drei Teilflächen gliedern. Der nördliche Teil des Plangebiets ist mit Ausnahme eines Garagenkomplexes an der Straße „Paddenbrücke“, die hier als unbefestigte Weg verläuft, unbebaut. Im mittleren Bereich befinden sich die vorgenannten Garagen- und Wirtschaftsgebäude sowie der im Umbau befindliche Komplex des Jugendwohnheims. Diese sind über unbefestigte Wege bzw. Schotterwege an die „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ bzw. an das „Gubener Tor“ angebunden. Der südliche Teil des Plangebiets ist durch ein Wohnhaus an der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ sowie unbebaute Wiesen und Gartenflächen geprägt.

Die Umgebung ist im Norden, Westen und Osten, mit Ausnahme der 1. Grundschule, durch Wohnbebauung, d. h. im Wesentlichen durch Eigenheimbauten, geprägt.

2.2.2. Freiraum / landschaftlicher Zustand im Geltungsbereich

Der brachliegende, nördliche Teil des Plangebiets wird im Wesentlichen durch Spontanvegetation dominiert, die von Baumgruppen bzw. Einzelbäumen durchsetzt ist. Das dort befindliche künstlich geschaffene Kleingewässer wird von Feldgehölzen umstanden und ist mit Betonelementen eingefasst. Es wird vermutet, dass es ursprünglich als Löschwasserteich angelegt wurde. Das Kleingewässer kommt als Laichgewässer für besonders geschützte Amphibienarten in Betracht und ist nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) als Biotop geschützt. Nördlich des Kleingewässers ist ein Storchennest auf einem Mast vorhanden. Das Nest des Weißstorchs ist zu erhalten und zu schützen, da der Weißstorch gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zu den streng geschützten Arten i.S. von § 1 Abs. 2 BArtSchV in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 14c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zählt.

Der mittlere Teil des Plangebiets weist heterogene Biotopstrukturen auf. Die bereits erwähnten Gebäudestrukturen verfügen über umfangreiche versiegelte bzw. verdichtete Zuwegungen, Stellplätze und Aufstellflächen. Die umgebenden Spontanvegetationen bzw. Grasfluren sind wie im nördlichen Bereich mit Einzelbäumen und Baumgruppen durchsetzt. Die von West nach Ost verlaufenden Geländeaufschüttungen rahmen eine nachträglich zu Übungszwecken errichtete Gebäuderuine ein. Die dort vorhandenen Geländeaufschüttungen sind in ihrem Volumen und der Höhe ausgeprägter als im nördlichen Teilbereich.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch ruderales Wiesen geprägt, die von Hecken und Gehölzen durchsetzt sind. Die Flächen um die Wohngebäude sind gärtnerisch angelegt und gepflegt.

Nähere Einzelheiten zu den vorhandenen Biotopstrukturen und deren Wertigkeiten sind der Biotopkartierung sowie deren Beschreibung in den Kapiteln 2 „Biotopkartierung“ und 3 „Biotopkartierung, Erläuterungsbericht“ im Anhang des Bebauungsplans - Teil C - beschrieben.

2.2.3. Boden, Grund- und Hochwasser

Das Gebiet um die Stadt Lübben gehört geologisch zum Baruther Urstromtal. In Brandenburg erstreckt sich dieses, von Polen her kommend, über Forst, Cottbus, den Oberspreewald, Baruth, Luckenwalde, Genthin bis Tangermünde. Die Landschaft im Baruther

Urstromtal, das Schmelzwasser des Inlandeises nach Westen abführte, ist extrem flach und wird von mächtigen Sanden aufgebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die nähere Umgebung sind durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt das Bebauungsplangebiet im Risikobereich Hochwasser (Hinweis Nr. 4). Hier gilt Grundsatz G 5.3 der Raumordnung und Landesplanung, nach dem den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen ist. Nach den Berechnungen aus dem Hochwasserschutzkonzept zur Stadt Lübben aus dem Jahr 2006 wurde für den Bereich Schlossinsel und Lübben-Ost in einem solchen Fall ein Wasserstand von 50,35 m ü. NHN prognostiziert. (Hochwasserschutzkonzept Lübben, erstellt vom Ingenieurbüro IHC im Auftrag des LUA Brandenburg, Ref. RS 6 - Wasserbau, Hochwasserschutz, Stand 07/2006).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die umgebende Landschaft sind höhenmäßig kaum bewegt. Die Höhen im Plangebiet variieren üblicherweise zwischen ca. 49,5 m und 50,0 m über NHN. Einige Geländeaufschüttungen erreichen Höhen von ca. 53,0 m über NHN. Durch den vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs wirken sich die bewachsenen Aufschüttungen nicht Gebiets prägend aus.

2.2.4. Oberirdische Gewässer / A-Graben Nord

Der an das Plangebiet angrenzende A-Graben Nord ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)¹ in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV)² ein Gewässer II. Ordnung. Danach sind alle Gewässer, die nicht als Gewässer I. Ordnung festgestellt und in der Anlage 1 zur Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung genannt sind, automatisch Gewässer II. Ordnung. Dies trifft auf den A-Graben Nord zu.

Anlieger des A-Grabens Nord (Eigentümer und Nutzungsberechtigte) haben gemäß § 84 Abs. 1 BbgWG alle der Gewässerunterhaltung dienenden Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden.

Gemäß den Regelungen des § 87 Abs. 1 BbgWG bedürfen Anlagen in und an Gewässern, hier in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante des Grabens, einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern sie nicht einer anderen behördlichen Zulassung auf Grund des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des BbgWG und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bedürfen. Demnach erfordern alle baurechtlich genehmigungsfreien Vorhaben, die weniger als 5 m von der Böschungsoberkante des A-Grabens Nord entfernt sind, eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises. In die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird daher der Hinweis Nr. 3 aufgenommen: „Gemäß § 87 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Anlagen im 5-m-Bereich des A-Grabens Nord, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.“

- 1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl. 2005 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. I S. 262/ 270).
- 2) Verordnung über die Festlegung von Gewässern I. Ordnung (Brandenburgische Gewässereinteilungsverordnung – BbgGewEV) vom 01. Dezember 2008 (GVBl. II S. 471).

2.2.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Denkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – anzuwenden.

2.2.6. Erschließung

Die Erschließung der äußeren Grundstücke erfolgt über die Straßen „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“, „Gubener Tor“ und „Paddenbrücke“. Die „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ ist durchgehend asphaltiert, die Straßen „Paddenbrücke“ und „Gubener Tor“ sind im Plangebiet als Sand- bzw. Schotterwege ausgeführt.

Der innere Bereich des Plangebietes wird zurzeit durch private Zuwegungen erschlossen, die an das öffentliche Straßennetz anschließen. Bei diesen Zuwegungen handelt es sich um unbefestigte Wege bzw. Schotterwege.

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz wird durch die „Frankfurter Straße“ (B 87) und die „Lieberoser Straße“ (L 44) gewährleistet. Diese sind über den außerhalb des Plangebiets gelegenen asphaltierten Teil der „Paddenbrücke“ sowie den „Dreilindenweg“ bzw. den „Ratsvorwerker Weg“ an das Plangebiet angebunden und verlaufen in etwa 150 m Entfernung (Luftlinie) nördlich des Geltungsbereichs.

Eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht über die Bushaltestelle „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“. In der Nähe des Geltungsbereichs sind weitere Bushaltestellen vorhanden. Für die benachbarte 1. Grundschule liegt die Haltestelle im „Dreilindenweg“, ca. 200 m westlich des Plangebiets. In der „Frankfurter Straße“ ist der Anschluss an den ÖPNV über eine dort gelegene Bushaltestelle gewährleistet.

2.2.7. Technische Infrastruktur

Alle Medienträger sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 4-1 beteiligt worden und bestätigen, dass eine Erschließung mit technischen Medien zum Teil vorhanden ist und unerschlossene Grundstücke grundsätzlich an das vorhandene umgebende Leitungssystem angeschlossen werden können.

Von den SÜW (Stadt- und Überlandwerke GmbH Lübben) wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass die Baugebietsfläche trinkwasser- und gasseitig nicht erschlossen ist. Eine Erschließung nach Vorliegen einer konkreten Grundstücksaufteilung ist möglich.

Die Stadt Lübben (Spreewald) - Fachbereich III - Sachgebiet Stadtentwässerung (SEL) teilt mit, dass sich im Plangebiet öffentliche Schmutzwasserleitungen in Trägerschaft der Stadt Lübben (Spreewald) befinden. Berührt von einer Abwasserdruckleitung werden die Flurstücke 229 und 232 der Flur 6. In der vorliegenden Planung liegt die aufgeführte Abwasserdruckleitung somit zum Großteil innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zu Teilen innerhalb des Baugebietes, jedoch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen. Eine Sicherung dieser Leitungen kann daher grundbuchlich zu den einzelnen Kaufverträgen der derzeit noch städtischen Grundstücke erfolgen.

Zusätzlich weist der örtliche Stromversorger darauf hin, dass bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen in der Nähe von Stromleitungen oder -kabeln gesondert bei der envia Netzservice GmbH zur Stellungnahme einzureichen sind. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen.

2.2.8. Altlasten, Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem potenziell kampfmittelbelasteten Gebiet. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden kann, müssen Bauherren rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beim Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst einholen (Hinweis Nr. 5).

Über das Vorhandensein von Altlasten ist im Plangebiet nichts bekannt. Im Altlastenkataster der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald sind keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen für das Plangebiet aufgeführt.

Da im Plangebiet Geländeaufschüttungen vorhanden sind, unter denen Bauschutt vermutet wird, hat die Stadt im Vorfeld der Planung eine Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises eingeholt. Gemäß dieser abfallwirtschaftlichen Stellungnahme vom 16.10.2009 als auch der Stellungnahme, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 02.03.2010 abgegeben wurde, geht nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl von den Aufschüttungen, wie auch von den übrigen Anlagen und Gebäuden auf dem Grundstück des Landkreises keine Gefährdung für Mensch und Natur aus.

2.2.9. Eigentumsverhältnisse

Folgende 27 Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

Gemarkung Lübben, Flur 6, Flurstücke 114/2, 131/8, 131/10, 133, 134/1, 137/2 (tlw.), 138/2, alt 139/5 (neu 312, 313, 314), 140/6 (tlw.), 229, 230, 231, 232, 310

Gemarkung Lübben, Flur 7, Flurstücke 24, 26, 27, 30/2, 46/5, 122, 123, 124, 125, 145 (tlw.), 146 (tlw.), 147 und 148.

Davon sind folgende Flurstücke im kommunalen Besitz:

Flur 6 Flurstücke 114/2, 131/8, 131/10, 140/6, 229, 232, 310 sowie dem Flurstück 137/2 (Straßen „Paddenbrücke“ sowie „Gubener Tor“),

Flur 7 Flurstücke 26, 27, 30/2, 46/5, 122, 125 sowie die Flurstücke 146, 147 und 145 (tlw.) („Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“).

Der Landkreis Dahme-Spreewald ist Eigentümer folgender Flurstücke der Flur 6: 138/2, alt 139/5 (neu 312, 313, 314), 230, 231.

In privatem Eigentum befinden sich in der Flur 6 die, Flurstücke 133 und 134/1 sowie in der Flur 7 die Flurstücke 24, 123, 124 und 148.

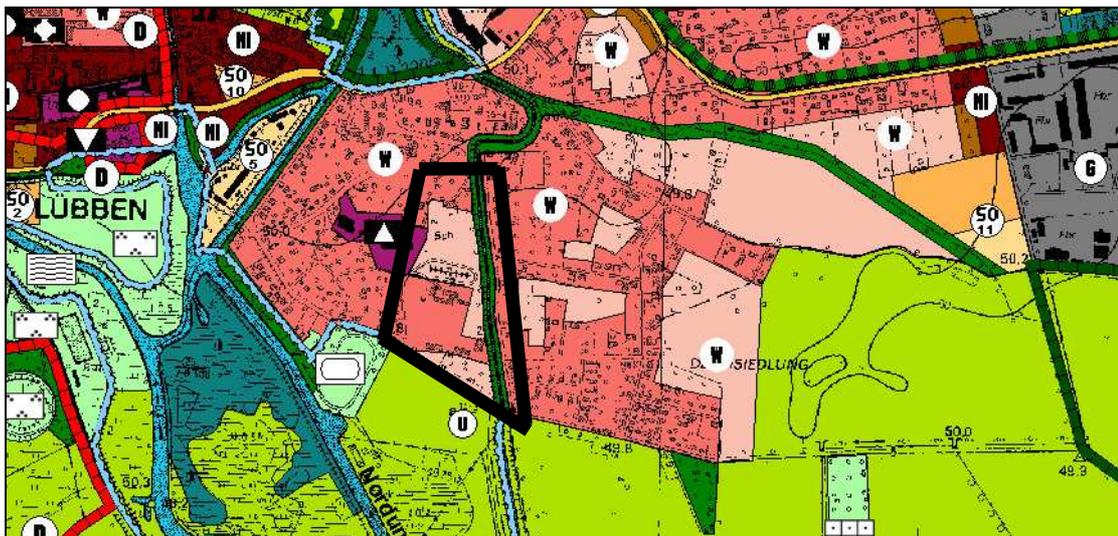
2.3. Planerische Ausgangssituation

2.3.1. Regionalplan, Gemeinsame Landesplanung

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12.02.2010 stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 4-1 steht im Einklang mit den Zielfestlegungen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 4.5 Abs. 1 LEP B-B (Lage im Hauptort eines Mittelzentrums und geplante Erschließung von Flächen im Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung - vgl. auch G 4.1 LEP B-B). Eine Überschneidung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Flächenkulisse des Freiraumverbundes liegt nicht vor. Die Stadt Lübben (Spreewald) ist gemäß Z 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum festgelegt.

2.3.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lübben vom 18.06.2006 ist der Bereich des Plangebiets im Wesentlichen als Wohnbaufläche im Bestand sowie in Planung dargestellt. Der Uferbereich des A-Grabens Nord wird als Grünfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lübben (Spreewald) mit gekennzeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-1.

2.3.3. Landschaftsplan

Die Inhalte des Landschaftsplans haben im Aufstellungsverfahren Eingang in den Flächennutzungsplan gefunden und wurden im Rahmen einer Abwägung der gesamtstädtischen Entwicklungsinteressen in diesen integriert bzw. mit den naturschutzfachlichen Belangen in Einklang gebracht. Mit der Übereinstimmung der Planungsziele von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist damit gleichzeitig eine Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsplans gegeben.

2.3.4. Bestehendes Baurecht gemäß BauGB

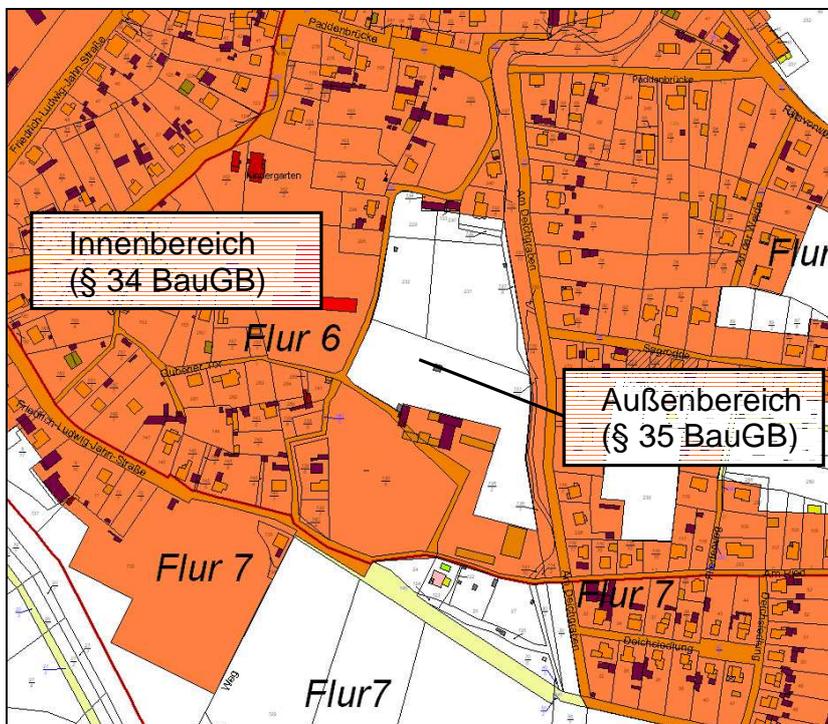
Um die städtebaulichen Entwicklungspotenziale des Gebiets nutzen zu können, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung bereits am 27.10.1994 die Aufstellung des Be-

bauungsplans Nr. 4 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ beschlossen, der in seinem Geltungsbereich identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 4-1 ist. Aufgrund rechtlicher Bedenken der Genehmigungsbehörde wurde dieser Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt; das Planverfahren ruhte in seiner Bearbeitung seit 1997. Baurechte aus dem am 30.04.2009 formal eingestellten Verfahren können nicht abgeleitet werden.

Daher sind bis zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 4-1 Vorhaben nach den Vorschriften der §§ 34 BauGB bzw. 35 BauGB zu beurteilen. Gemäß § 34 BauGB sind Vorhaben zulässig, wenn sie innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Nach § 35 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich regelt, sind nur privilegierte oder bestimmte begünstigte bauliche Vorhaben zulässig. Die Abgrenzung zwischen dem Außenbereich und dem Bereich, das als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu bewerten ist, kann dem Kapitel 2.3.5 „Klarstellungssatzung“ entnommen werden.

2.3.5. Klarstellungssatzung

Gemäß kommunaler Klarstellungssatzung ist der Bereich um das im Bestand vorhandene Wohnheim nebst benachbarten Garagen- und Wirtschaftsgebäuden sowie ein an der „Paddenbrücke“ gelegener Garagenkomplex als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB festgestellt. Die „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ wird als Verkehrsfläche dargestellt. Die restlichen Teile des Geltungsbereichs sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu behandeln. Die Außenbereichsflächen nehmen ca. 60% der Gesamtfläche des Plangebiets ein.



Ausschnitt aus der kommunalen Klarstellungssatzung mit Eintragung der unterschiedlichen rechtlichen Ausgangslage.

2.3.6. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Schutzzone III des „Biosphärenreservat Spreewald“, das am 12.09.1990 durch Verordnung des Ministerrates der ehemaligen DDR unter Schutz gestellt wurde (Naturschutzgebiete und ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung). Die Unterschutzstellung wurde nach § 78 Abs. 1 Satz 1 BbgNatSchG in geltendes Recht übergeleitet. Wie für nahezu das gesamte Stadtgebiet gilt in der Zone III der harmonischen Kulturlandschaft, dass der Schutz und die Nutzung der Natur mit kulturellen Traditionen zu einer harmonischen Ganzheit zu verbinden und das über Jahrhunderte gewachsene Landschaftsbild durch nachhaltige Wirtschaftsweise zu bewahren ist.

Beeinträchtigungen des Schutzgebietes sind durch die vorliegende Planung bzw. deren Umsetzung nicht zu erwarten. Dies hat auch die Prüfung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ergeben, das mit Datum vom 24.11.2010 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt hat, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das „Biosphärenreservat Spreewald“ (BR-VO) stehen und die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens gemäß § 28 Abs. 7 BbgNatSchG nicht erforderlich ist.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein künstlich geschaffenes Kleingewässer, das als Laichgewässer für besonders geschützte Amphibienarten in Betracht kommt und gemäß § 32 Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) als Biotop geschützt ist.

Nördlich des Kleingewässers ist ein Storchennest auf einem Mast vorhanden. Das Nest des Weißstorchs ist zu erhalten und zu schützen, da der Weißstorch gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zu den streng geschützten Arten i.S. von § 1 Abs. 2 BArtSchV in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 14c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zählt. Sofern weitere Nist-, Brut und Lebensstätten wild lebender Tiere auf Bäumen oder Gehölzen im Plangebiet vorkommen, sind diese nach § 34 Brandenburgischem Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ebenfalls geschützt.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass mit ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden, Nachverdichtung stattfindet oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen wird. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-1 ist die städtebaulich geordnete Nutzbarmachung einer Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Lübben (Spreewald) zum Zweck der Arrondierung der angrenzenden Wohnbebauung. Der Bebauungsplan dient daher dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer ca. 7.200 m² großen Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor und unterschreitet inklusive des bereits gebauten Bestands den Schwellenwert aus § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der auf 20.000 m² Grundfläche festgelegt wurde. Die Durchführung einer gesonderten Vorprüfung des Einzelfalls ist damit nicht erforderlich.

Die Fläche ist von drei Seiten von vorhandenen Siedlungsstrukturen umgeben und ist in den Randbereichen sowohl verkehrlich als auch technisch erschlossen. Im Plangebiet selber wurde bisher nur ein privates Wohngebäude errichtet. Eine Erschließung der inneren Teile des Plangebiets ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend flächenextensiv durch einen Komplex aus Garagen- und Wirtschaftsgebäuden sowie durch ein Wohnheim genutzt. Direkt angrenzend an das Plangebiet sind im Norden und im Westen zahlreiche Wohngebäude sowie eine Schule entstanden. Auch östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite des A-Grabens Nord, ist eine zusammenhängende Wohnbebauung vorhanden. Die Randbereiche des Gebiets sind durch öffentliche Straßen erschlossen. Teile des inneren Plangebiets werden durch private Zuwegungen an die öffentlichen Straßen angeschlossen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt keine neue oder erweiterte Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur Folge haben.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten mit europäischer Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet ist Bestandteil des Biosphärenreservates Spreewald, liegt jedoch innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die Schutzzwecke des Biosphärenreservats sowie seiner Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten der beschleunigten Innenentwicklung, die dem Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs der Städte dient, im vorliegenden Fall anzuwenden.

Somit entfallen im Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichtes. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder planungsrechtlich zulässig.

Auch wenn bei der Durchführung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden die unabhängig vom gewählten Planverfahren geltenden Rechtsvorschriften zum Artenschutz befolgt. Diese stehen außerhalb des Abwägungsvorgangs und sind zwingend zu beachten. Die entsprechenden Erhebungen und Prüfungen wurden durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB sollen im beschleunigten Verfahren u.a. dem Bedarf nach Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diesen Ansätzen kommt der Bebauungsplan nach, indem er einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leistet.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Bebauungsplans

Die im Plangebiet vorhandenen unbebauten Flächen eignen sich aufgrund der bereits beschriebenen Lage im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung besonders gut für eine künftige baulichen Nutzung. Die Erschließung durch Straßen und technische Medien ist in den Randbereichen vorhanden und kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand so erweitert werden, dass die Erschließung bisher unerschlossener Teile des Plangebiets gesichert wird. Durch die direkte Nachbarschaft zu anderen bebauten Bereichen sowie durch bestehende oder ehemalige Nutzungen ist das Plangebiet bereits stark anthropogen vorgeprägt.

Im Plangebiet selber wurde bisher nur ein privates Wohngebäude errichtet. Die bisher zögerliche Errichtung von Wohngebäuden in dem im Zusammenhang bebauten Bereich des Plangebietes ist im Wesentlichen der vorhandenen Eigentümerstruktur und der fehlenden inneren Erschließung geschuldet: Die betreffenden, im Eigentum des Landkreises Dahme-Spreewald stehenden Flächen standen bisher für die Entwicklung von privaten Nutzungen nicht zur Verfügung. Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Lübben sollen ein großer Teil dieser Flächen des Landkreises sowie auch die kommunalen Außenbereichsflächen nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes an private Grundstückseigentümer veräußert werden, sofern sie nicht für die Gebietserschließung oder andere öffentliche Zwecke benötigt werden.

Um die städtebaulichen Potenziale des Gebiets nutzen zu können und eine geordnete Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung bereits am 27.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung beschlossen. Durch den Bebauungsplan sollte die Bebauung des Geltungsbereichs durch Wohnbebauung vorbereitet werden; entlang des A-Grabens Nord war ein Grünzug vorgesehen. Da das Innere des Plangebiets bisher noch nicht erschlossen war, war die Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich. Der Bebauungsplan wurde aufgrund rechtlicher Bedenken seitens der Genehmigungsbehörde nicht zur Festsetzung gebracht; das Verfahren ruhte seit Mai 1997. Aufgrund des großen zeitlichen Abstandes sowie aufgrund veränderter gesetzlicher Grundlagen für die Aufstellung von Bauleitplänen wurden mit entsprechenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung am 30.04.2009 das alte Verfahren formal eingestellt und die Neuaufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“, mit unverändertem Geltungsbereich, beschlossen.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung der umgebenden Wohnbebauung sowie für die Sicherung eines den A-Graben Nord begleitenden Grünzugs unverändert seit 1994 Intention der Planung.

2. Wesentlicher Planinhalt

Dem Bebauungsplan liegen folgende Zielsetzungen zugrunde:
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Ableitung aus den Rahmenbedingungen der Umgebung und unter Berücksichtigung der bzw. in Anpassung an die BauNVO festzusetzen. Die Arrondierung der umgebenden Wohnbebauung macht außerdem Festsetzungen zur Erschließung des inneren Teils des Plangebietes erforderlich.

Die im Geltungsbereich vorhandenen besonders wertvollen ökologischen Strukturen, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes und des Landschaftsbildes, sollen erhalten werden.

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Reine Wohngebiete

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 3 BauNVO als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist durch die ruhige Wohnlage und das Fehlen von gewerblichen Nutzungen in der Umgebung begründet. Einschränkungen bezüglich der zulässigen Art der Nutzung gemäß BauNVO erfolgen nicht.

Im reinen Wohngebiet WR 4 wird, durch Umbau des baulichen Bestandes, derzeit ein Jugend- bzw. Lehrlingswohnheim des Landkreises errichtet, in dessen Gebäude zudem die Fahrbibliothek und Verkehrswacht integriert sind. Planungsrechtlich ist das Vorhaben der Errichtung eines Jugendwohnheims als Anlage für soziale Zwecke zu bewerten. Vor dem Hintergrund des § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nach dem Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können, obliegt es der Gemeinde, auch zukünftig, entsprechend der jeweiligen Situation, über die Zulässigkeit der Nutzung zu entscheiden. Der weitere Betrieb der bestehenden sozialen Einrichtung bzw. spätere Nutzungsänderungen oder -erweiterungen können nur dann als zulässig erkannt werden, wenn sie mit den Anforderungen an reine Wohngebiete in Einklang stehen. So können künftige Konflikte mit der umgebenden reinen Wohnbebauung ausgeschlossen werden; gleichzeitig ist der weitere Betrieb der derzeit diesen Anforderungen entsprechenden sozialen Einrichtung eines Jugendwohnheims sowie der Fahrbibliothek und Verkehrswacht (Büros und Lager) gesichert.

Für die am Standort vorgesehene Fahrbibliothek ist neben Büroräumen innerhalb des Wohnheimgebäudes auch ein Stellplatz für den Lesebus auf dem Grundstück vorgesehen. Da der Lesebus als großes Kraftfahrzeug gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO jedoch potenziell zur Störung der Wohnruhe geeignet ist, wird auf eine planungsrechtliche Sicherung der Fahrbibliothek verzichtet. Die Fahrbibliothek genießt im bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang uneingeschränkt Bestandsschutz und kann vor diesem Hintergrund dauerhaft betrieben werden.

2.1.2. Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über die Straßen „Paddenbrücke“, „Gubener Tor“ und „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“. Das Innere des Plangebiets wurde bisher durch private Zuwegungen erschlossen. Im Zuge der planerischen Neuordnung des Gebiets wird der betreffende Bereich künftig durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die Einteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehwege, Randstreifen) erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Straßenplanungen durch die Stadt als Baulastträger. Der Bebauungsplan trifft hierfür keine Festsetzungen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandene Teil der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ wird entsprechend der derzeitigen Lage im Bestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die zur inneren Erschließung des Plangebiets benötigten Verkehrsflächen werden in ihrer Lage so festgesetzt, dass eine entsprechend den örtlichen Gegebenheiten zweckmäßige Grundstückerschließung stattfinden kann. Da diese Verkehrsflächen nicht dem Durchgangsverkehr dienen sollen, werden sie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Neben Regelungsfunktionen für die Erschließung unterstreicht die Festsetzung den Wohncharakter des Plangebiets und seiner Umgebung.

Die Lage der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wurde so festgesetzt, dass diese den Verlauf der angrenzenden Straßen „Paddenbrücke“ und „Gubener Tor“ aufnehmen und innerhalb des Plangebiets fortsetzen. Das im nördlichen Teil des Plangebiets vorhandene artenschutzrechtlich bedeutsame Kleingewässer sowie das auf einem Mast befindliche Storchennest wurden bei der Festsetzung der Verkehrsflächen beachtet.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Verkehrsfläche verbindet die „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ mit der Straße „Paddenbrücke“. Eine von dieser Verkehrsfläche in westlicher Richtung abzweigende Verkehrsfläche schließt an die außerhalb des Plangebiets liegende Straße „Gubener Tor“ an. Da diese Straße auf Grund ihrer geringen Breite eine durchgehende Befahrung für LKW bzw. Müllfahrzeuge nicht zulässt, sind zur Sicherung eines ungestörten Verkehrsablaufs entsprechende verkehrsrechtliche Regelungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Ein verkehrsrechtliches Regelungserfordernis besteht ggf. auch in Bezug auf den Abschnitt der geplanten Verkehrsflächen, der von der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ in nördliche Richtung zu dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Schulgrundstück führt. Dieser Straßenabschnitt soll künftig, ergänzend zum Zugang „Dreilindenweg“, der Erschließung der Schule dienen und sollte, zur Gewährleistung der Sicherheit der Grundschüler als Fußgänger und Radfahrer, weitestgehend von Durchgangs- und LKW-Verkehr frei gehalten werden.

Dem sicheren Zugang der Kinder zur Schule dient auch die Festsetzung dieses Abschnitts der Verkehrsfläche in einer Breite von i. d. R. 11,5 m (im nördlichen Teilbereich zwischen 10,5 und 15 m). Diese Breite ermöglicht auf einer Fahrbahn von 5,5 m die Begegnung zwischen PKW und LKW; die verbleibenden Randstreifen von insgesamt 6 m bieten ausreichend Platz für die der Sicherheit der Kinder dienenden separaten Geh- bzw. Radwege.

Die Breite der übrigen Verkehrsflächen wurde mit 7,0 m so gewählt, dass auch hier eine Begegnung zwischen LKW (z. B. Müllfahrzeug) und PKW auf einer 5,5 m breiten Fahrbahn möglich ist. Für Nebenanlagen wie Beleuchtung oder auch Entwässerungsanlagen oder Rad- und Fußwege verbleiben in diesem Fall Randstreifen von insgesamt 1,5 m Breite.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind durchgängig so dimensioniert, dass sie die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen oder auch Rettungsfahrzeugen gewährleisten.

In Bereichen der Wohngebiete WR1, WR 3 und WR 4 liegen Gebäude im Bestand innerhalb der geplanten Verkehrsflächen. Diese Gebäude liegen z.T. auf privaten Grundstücken und auf einem Grundstück, das sich im Eigentum des Landkreises Dahme-Spreewald befindet. Der Erwerb der privaten Grundstücksflächen durch die Stadt Lübben (Spreewald) und der Rückbau der Gebäude ist im Zuge der Realisierung der Erschließung vorgesehen und zwischen dem Plangeber und den Eigentümern vom Grundsatz

her abgestimmt. Von einer prinzipiellen Möglichkeit zum Rückbau der Gebäude kann somit ausgegangen werden. Die derzeit vorhandenen baulichen Anlagen stehen damit der geplanten Erschließung des Gebiets nicht dauerhaft im Wege.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht eine entsprechend der umgebenden Baustrukturen lockere Bebauung des Plangebiets.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für reine Wohngebiete liegen gemäß § 17 BauNVO bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2; sie werden durch die Festsetzungen deutlich unterschritten.

Aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl fallen die gesetzlich generell zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze entsprechend gering aus. Ohne weitere Festsetzungen durch den Bebauungsplan wäre eine Überschreitung der GRZ für die genannten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50% zulässig. Dies würde die künftige Nutzung insbesondere von langen und schmalen Grundstücken wesentlich erschweren, da diese oftmals einen erhöhten Flächenbedarf für Zufahrten und Zuwegungen zu Stellplätzen aufweisen. Aus diesem Grund wird zur Ermöglichung einer zweckmäßigen Grundstücksnutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass für Anlagen i. S. von § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ bis zu einem Wert von 0,4 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung 1.1**).

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zukünftig zwei Vollgeschosse zulässig. Aus gestalterischen Gründen (Einbindung in das Ortsbild der bebauten Umgebung) wird festgesetzt, dass sich das zweite zulässige Vollgeschoss nur in einem ausgebauten Dachraum befinden darf. Diese Festsetzung, die Auswirkungen auf das Nutzungsmaß hat, wird in Kapitel 2.5 „Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB“ näher beschrieben.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen liegen in einem Abstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen, sowie zur öffentlichen Parkanlage und der privaten naturnahen Grünfläche. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zwischen künftig zulässiger Bebauung und den Grünflächen bzw. dem Straßenraum ermöglicht werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der ortsbildprägenden Gehölzstrukturen entlang des A-Grabens Nord innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ wird hier abweichend von der o.g. Regel ein erweiterter Abstand von 5,0 m eingehalten.

Durch die weiterhin geltenden Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen sowie der Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist gesichert, dass die Gebäude ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken einhalten müssen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken (**textliche Festsetzung 2.1**). Diese Regelung wird aus gestalterischen Gründen getroffen. Die an den Straßenraum bzw. an öffentliche Grünflächen angrenzenden Räume sollen gärtnerischen Charakter aufweisen. Garagen und Carports würden diese Gestaltung nachhaltig stören. Aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen stellt diese Einschränkung keine wesentliche Minderung des Grundstücksgebrauchs dar. Die Beschränkung auf den Absatz 1 des § 14 BauNVO ermöglicht zudem, dass technische Anlagen (Elektrizität, Gas, Wärme etc.), die der Versorgung des Gebietes dienen, weiterhin allgemein zulässig sind. Einfriedungen sind von dieser Festsetzung ebenfalls ausgenommen, um dem Grundstückssicherungsrecht der Eigentümer weitestgehend zu entsprechen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine im reinen Wohngebiet WR 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegene Garage auf ihren Bestandschutz reduziert. Zielstellung ist hier, dass sich künftige bauliche Anlagen an die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen und einen Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Der für die Garage weiterhin gegebene sogenannte „einfache“ oder „passive“ Bestandschutz deckt Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen der baulichen Anlage. Der wirtschaftliche und zeitgemäße Betrieb der Garage wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht infrage gestellt.

In den Wohngebieten WR 3 und WR 4 liegen ebenfalls bestehende Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Gebäude liegen auf einem Flurstück, das sich im Eigentum des Landkreises Dahme-Spreewald befindet. Der Rückbau dieser Gebäude ist im Zuge der Realisierung der Erschließung vorgesehen und zwischen der Stadt Lübben und dem Eigentümer vom Grundsatz her abgestimmt. Von einer prinzipiellen Möglichkeit zur Umsetzung der Planung kann ausgegangen werden.

Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der umgebenden Baustrukturen müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Errichtung von Hauptanlagen direkt auf der Grundstücksgrenze ist somit nicht zulässig. Die Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten (**textliche Festsetzung 2.2**).

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht mitzuzählen, da sie optisch nicht in Erscheinung treten und somit auch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entwickeln können.

Da von Nebenanlagen (z. B. Schuppen) und Garagen oder Carports gebäudeähnliche Wirkungen ausgehen, sind solche Anlagen, sofern sie direkt an Wohngebäude angebaut werden, bei der Ermittlung der Gebäudelänge im Grundsatz einzubeziehen. Dies gilt jedoch ausnahmsweise nicht, wenn sich der Anbau nicht als Teil des Hauptgebäudes darstellt. Er tritt dann als Teil des Hauptgebäudes in Erscheinung wenn eine bauliche Verbindung zwischen den Dächern des Hauptgebäudes und des Anbaus vorhanden ist oder wenn für den Anbau selbst ein erhebliches optisches Gewicht festzustellen ist. Dies kann z. B. durch ein nutzbares oder ausbaufähiges Dach des Nebengebäudes erzeugt werden oder wenn das Dach eines Wohngebäudes so verlängert wird, dass es sich über den Anbau erstreckt und die Gebäudelänge damit 15 m überschreitet.

Der Inhalt der textlichen Festsetzung 2.2 enthält daher die entsprechende Ausnahmeregelung und wurde aus den umgebenden Baustrukturen abgeleitet.

Durch die Festsetzung wird ein Wohnheimkomplex im südlichen Teil des Geltungsbereichs bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf seinen Bestandsschutz reduziert. Die Gebäude weisen zurzeit eine Gebäudelänge von ca. 35 m auf. Der für die Gebäude weiterhin gegebene sogenannte „einfache“ oder „passive“ Bestandsschutz deckt Unterhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen der baulichen Anlage. Langfristige Zielstellung ist, dass sich für diese Gebäude die künftigen Baustrukturen an die Festsetzungen des Bebauungsplans anpassen. Die wirtschaftliche und zeitgemäße Nutzung der bestehenden Gebäude wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht infrage gestellt.

2.4. Grünordnerische Festsetzungen

Private Hausgärten

Für einen 10 m breiten Streifen entlang des A-Grabens Nord wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“ getroffen. Die Festsetzung dieser Grünfläche leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab, der entlang des A-Grabens Nord beidseitig Grünflächen darstellt.

Eine durchgehende öffentliche Zugänglichkeit bzw. öffentliche Nutzung dieser Grünfläche ist aufgrund außerhalb des Geltungsbereiches gelegener Privatgrundstücke am A-Graben Nord nicht realisierbar. Ausgleichend dazu besteht auf der Uferseite jenseits des A-Grabens Nord über die Straße „Am Deichgraben“ eine durchgehende öffentliche Zugänglichkeit.

Aufgrund der landschaftlichen Bedeutung des Grabens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a und b BauGB der Uferbereich des A-Grabens Nord gestalterisch in besonderer Weise betont. In dieser privaten Grünfläche muss je angefangene 100 m² Grünfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt und erhalten werden. Dabei sind vorhandene Bäume einzurechnen. Durch diese relativ dichte Bepflanzung wird der vorhandene baumbestandene Uferbereich des A-Grabens Nord und seine optische Fernwahrnehmbarkeit aufgenommen und dauerhaft gesichert.

Mit Ausnahme von Wegen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie für Amphibien durchlässige Grundstückseinfriedungen (sofern diese wasserrechtlich genehmigungsfähig sind) sind bauliche Anlage in den privaten Hausgärten unzulässig. Dies gilt auch für Terrassen. Durch diesen weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen wird der naturnahe Uferbereich des A-Grabens Nord dauerhaft erhalten bleiben und seine Vernetzungsfunktion für die Fauna zwischen Graben und Plangebiet bewahrt (**textliche Festsetzung 3.1**).

Gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässer-einteilungsverordnung ist der A-Graben Nord ein Gewässer II. Ordnung. In einem Abstand von 5 m zu dessen Böschungsoberkante bedürfen gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG u.a. bauliche Anlagen an Gewässern, die weniger als 5 m von der Böschungskante des Grabens entfernt und nach BbgBO baurechtlich genehmigungsfrei sind (z. B. bestimmte Einfriedungen) einer wasserrechtlichen Genehmigung (Hinweis Nr. 3). Inwieweit und in welcher Form die gemäß textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Einfriedungen und Wege auch innerhalb des 5 m breiten Schutzstreifen am A-Graben Nord wasserrechtlich genehmigungsfähig sind, obliegt der Entscheidung der unteren Wasserbehörde des Landkreises.

Öffentliche Parkanlage

Die bisher für die Öffentlichkeit nicht gegebene Zugänglichkeit des A-Grabens Nord im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB über die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ im nördlichen Teil des Plangebiets ermöglicht. Sofern es erforderlich werden sollte, kann das Plangebiet im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche durch eine Brücke über den A-Graben Nord mit den östlich angrenzenden Wohngebieten und dem durchgehenden uferbegleitenden Grünzug verbunden werden. Die Regelungen des Bebauungsplans schließen ein solches Vorhaben nicht aus. Da aber sowohl die Wasserfläche als auch das östliche Ufer des A-Grabens Nord außerhalb des Plangebiets liegen, kann der Bebauungsplan die Errichtung dieser Brücke planungsrechtlich nicht sichern.

Falls in der öffentlichen Parkanlage Zäune errichtet werden sollen, sind diese so zu gestalten, dass sie für Amphibien durchlässig sind. Durch die Durchlässigkeit von Zäunen wird die Vernetzungsfunktion dieser Fläche für die Fauna zwischen dem benachbarten Kleingewässer, dem A-Graben Nord und den Wohngebieten gesichert. (**textliche Festsetzung 3.3**). Bei der Errichtung von Anlagen (z. B. Einfriedung) in der öffentlichen Parkanlage ist in einem Abstand von bis zu 5 m zur Böschungsoberkante die wasserrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG zu beachten.

Private naturnahe Grünfläche

Direkt angrenzend an die öffentliche Grünfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein vermutlich im Zuge von Sandgewinnungsmaßnahmen oder als Löschwasserteich angelegtes Kleingewässer, das sich inzwischen naturnah entwickelt hat und als Laichgewässer für besonders geschützte Amphibienarten in Betracht kommt. Es ist gemäß § 32 BbgNatSchG als Biotop geschützt.

Nördlich des Kleingewässers, in direktem räumlichen Zusammenhang, ist ein Storchennest auf einem Mast vorhanden. Das Nest des Weißstorchs, welcher gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zu den streng geschützten Arten i.S. von § 1 Abs. 2 BArtSchV in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 14c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zählt, ist zu erhalten und zu schützen. Zusätzlich befindet sich innerhalb dieser Fläche ein Feldgehölz, welches gekennzeichnet ist durch Bäume jüngeren Alters und Aufwuchs.

Die private naturnahe Grünfläche wird zur Sicherung des besonderen Schutzstatus des Kleingewässers und des Storchennestes sowie zur Sicherung des Feldgehölzes zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die entsprechende Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beinhaltet, dass ein vorhandenes Kleingewässer, ein vorhandenes Feldgehölz sowie ein vorhandenes Storchennest zu erhalten sind. Die private naturnahe Grünfläche ist über die östlich angrenzende öffentliche Parkanlage mit dem benachbarten A-Graben Nord vernetzt. Da die Grünfläche mit ihren naturschutzrechtlich geschützten Bestandteilen und deren Schutzstatus nicht durch die Öffentlichkeit genutzt werden soll, wird sie als private naturnahe Grünfläche festgesetzt. Sollte ein weitergehender Schutz der Fläche erforderlich werden, kann eine für Amphibien durchlässige Einfriedung erfolgen (**textliche Festsetzung 3.2**).

Um eine durchgängige naturräumliche Vernetzung des in der privaten Grünfläche gelegenen Klein- bzw. Amphibienlaichgewässers mit dem A-Graben Nord und den umgebenden Gärten der Wohngebiete zu ermöglichen, müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auch Einfriedungen in der öffentlichen Parkanlage und den reinen Wohngebiete so gestaltet werden, dass diese für Amphibien durchlässig sind (**textliche Festsetzung 3.3**).

Vorstellbar sind z.B. Zäune mit senkrechter Lattung ohne Sockel oder geschlossene Zaunfelder, die nicht direkt auf dem Erdboden aufliegen.

2.5. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die Umgebung des Plangebiets ist von Gebäuden mit geneigten Dächern geprägt. Flach- und Pultdächer kommen nicht vor. Zur Wahrung des Ortsbildes sind daher gebietsuntypische Dachformen ausgeschlossen. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO ist festgesetzt, dass Dachflächen von Dächern eine Mindestneigung von 15° aufweisen sollen. Dieser Mindestwert wurde aus der Umgebung des Plangebiets abgeleitet, welches durch unterschiedlich stark geneigte Dächer geprägt wird. Die Dächer müssen so errichtet werden, dass mindestens zwei Dachflächen in gegenläufiger Neigung aufeinandertreffen und einen First bilden. Die Errichtung von Pultdächern, auch wenn diese die erforderliche Mindestneigung aufweisen, ist somit ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (**textliche Festsetzung 4.1**).

Aus gestalterischen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO festgesetzt, dass sich das zweite zulässige Vollgeschoss nur in einem ausgebauten Dachraum befinden darf. Ein Dachraum im Sinne dieser Festsetzung ist ein Raum, der von dem Dach (bestehend aus Tragwerk und Dachhaut) und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.³ Die Grundfläche des obersten zulässigen Vollgeschosses darf dabei über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m oder mehr erreichen. Durch diesen Teil der textlichen Festsetzung wird gesichert, dass das oberste Geschoss sich gegenüber dem darunter liegenden Geschoss räumlich unterordnet. Die Festsetzung leitet sich aus der Gestaltung der umgebenden Gebäude ab (**textliche Festsetzung 4.2**).

Durch die gestalterische Festsetzung wird der bestehende Wohnheimkomplex im südlichen Teil des Geltungsbereichs bezüglich der Ausprägung des obersten Vollgeschosses auf seinen Bestandsschutz reduziert. Die Gebäude sind so errichtet, dass sich das zweite Vollgeschoss nicht in einem Dachraum befindet, sondern als reguläres Vollgeschoss zu bewerten ist. Zielstellung ist, dass sich die künftige Gestaltung von Gebäuden den Festsetzungen des Bebauungsplans anpasst.

2.6. Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung (Hinweis Nr. 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Biosphärenreservats Spreewald (Hinweis Nr. 2).

Gemäß § 87 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Anlagen im 5-m-Bereich des A-Grabens Nord, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Hinweis Nr. 3).

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt das Bebauungsplangebiet im Risikobereich Hochwasser (Hinweis Nr. 4).

3) Diese Definition wurde dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 20.11.1979 (X A 995/79) entnommen.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden kann, müssen Bauherren rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beim Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst einholen (Hinweis Nr. 5).

2.7 Flächenbilanz⁴

Reine Wohngebiete		36.026 m²
davon: WR 1	2.121 m ²	
WR 2	6.166 m ²	
WR 3	12.611 m ²	
WR 4	15.128 m ²	
überbaubare Fläche gemäß Baugrenzen	30.490 m ²	
bebaubare Fläche gemäß festgesetzter GRZ	7.205 m ²	
Grünfläche „Private Hausgärten“		3.308 m²
Grünfläche „Öffentliche Parkanlage“		1.672 m²
„Private naturnahe Grünfläche“		910 m²
Öffentliche Verkehrsfläche		1.262 m²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“		5.452 m²
Gesamtfläche		48.630 m²

4) Alle Werte gerundet

III. ABWÄGUNG

1. Abwägungsbelange

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie mit- und untereinander in Einklang gebracht:

- Anforderungen an sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange der Wohnbedürfnisse und der Eigentumbildung
- Belange von Freizeit und Erholung
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege
- Belange des Bildungswesens
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs
- Ergebnisse städtebaulicher Planungen
- Private Belange von Grundeigentümern

1.1. Anforderungen an sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine an die umgebenden Baustrukturen angepasste bauliche Entwicklung des Gebiets zu einem locker bebauten Wohngebiet ermöglichen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lübben stellt das Plangebiet sowie die unmittelbare Umgebung als Wohnbaufläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass sich in der Umgebung Nutzungen ansiedeln, die das Wohnen nennenswert stören werden.

Von der angrenzenden 1. Grundschule u. U. ausgehende Schallemissionen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sind jedoch aus folgenden Gründen nicht als unzulässig oder die festgesetzte Nutzung behindernd anzusehen: Im Wesentlichen dürften Schallemissionen durch Schüler und andere Nutzer der Schule nur in den Pausen innerhalb der Schulzeit sowie vor und nach dem Unterricht in den Schulmonaten auftreten. Dauerhafte Lärmbelastigungen sollten erfahrungsgemäß nicht auftreten. Da das Schulgebäude außerdem als baulicher Riegel als Schallschutz zwischen dem Plangebiet und den lärmintensiveren Aufenthalts- und Spielbereichen im Außenbereich der Schule wirkt, werden mögliche Lärmbelastigungen für die Bewohner des angrenzenden geplanten Wohngebiets von vornherein minimiert.

Der eingeschränkte Benutzerkreis der Schule und die Steuerbarkeit außerschulischer Nutzungen und deren Nutzungszeiten verhindern, dass wesentliche Störungen der benachbarten Wohngebiete entstehen. Die von der Schule nutzungsbedingt ausgehenden Schallemissionen sind auch von den Bewohnern des künftigen Wohngebiets als sozialadäquat hinzunehmen.

Im Rahmen der Errichtung der neuen Kindertagesstätte am „Dreilindenweg“ und der Umgestaltung der Außenanlagen der Schule soll deren Verkehrserschließung verändert werden. Künftig soll die Schule, ergänzend zum Hauptzugang „Dreilindenweg“, von der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ aus über den am westlichen Rand des Plangebiets lie-

genden neuen Straßenabschnitt erschlossen werden. Damit kann, zur Sicherheit der Kinder, eine wesentliche Entflechtung des Erschließungsverkehrs am „Dreilindenweg“ erfolgen. Unzumutbare Schallemissionen durch die neue Verkehrserschließung können für die umgebenden Wohngebiete ausgeschlossen werden, da diese Erschließung vorrangig den Kindern dient, die den Schulbus mit der Haltstelle in der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße oder das Fahrrad nutzen, und darüber hinaus nur ein „Absetzen“ der Kinder ermöglicht, die durch ihre Eltern mit dem Auto zur Schule gebracht werden. Der am Hauptzugang „Dreilindenweg“ auf dem Schulgrundstück befindliche Parkplatz für Kindertagesstätte und Schule ist ausreichend bemessen und steht für das eigentliche Parken nach wie vor zur Verfügung. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind von der zusätzlichen Erschließungsmöglichkeit der Schule damit nicht zu erwarten, ebenso wenig eine Überlastung des Verkehrsnetzes.

Der südlich der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ nahe dem Plangebiet gelegene Sportplatz ist nicht geeignet, die Wohnruhe im Plangebiet erheblich zu stören. Der Sportplatz dient zum einen dem Schulsport der 1. Grundschule, zum anderen dem Vereinssport. Die dadurch verursachten Schallbelastungen halten damit einen Rahmen ein, der von den Anwohnern ebenfalls als sozialadäquat hinzunehmen ist. Zudem kann die Stadt als Träger des Sportplatzes durch Nutzungszeitenregelungen bzw. Nutzungseinschränkungen auf etwaige Konflikte zwischen der Sportnutzung und der angrenzenden Wohnnutzung reagieren.

Die innerhalb des Plangebiets in das Gebäude des Jugendwohnheims integrierten Räume der Verkehrswacht des Landkreises Dahme-Spreewald sind ebenfalls nicht zu einer Störung der Wohnruhe geeignet. Bei diesen Nutzungen ist nur mit geringen Fahrbewegungen zu rechnen, die die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete nicht nennenswert stören. Vor dem Hintergrund des § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nach dem Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können, obliegt es der Gemeinde, auch zukünftig, entsprechend der jeweiligen Situation, über die Zulässigkeit der Nutzung entscheiden zu können. Der weitere Betrieb der bestehenden sozialen Einrichtung bzw. spätere Nutzungsänderungen oder -erweiterungen können nur dann als zulässig erkannt werden, wenn sie mit den Anforderungen an reine Wohngebiete in Einklang stehen. So können künftige Konflikte mit der umgebenden reinen Wohnbebauung ausgeschlossen werden; gleichzeitig ist der weitere Betrieb der derzeit diesen Anforderungen entsprechenden sozialen Einrichtung eines Jugendwohnheims sowie Räumlichkeiten der Fahrbibliothek und Verkehrswacht (Büros und Lager) gesichert.

Die Fahrbibliothek mit ihrem Stellplatz für den Lesebus soll auf Grund des einem Bus eigenen Störpotentials (siehe hierzu § 12 Abs. 3 BauNVO) nicht dauerhaft gesichert werden, dementsprechend also lediglich Bestandsschutz genießen. Der Stellplatz sollte perspektivisch an einen anderen Standort verlegt werden.

Störungen durch gewerbliche Nutzungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bis auf den Schulstandort von Wohnbauflächen umgeben ist, in denen eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt erlaubt und betrieben werden kann. Daher kann auch innerhalb des Geltungsbereiches kein nennenswertes Störpotenzial durch gewerbliche Nutzungen aufgebaut werden.

Von der Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets kann durch die sehr eingeschränkte Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen ausgegangen werden.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet sowie weitere Teile des Stadtgebietes liegen in einem hochwassergefährdeten Bereich. Ein entsprechender Hinweis auf die Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich ist im Bebauungsplan als Hinweis Nr. 4 enthalten. Da das Plangebiet unmittelbar an bereits bestehende Baugebiete angrenzt und ein Siedlungsdruck vorliegt, ist die Entwicklung dieses anthropogen vorgeprägten Bereiches gerechtfertigt. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Stadt Lübben, werden keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz durch den Bebauungsplan festgesetzt. Solche Festsetzungen würden im Ergebnis dazu führen, dass im Geltungsbereich der Planung bestehende Baurechte gemäß § 34 BauGB eingeschränkt bzw. zurückgenommen werden müssten. Solche Rücknahmen sind u. U. entschädigungspflichtig. Im Anbetracht der Lage des Plangebiets im bestehenden Siedlungszusammenhang sind solche Einschränkungen und Rücknahmen von Baurechten als unverhältnismäßig zu betrachten, da diese nur für das Plangebiet gelten würden, nicht aber für alle anderen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten liegenden Teile der Stadt. Aus diesem Grund sollen künftige Bauherren im Plangebiet selbst entscheiden, in welcher Art und Weise sie Schutzvorkehrungen gegen außerordentliche Hochwasserereignisse treffen. Auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird an dieser Stelle hingewiesen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Berechnungen im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes zur Stadt Lübben (Spreewald) aus dem Jahr 2006 ermittelten für den Bereich der Schlossinsel und Lübben-Ost einen maximal zu erwartenden Wasserstand von 50,35 m ü. NHN. Derzeit bildet die südliche Grenze der Friedrich-Ludwig-Jahn Straße den Grenzverlauf zu einem festgelegten Überschwemmungsgebiet. Die festgelegten Hochwasserüberschwemmungsgebiete befinden sich jedoch in der Überarbeitung. Sollten sich mit Abschluss der Überarbeitung der Überschwemmungsgebiete neue Grenzverläufe ergeben, werden die Auswirkungen auf das Bebauungsplangebiet geprüft werden.

Wie auch in der Umgebung ist im Plangebiet mit einem oberflächennahen Grundwasserspiegel zu rechnen.

1.2. Belange der Wohnbedürfnisse und Eigentumsbildung

Gegenwärtig befindet sich der überwiegende Teil der Flächen des Plangebiets in öffentlicher Hand. Perspektivisch sollen diese Flächen an private Bauherren veräußert werden, wodurch die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung gefördert bzw. ermöglicht wird.

Der Erfüllung der in Lübben vorhandenen Wohnbedürfnisse in Bezug auf den Eigenheimbau trägt insbesondere die Ausweisung ausreichend großer Bauflächen im Stadtgebiet in entsprechender Lage Rechnung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hier großzügig festgesetzt, so dass an die jeweiligen Wohnbedürfnisse angepasste Baustrukturen entstehen können.

Zu den Wohnbedürfnissen gehört auch der Zugang zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die 1. Grundschule und die neu errichtete Kindertagesstätte am Dreilindenweg

sind in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet vorhanden. Hierdurch ist das geplante Wohngebiet insbesondere für junge Familien attraktiv.

1.3. Belange von Freizeit und Erholung

Die dauerhafte Sicherung eines Ufer begleitenden privaten Grünzugs entlang des A-Grabens Nord sowie einer öffentlichen Grünfläche mit Zugang zum A-Graben Nord berücksichtigt neben umweltbezogenen Belangen auch die Belange von Freizeit und Erholung.

Das Plangebiet grenzt durch seine Stadtrandlage direkt an den Naturraum des Spreewalds an und ist des Weiteren rad- und fußläufig an das Freizeit- und Erholungsareal der „Schlossinsel“ mit Kahnhafen und Schlossinsel angebunden und wird von mehreren Fernradwanderwegen und dem Europawanderweg E 10 tangiert.

1.4. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs der Stadt Lübben (Spreewald). Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus dem umgebenden Bestand abgeleitet. Das Orts- und Landschaftsbild wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten fortentwickelt.

1.5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine an die Umgebung angepasste bauliche Entwicklung des Gebiets ermöglicht, welche durch dauerhafte Bodenversiegelungen sowie durch gärtnerische Gestaltung der Grundstücke den Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die natürlichen Funktionen des Bodens eingeschränkt.

Durch die Planungsintention eines sozialstrukturell- und verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Wohngebietes innerhalb der bebauten Ortslage wird dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenerweiterung Rechnung getragen und der Siedlungsdruck im Außenbereich verringert. Dieses trägt letztendlich zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei. In Verbindung mit der rad- und fußläufigen Nähe zu allen relevanten Innenstadtfunktionen wird darüber hinaus eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht.

Durch die Festsetzung eines den A-Graben Nord begleitenden Grünzuges wird das Ufer dauerhaft vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt. Zusätzlich werden die Baugrenzen von dem uferbegleitenden Grünzug um 5,0 m abgesetzt. Dies sichert seine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans minimieren die Versiegelung der Grundstücke. Mindestens 60% der Baugrundstücke müssen demnach unversiegelt bleiben. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering anzusehen. Anfallendes Oberflächenwasser kann weiterhin versickern, die Grundwasserbildung wird nicht nennenswert beeinflusst. Die Luftqualität wird durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten nicht negativ beeinflusst.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der künftigen Bebauung wurden aus den umgebenden Baustrukturen abgeleitet; das Orts- und Landschaftsbild wird damit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten fortentwickelt. Der innerhalb des Plangebiets liegende Bestand an Gebäuden, Anlagen und Geländeaufschüttungen des ehemaligen Zivilschutzes bzw. der ehemaligen Gesellschaft für Sport und Technik, der bis 1990 von diesen genutzt wurde und der das Gebiet in Teilen bis heute wesentlich negativ prägt, muss in Vorbereitung der Umsetzung der Planung beseitigt werden. Die anschließende Entwicklung eines durchgrüneten Wohngebiets wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den naturschutzrechtlichen Schutzstatus eines im Plangebiet liegenden Kleingewässers sowie den eines Storchennestes. Dem Schutzstatus wird durch die Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche in dem betreffenden Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung getragen. Gemäß textlicher Festsetzung sind das vorhandene Kleingewässer, das vorhandene Feldgehölz sowie das vorhandene Storchennest zu erhalten. Die unmittelbare Nachbarschaft dieser Grünfläche zu bewohnten Grundstücken steht ihrem Schutz und ihrer positiven Entwicklung für den Naturhaushalt nicht entgegen.

Auf eine gesonderte Kennzeichnung der als hoch und sehr hoch bewerteten Baumgruppen im Bebauungsplan wird verzichtet, da sich der wesentliche Teil der ohne Ausnahmen geschützten Einzelbäume innerhalb der geplanten Grünflächen bzw. innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegt und somit keiner gesonderten Sicherung bedarf. Für die Grünfläche „private Hausgärten“ wird der bestehende Charakter der Fläche zudem mit der TF 2.1 gesichert. Pro angefangene 100 m² privater Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind einzurechnen. Da zusätzlich im vorliegenden Fall der überwiegende Teil der Baugebiete des Geltungsbereiches noch nicht bebaut ist, gelten die Ausnahmen der BbgBaumSchV hier nicht, sodass im Rahmen von Neubebauungen der Grundstücke alle Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm unter die Baumschutzverordnung fallen und somit bei einem unausweichlichen Fällfordernis entsprechend zu ersetzen sind.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Spreewald (Zone der harmonischen Kulturlandschaft), die gleichzeitig den Status eines Landschaftsschutzgebietes hat. Ziel der Unterschutzstellung ist die Anpassung der vorhandenen und geplanten Nutzungsformen an die ökologischen Grundsätze des Biosphärenreservats.

Etwa 300 m südlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet (NSG) Innerer Oberspreewald (Schutzzone II des Biosphärenreservats Spreewald). Sie dient zur Abschirmung der Schutzzone I (Kernzone) innerhalb des Biosphärenreservats sowie dem Erhalt und der Pflege landestypischer Vielfalt. Das NSG Innerer Oberspreewald ist zugleich FFH Gebiet (EU-Nummer DE 4150-301, Landes Nr. 64). Westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich das FFH-Gebiet Spree (EU-Nummer DE 3651-303, Landes Nr. 651).

Da das Plangebiet im Siedlungszusammenhang liegt und von drei Seiten von vorhandener Bebauung umgeben ist und in Teilen bereits bebaut bzw. genutzt wird, ist von einer anthropogenen Vorprägung auszugehen. Mit negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck der einzelnen Schutzgebiete ist daher nicht zu rechnen. Die Festsetzung von reinen Wohngebieten schließt die Ansiedlung von emissionsreichen Nutzungen, welche sich ggf. negativ auf die Schutzzwecke der einzelnen Schutzgebiete auswirken könnten, aus.

Die örtlichen Bauhöhen werden durch die Planung nicht verändert. Es ist also auch nicht mit negativen Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsbild der Schutzgebiete zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Gesundheitliche Belange des Menschen werden durch die Planung nicht negativ berührt. Durch die Festsetzung von reinen Wohngebieten ist nicht mit einer relevanten Entstehung von Lärm, Luftschadstoffen und sonstigen Belastungen zu rechnen.

Soziale Belange wurden besonders berücksichtigt, und zwar durch die vorgesehene Festsetzung zur allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in einem der reinen Wohngebiete.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sparsame und sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht mit der Entstehung von Emissionen in nennenswertem Umfang zu rechnen. Die Nähe des Plangebiets zur Innenstadt trägt zur Vermeidung von Emissionen bei, da diese Lagegunst eine Verminderung des individuellen Kraftfahrzeugverkehrs ermöglicht.

Das Gebiet kann an das vorhandene Abwassernetz angeschlossen werden. Der sachgerechte Umgang mit den Abwässern ist über die kommunale Kläranlage gesichert. Die Abfallentsorgung erfolgt ebenfalls sachgerecht über den Kommunalen Abfallentsorgungsverband „Niederlausitz“ und die Siedlungsabfalldeponie Lübben-Ratsvorwerk.

Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine an die jeweilige individuelle Situation angepasste optimale Gebäudestellung. So kann z.B. durch Südausrichtung der Dachflächen eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie erfolgen, woraus wiederum die sparsame und effiziente Nutzung von herkömmlicher Energie resultiert.

Auswirkungen auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Umweltfachplanungen werden durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht negativ berührt.

Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Anforderungen der §§ 48a und 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden durch die Planung nicht berührt.

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen

Mit dem Entstehen sonstiger Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen ist nicht zu rechnen.

Fazit:

Die Planung ist als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu betrachten, da bebaute Bereiche im Siedlungszusammenhang in ihrem Bestand gesichert werden bzw. unbebaute Flächen im Siedlungszusammenhang entsprechend der umgebenden Strukturen bebaut werden können.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in umweltbezogene Schutzgüter sind gering. Für die gegenwärtig nach § 34 BauGB bebaubaren Teile des Plangebiets liegen die Eingriffe im Rahmen der ohnehin gegebenen Bebaubarkeit. Die Eingriffe in den Teilen des Plangebiets die gegenwärtig nach § 35 BauGB zu behandeln sind, erhöhen sich durch den Bebauungsplan. Es ist jedoch festzustellen, dass auch in diesen Bereichen gemäß § 35 BauGB privilegierte und bestimmte sonstige Vorhaben zulässig wären. Beispielhaft seien hier Betriebe des Erwerbsgartenbaus genannt. Ein Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Ein im Plangebiet vorhandenes, in Brandenburg als Biotop geschütztes Kleingewässer, das Nest eines Weißstorchs (besonders geschützte Art nach BNatSchG) sowie ein Feldgehölz werden durch die Festsetzung einer privaten naturnahen Grünfläche i.V.m. der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erhalten und geschützt.

1.6. Belange des Bildungswesens

Im Rahmen der Errichtung der neuen Kindertagesstätte am „Dreilindenweg“ und der Umgestaltung der Außenanlagen der 1. Grundschule soll deren Verkehrserschließung verändert werden. Künftig soll die Schule, ergänzend zum Hauptzugang „Dreilindenweg“, von der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ aus über den am westlichen Rand des Plangebiets liegenden neuen Straßenabschnitt erschlossen werden. Damit kann zur Sicherheit der Kinder eine wesentliche Entflechtung des Erschließungsverkehrs am „Dreilindenweg“ erfolgen.

1.7. Belange der Wirtschaft

Durch die Festsetzungen von reinen Wohngebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung des Potenzials an Wohngrundstücken in sehr guter Wohnlage und damit des Wohnraumbestandes in der Stadt geschaffen. Diese Förderung des Wohnungsmarktes dient der Sicherung und Förderung der Bevölkerungsentwicklung und wirkt sich damit auch positiv auf die lokale Wirtschaft aus.

Gewerbliche Nutzungen sind in reinen Wohngebieten gemäß Baunutzungsverordnung nur in sehr geringem Umfang zulässig. Die Belange der Wirtschaft müssen hier vor den Belangen der Wohnnutzung zurücktreten. Die Entwicklung bestehender Wohnraumpotenziale in innenstadtnahen Lagen leistet jedoch hinsichtlich der Stärkung der Funktion der Innenstadt sowie hinsichtlich der Sicherung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche insgesamt einen wichtigen Beitrag.

1.8. Belange des Verkehrs und der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungszusammenhang und wird durch die umgebenden Straßen „Paddenbrücke“, „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ und „Gubener Tor“ erschlossen. Die Erschließung des inneren Teils des Plangebiets soll durch Anbindung

bzw. Verlängerung dieser bestehenden Straßen erfolgen. Es wird eine ausreichende und für alle Verkehrsteilnehmer sichere Erschließung bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Dabei wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen entsprechend für eine Entsorgung mit 10 m langen dreiachsigen Müllfahrzeugen bemessen.

Eine im Plangebiet befindliche Abwasserdruckleitung liegt zum Großteil innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sodass eine gesonderte Sicherung dieses Abschnittes nicht erforderlich ist. Die Teile der Leitung, welche innerhalb des Baugebietes liegen, befinden sich außerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Da es sich bei den betreffenden Grundstücken um städtisches Eigentum handelt, kann ein Freihalten der Trasse über im Grundstückskaufvertrag begründete Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Ergänzende Festsetzungen für Versorgungsanlagen werden nicht getroffen, da ausreichend Verkehrsflächen für deren Unterbringung zur Verfügung stehen und sich Grund und Boden der Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt befinden.

1.9. Ergebnisse städtebaulicher Planungen

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit allen vorliegenden städtebaulichen Planungen der Stadt.

1.10. Private Belange von Grundeigentümern

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in öffentlichem Eigentum. Mit der Entwicklung von Wohngebieten werden in verstärktem Maße Grundstücksveräußerungen an Private einhergehen.

Die Belange der künftigen privaten Grundeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden dahingehend berücksichtigt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindliche Aussagen zur zulässigen baulichen Entwicklung treffen. Somit können keine Unsicherheiten zur künftigen baulichen Entwicklung des Gebiets auftreten, wie es bisher bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB bzw. bei der Vergangenheit erfolgten Anwendung von § 33 BauGB der Fall war.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein im Plangebiet vorhandenes Wohngebäude in seinem Bestand dauerhaft gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegene Garagen auf den Bestandsschutz zurück. Da die Bestimmungen des Bestandsschutzes gelten, ist die wirtschaftliche und zeitgemäße Nutzung der Garagen nicht infrage gestellt und den privaten Belangen Rechnung getragen worden. Die Dauerhafte Sicherung der Anlagen muss jedoch hinter die städtebaulich-gestalterischen Ansprüche der Stadtentwicklung zurück treten.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Flächen bebaubar, für die bislang Baurecht gemäß der §§ 34 und 35 BauGB bestand. Obgleich mit der Bebauung bisher un bebauter Flächen negative Einwirkungen auf die Umwelt verbunden sind, ist die Planung als ökologisch nachhaltig anzusehen, da die Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt und damit der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber der Außenerweiterung beachtet wird.

In erster Linie kommt es durch die mögliche Bebauung zu Bodenversiegelungen, die sich insbesondere auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, den Boden und das lokale Kleinklima auswirken.

Die zentrumsnahe Lage des Gebietes fördert die verstärkte Nutzung von rad- und fußläufigen Verbindungen in die Innenstadt und trägt so zu einer nachhaltigen Mobilitätsstruktur bei. Durch die bereits bestehenden, das Plangebiet umgebenden Straßen und die Beschaffenheit des Plangebiets selbst wird eine Flächen sparende und effektive Erschließung der inneren Bereiche des Gebiets ermöglicht.

2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Bebauungsplanung wird dem Wunsch nach Wohngrundstücken in guter Lage zur Errichtung von Eigenheimen Rechnung getragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Entwicklung eines durchgrünten, locker bebauten Wohngebiets. Nachteilige Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse bzw. die Wohnqualität in den bestehenden benachbarten Wohngebieten in Bezug auf Belichtung und Belüftung oder Immissionen sind nicht zu erwarten, da die geplante Nutzungsintensität gering ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen gemäß Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise und eingeschränkt gewerbliche Nutzungen. Daher sind keine Auswirkungen auf Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu erwarten.

3. Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur

Bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen können ca. 14.500 m² zulässige Geschossfläche entstehen. Unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnfläche von ca. 150 m² einschließlich statischer Bauteile ist mit dem Entstehen von maximal ca. 100 Wohneinheiten zu rechnen. Derzeit ist ca. 40% der Fläche des Plangebiets gemäß § 34 bebaubar bzw. ist in der Vergangenheit gemäß §33 BauGB bebaut worden. Damit können rechnerisch maximal ca. 60 Wohneinheiten im Plangebiet neu entstehen. Auf Grund der besonderen naturräumlichen Gegebenheiten des Gebiets, der Lage und erforderlichen Anbindung von Verkehrsflächen sowie auf Grund bestehender Gebäude (Jugendwohnheim) ergeben sich voraussichtlich Grundstücksgrößen, die erfahrungsgemäß zu einer Nichtinanspruchnahme der zulässigen Geschossflächenzahl führen. D.h., es werden voraussichtlich nur max. 40 neue Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Der durch die Umsetzung der Planung erzeugt zusätzliche Bedarf für soziale und kulturelle Infrastruktur kann im Geltungsbereich der Planung nicht gedeckt werden, ist gesamtstädtisch jedoch abgedeckt und kann zum Erhalt wichtiger sozialer und kultureller Einrichtungen beitragen.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die 1. Grundschule, ein Kindergarten sowie ein Sportplatz. Damit sind wichtige Teile der sozialen Infrastruktur auf kurzem Wege fußläufig erreichbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen Gebäude eines Jugendwohnheims bezüglich des Maßes der Nutzung auf den Bestandsschutz zurück. Der uneingeschränkt geltende sogenannte „einfache“ oder „passive“ Bestandsschutz deckt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen der baulichen Anlage. Der wirtschaftliche und zeitgemäße Betrieb des Jugendwohnheims wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht infrage gestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Rückführung auf den Bestandsschutz unbillige Härten ausgelöst werden bzw. dass sich Auswirkungen auf soziale Infrastruktur ergeben.

4. Ordnungsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planung ist die Herstellung neuer bzw. die Erweiterung vorhandener öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich. Dieses erfordert die Bereitstellung der dafür erforderlichen Flächen. Für den Neubau von Straßen ist in Teilbereichen des Plangebiets ein entsprechender Grunderwerb durch die Stadt erforderlich.

Die als öffentliche Parkanlage festgesetzte Grünfläche am A-Graben Nord muss im Sinne der zu sichernden Öffentlichkeit durch die Stadt hergestellt werden.

Kommunale Flächen, aus denen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Bauland wird, sollen für die Veräußerung an private Bauherren vorbereitet werden, d. h., es muss eine Trennvermessung und ggf. eine Beräumung der Grundstücke erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelegene Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb von Grün- und Verkehrsflächen auf den Bestandsschutz zurück. Der uneingeschränkt geltende sogenannte „einfache“ oder „passive“ Bestandsschutz deckt Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ab, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen der baulichen Anlage. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben somit keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gebäude. Die wirtschaftliche und zeitgemäße Nutzung der Anlagen und Garagen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht infrage gestellt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Rückführung auf den Bestandsschutz unbillige Härten ausgelöst werden. Bei Erlöschen des Bestandsschutzes (z. B. bei Abbruch oder dauerhafter Nutzungsaufgabe) müssen die neuen Gebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden.

Alle Gebäude, die innerhalb von festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen liegen, befinden sich auf Flurstücken, die dem Landkreis Dahme-Spreewald gehören. Zwischen der Stadt Lübben (Spreewald) und dem Landkreis als Eigentümer besteht grundsätzlich Einvernehmen darüber, dass die entsprechenden Gebäude abgerissen werden sollen. Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Entwicklung des Gebiets wird durch die Gebäude nicht behindert, die Durchführbarkeit des Rückbaus kann als gegeben angesehen werden.

Die künstlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets, die sich ebenfalls auf einem Grundstück des Landkreises Dahme-Spreewald befinden, müssen im Vorfeld der Umsetzung der Planung, unter Einbeziehung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises, auf der Grundlage eines zu erstellenden Entsorgungs- und Abbruchkonzepts abgetragen und fachgerecht entsorgt werden.

5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Die für die Erschließung des Plangebiets und für die Sicherung und Herstellung der öffentlichen Parkanlage benötigten Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Landkreises Dahme-Spreewald und müssen durch die Stadt von diesem erworben werden.

Die für die Sicherung der privaten naturnahen Grünfläche mit geschütztem Kleingewässer, dem Storchennest und dem Feldgehölz benötigten Flächen befinden sich im Wesentlichen im Eigentum des Landkreises und zu einem kleinen Teil in kommunaler Hand. Der Erwerb der Grundstücksflächen ist zwar nicht zwingend erforderlich, er ist jedoch zur Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche zu empfehlen.

Kosten entstehen weiterhin durch den Ausbau und den Neubau der Erschließungsstraßen einschließlich der erstmaligen Herstellung der Schmutzwasserleitungen (kommunale Ersterschließung). Die Kosten für den Bau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß der kommunalen Straßenausbau- bzw. Erschließungsbeitragssatzung umlagefähig. In Vorbereitung des Verkaufs kommunaler Wohngrundstücke entstehen durch die Vermessung zur Neuordnung und durch eine ggf. erforderliche Beräumung von Grundstücken ebenfalls Kosten für die Stadt.

Die genannten Kosten sind zum gegebenen Zeitpunkt, voraussichtlich ab 2011, als Ausgaben im kommunalen Haushaltsplan einzustellen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine Bebauung von kommunalen Flurstücken. Aus dem Verkauf dieser Grundstücke ergeben sich für die Stadt Einnahmen.

Die folgende Tabelle stellt dar, welche Grundstücksneuordnungen im Rahmen der Planumsetzung notwendig werden.

Maßnahmen, welche einen Grundstückserwerb durch die Stadt Lübben (Spreewald) erfordern	Größe	Flurstück	derzeitiger Eigentümer
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	3.699 m²		
	1.783 m ²	138/2 (Flur 6)	Landkreis
	523 m ²	231 (Flur 6)	Landkreis
	1.326 m ²	alt 139/5 (neu 314) (Flur 6)	Landkreis
	12 m ²	133 (Flur 6)	Privat
	45 m ²	134/1 (Flur 6)	Privat
	10 m ²	148 (Flur 7)	Privat
Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“	1.493 m²		
	307 m ²	230 (Flur 6)	Landkreis
	1.186 m ²	231 (Flur 6)	Landkreis
Erwerb von verbleibenden Grundstücksflächen, welche bedingt durch die Abgrenzung der Festsetzungen keine eigenständige Nutzung ermöglichen	475 m²		
	180 m ²	134/1 (Flur 6)	Privat
	79 m ²	133 (Flur 6)	Privat
	216 m ²	230 (Flur 6)	Landkreis

(Die aufgeführten Flächengrößen stellen Teilflächen der genannten Flurstücke dar. Die Flurstücke 134/1 und 133 der Flur 6 sind in der Summe vollständig zu erwerben.)

V. VERFAHREN

1. Bebauungsplan Lübben Nr. 4

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ wurde eingestellt. Da er jedoch als Vorläufer des nunmehr in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4-1 gilt, sollen an dieser Stelle ausgewählte Schritte des eingestellten Planverfahrens aufgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ wurde am 27.10.1994 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ vom 20.01.1995 durch eine Informationsveranstaltung am 14.02.1995.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 06.12.1994 und einer Frist bis einschließlich 03.01.1995.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ vom 19.04.1996 im Zeitraum vom 29.04.1996 bis einschließlich 04.06.1996.

Der Bebauungsplan wurde nicht zur Festsetzung gebracht. Das Verfahren ruhte u. a. aufgrund rechtlicher Bedenken seitens der Genehmigungsbehörde seit Mai 1997.

Der Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Lübben 4 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung Lübben (Spreewald) am 30.04.2009 gefasst und wurde am 17. Oktober 2009 im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ Nr. 11 veröffentlicht.

2. Bebauungsplan Lübben Nr. 4-1

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4 - 1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald) am 30. April 2009 und wurde am 17. Oktober 2009 im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ Nr. 11 veröffentlicht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgte mit Datum vom 29. 09 2009. Mit Schreiben vom 05.11.2009 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Aufstellung des Bebauungsplans keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 19.01.2010 in den Räumen der Stadtverwaltung Lübben (Spreewald). Die Informationsveranstaltung wurde ortsüblich im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ Nr. 13 am 19.12.2009 bekannt gemacht. Die Informationsveranstaltung fand ab 18.00 Uhr im Sitzungssaal der Stadtverwaltung Lübben (Raum 325),

Poststraße 5, statt. Es haben neun Bürger daran teilgenommen. Von der eingeräumten Möglichkeit, Hinweise und Anregungen auch im Nachgang zu dieser Veranstaltung schriftlich einzureichen, hat eine Bürgerin Gebrauch gemacht.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden von den Bürgern im Wesentlichen zu folgenden Themen Fragen gestellt: Grundzüge und Details der vorgesehenen Erschließung; im Plangebiet mögliche Grundstücksgrößen und –zuschnitte; Bestandsschutz von Gebäuden sowie Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes innerhalb des beschleunigten Planverfahrens nach § 13 a BauGB, das ohne Umweltprüfung durchgeführt wird. Die Fragen wurden von den Vertretern der Verwaltung und des Planungsbüros beantwortet.

In der Veranstaltung wurden durch eine Bürgerin und einen Bürger, sowie durch ein Schreiben der Bürgerin, Belange geltend gemacht. Darin wird die Verwaltung darum gebeten, zu prüfen, inwieweit eine Verlegung der geplanten Straße möglich ist, um den Kauf der von Ihnen bereits genutzten Flächen zu ermöglichen.

Auswertungsergebnis:

Der Anregung zur Verlegung der Erschließungsstraße in östlicher Richtung wird gefolgt. Die Verlegung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf damit im Zusammenhang stehende Planinhalte. Die Planzeichnung wird entsprechend zum Verfahrensschritt der Offenlage angepasst. Mit den Eigentümern der Fläche, die außerdem von der Verlegung der Straße betroffen ist und die für die Herstellung der geplanten Straße durch die Stadt zusätzlich erworben werden muss, werden Gespräche zum Erwerb aufgenommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Anschreiben vom 29.01.2010 und den entsprechenden Planunterlagen über die Inhalte und Ziele der Planung informiert und aufgefordert bis zum 05.03.2010 Stellung zu nehmen, inwieweit Ihre Belange von der Planung berührt sind.

Im Rahmen der Beteiligung wurden 21 Träger öffentlicher Belange angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Insgesamt haben sich 4 Träger nicht zur Planung geäußert, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Belange nicht berührt werden oder dass ein Einverständnis der Behörden zur Planung vorliegt.

Weitere 5 Stellen haben schriftlich geäußert, dass ihre Belange nicht berührt werden oder dass sie sich mit der Planung einverstanden erklären.

10 Träger öffentlicher Belange haben der Planung mit Hinweisen zugestimmt. Diese betreffen in erster Linie Aussagen zu den Zielen der Landesplanung, Hinweise zum Hochwasserschutz und zu Planungen an Gewässern II. Ordnung, das mögliche Vorkommen von Munitions- und Kampfmittelbelastungen, das Vorhandensein bzw. die Herstellung technischer Infrastruktureinrichtungen, sowie Hinweise zur Bemessung der Verkehrsflächen.

2 Träger haben Hinweise sowie abwägungsrelevante Belange vorgebracht. So wurde zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes, ein zusätzlicher Abstand der Baugrenzen von der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ gefordert. Zusätzlich sollten die der Wertstufe IV bis V zugehörigen Bäume und Baumgruppen sowie das vorhandene Feldgehölz im Bebauungsplan als Bestand ausgewiesen und gesichert

werden. Aus gestalterischen Gesichtspunkten sollte geprüft werden, ob neben Garagen und Stellplätzen auch Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden können. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wird für das WR 4 und das WR 5 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO empfohlen, da der Ruheanspruch für reine Wohngebiete aufgrund des vorherrschenden Nutzungsbestandes nicht gewährleistet werden kann.

Auswertungsergebnis:

Die Planzeichnung sowie die Begründung zum Bebauungsplan wurden hinsichtlich der Festsetzung der reinen Wohngebiete WR 4 und WR 5 angepasst. Die Regelung der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke innerhalb des WR 4 wurde einschließlich der Abgrenzung zum WR 5 ersatzlos gestrichen, so dass nunmehr innerhalb der umgebenden Verkehrsflächen das neue WR 4 festgesetzt wird. Da gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können, obliegt es der Gemeinde auch zukünftig, entsprechend der jeweiligen Situation, über die Zulässigkeit der Nutzung entscheiden zu können. Nutzungsänderungen oder -erweiterungen der bestehenden sozialen Einrichtung können nur dann als zulässig erkannt werden, wenn sie mit den Anforderungen an reine Wohngebiete in Einklang stehen. So können künftige Konflikte mit der umgebenden reinen Wohnbebauung ausgeschlossen werden; gleichzeitig ist der weitere Betrieb der derzeit diesen Anforderungen entsprechenden sozialen Einrichtung eines Jugendwohnheims mit integrierter Fahrbibliothek und Verkehrswacht (Büros und Lager) gesichert.

Innerhalb des WR 3 wird die Baugrenze um 5 m von der Grünfläche „private Hausgärten“ abgesetzt. Zusätzlich wird die textliche Festsetzung 2.1 (ehemals 2.2) dahingehend ergänzt, dass neben Garagen und Stellplätzen jetzt auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig sind. Einfriedungen sind nach wie vor von dieser Festsetzung ausgenommen, um dem Grundstücksicherungsrecht der Eigentümer weitestgehend zu entsprechen. Die Beschränkung auf den Absatz 1 des § 14 BauNVO ermöglicht, dass technische Anlagen (Elektrizität, Gas, Wärme etc.), die der Versorgung des Gebietes dienen, weiterhin allgemein zulässig sind.

Auf eine Ausweisung der als hoch bzw. sehr hoch bewerteten Baumgruppen und Solitärbäume wird verzichtet, da die betreffenden Bäume gemäß der BbgBaumSchV ausreichend geschützt sind. Der Forderung der planungsrechtlichen Sicherung des Feldgehölzes um das gesetzlich geschützte Kleingewässer wird gefolgt. Die Gebietsbezeichnung zur Sicherung des vorhandenen Kleingewässers, des Feldgehölzes sowie des Storchennest wird in „private naturnahe Grünfläche“ geändert. Die „private naturnahe Grünfläche“ wird in ihrer Ausdehnung entsprechend der Größe des Feldgehölzes um 200 m² auf insgesamt 910 m² erweitert.

Die kritischen Kurvenbereiche der geplanten Straßenverkehrsflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die beiden mittig gelegenen Kurvenbereiche zwischen WR 2 und WR 5 (geändert: WR 4) wurden so erweitert, dass ein gefahrloses Durchfahren der Kurven mittels 3-achsiger Fahrzeuge mit einem entsprechenden Sicherheitsabstand zu beiden Seiten des Fahrzeuges gewährleistet werden kann.

Zusätzlich wurde die Planzeichnung und die Begründung um die Hinweise Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ergänzt. Inhalte der Hinweise sind die Genehmigungspflicht für bauliche Anlagen im 5m-Bereich des A-Grabens durch die untere Wasserbehörde (Nr. 3), die Lage des Plangebietes im Risikobereich Hochwasser gemäß LEP B-B (Nr. 4) sowie die Erfordernis der Vorlage einer Munitionsfreiheitsbescheinigung aufgrund der Lage des Plangebietes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet (Nr. 5).

Darüber hinaus wurde die Begründung zum Bebauungsplan um Hinweise zur Ausstattung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur ergänzt sowie auf die Zumutbarkeit eigenverantwortlicher Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung gemäß § 5 WHG verwiesen.

Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 15.10.2010 mitgeteilt, auf daraus resultierende Planänderungen sowie auf die Offenlegung des Plans in der Zeit vom 25.10.2010 bis 26.11.2010 wurde hingewiesen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nicht erneut Stellung genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. Oktober 2010 bis zum 26. November 2010 in den Räumen des Fachbereichs III Bauwesen, Sachgebiet Stadtplanung der Stadtverwaltung Lübben (Spreewald) in der Poststraße 5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt „Lübbener Stadtanzeiger“ Nr. 10 am 16.10.2010 bekannt gemacht. Es haben zwei Bürger Einsicht in die Planunterlagen genommen. Von der eingeräumten Möglichkeit, Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten schriftlich einzureichen, hat eine Bürgerin Gebrauch gemacht. So sollte die Planung dahingehend geprüft werden, dass ein im Plangebiet befindlicher Zaunpfeiler im Bestand erhalten bleiben kann.

Auswertungsergebnis:

Nach einer Prüfung der Planunterlagen sowie einer vor Ort-Begehung wurde festgestellt, dass die Lage des bestehenden Zaunpfeilers die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind keine Überarbeitungen an der Planung vorgenommen worden.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I, Nr. 17)

Stadt Lübben (Spreewald)
Fachbereich III Bauwesen

Neumann
Fachbereichsleiter

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1

In den reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zum Erreichen einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1

In den reinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2.2

In den reinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ausnahmsweise und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regelmäßig nicht mitzuzählen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie für Einfriedungen, die für Amphibien durchlässig sind, sofern diese wasserrechtlich genehmigungsfähig sind (siehe auch Hinweis 3).

Je angefangene 100 m² privater Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a und b BauGB)

3.2

In der mit A bezeichneten Fläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein vorhandenes Kleingewässer, ein vorhandenes Feldgehölz sowie ein vorhandenes Storchennest zu erhalten. Die Fläche kann durch eine für Amphibien durchlässige Einfriedung eingefasst werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.3

In den reinen Wohngebieten sowie in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" sind Einfriedungen so zu gestalten, dass diese für Amphibien durchlässig sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1

Die Dachneigung von Gebäuden in den reinen Wohngebieten muss mindestens 15° betragen. Dächer müssen so errichtet werden, dass mindestens zwei Dachflächen aufeinander treffen, die gegenläufige Neigungen aufweisen und einen First bilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

4.2

In den reinen Wohngebieten ist das oberste zulässige Vollgeschoss nur in einem Dachraum zulässig. Die Grundfläche des obersten zulässigen Vollgeschosses darf dabei über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut erreichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Hinweise

1.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Biosphärenreservats Spreewald.

3.

Gemäß § 87 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien Anlagen im 5-m-Bereich des A-Grabens Nord, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde.

4.

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt das Bebauungsplangebiet im Risikobereich Hochwasser.

5.

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden kann, müssen Bauherren rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beim Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst einholen.

2. Biotopkartierung, Karte

(Die eigentliche Biotopkartierung kann der folgenden Seite entnommen werden)

Legende	
Biotoptypen	
Kürzel	Bezeichnung
	SKB Perrennierendes Kleingewässer, naturnah, beschattet
	RXGXG Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände, sonstige Grasfluren, mit Gehölzbewuchs (Deckungsgrad der Gehölze 10-30%)
	RXGXO Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände, sonstige Grasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Deckungsgrad der Gehölze < 10%)
	RSAP Ruderale Rispengrasfluren
	GMRR Ruderale Wiesen, artenreiche Ausprägung
	GMRA Ruderale Wiesen, verarmte Ausprägung
	GSMR Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung
	GSMA Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung
	BFMH Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten
	BHOH Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
	BHON Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze
	BHBH Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
	BHBL Hecken von Bäumen überschirmt, lückig, überwiegend heimische Gehölze
	BRRGM Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter
	BRRGJ Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)
	BE Solitärbäume und Baumgruppen und höherwertige Bäume in flächigen Gehölzbeständen
	PGE Gärten
	PDB Spielplatz mit Gehölzen
	PHS Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern
	OSH Großformbebauung
	OSR Einzelhausbebauung und sonstige Gebäude (Garagen, Schuppen etc.) ohne Biotopkürzel
	OKSR Ruine
	OVSB Straße mit Beton- oder Asphaltdecke
	OVWW Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung (Schotterdecke)
	OVWT Wege teilversiegelt

Wertstufen:

- I sehr gering
- II gering
- III mittel
- IV hoch
- V sehr hoch

§ geschütztes Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG

• Storchennest: in der aktuellen Brutperiode nicht besetzt

 Grenze des Untersuchungsgebiets

Biotoptypenkarte zum
 Bebauungsplan L 4 in Lübben (Spreewald)

Datum 30.10.2009

bearbeitet von: Judith Stauch, Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Burgherrenstraße 3, 12101 Berlin Tel. 030/78 89 91 45	im Auftrag von: GfP Gesellschaft für Planung Umwelt – Stadt – Architektur Kottbusser Damm 79 10967 Berlin
--	---

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)



3. Biotopkartierung, Erläuterungsbericht

**Bebauungsplan Nr. L 4-1
in Lübben (Spreewald)**

Biotopkartierung

Erläuterungsbericht

30.10.2009

Auftraggeber:

GfP Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
Kottbusser Damm 79
10967 Berlin

Judith Stauch

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Burgherrenstraße 3
12101 Berlin
Tel. 030 / 788 99 145
Fax 030 / 788 99 146

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Aufgabenstellung**
- 2. Untersuchungsgebiet**
- 3. Untersuchungsmethodik**
- 4. Biotopbestand**
- 5. Bewertung der Biotopfunktion**
- 6. Geschützte Biotope, Lebensstätten und Arten, Baumschutz**

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der Untersuchung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. L 4-1 für ein Wohngebiet in Lübben (Spreewald). Im Plangebiet sollte eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und anhand der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen das faunistische Potenzial eingeschätzt werden, um frühzeitig die Anforderungen an faunistische Untersuchungen insbesondere in Bezug auf besonders und streng geschützte Arten zu klären und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Aufgabenstellung beinhaltet keine Konfliktanalyse.

2. Untersuchungsgebiet

Das ca. 5,6 ha große Plangebiet befindet sich in der Stadt Lübben südöstlich des Stadtzentrums, westlich des A-Grabens Nord und nördlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt derzeit brach. Im Mittelteil befindet sich ein Komplex mit Garagen und Wirtschaftsgebäuden.

Im südlichen Teil befinden sich zwei Großformgebäude, die als Wohnheim genutzt werden, ein neu errichtetes Wohnhaus und ein weiterer Garagenkomplex.

3. Untersuchungsmethodik

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorkommenden Biotoptypen wurden durch eine Begehung am 06.06.2009 flächendeckend erfasst und bewertet. Sie sind in der Biotoptypenkarte (s. Anhang) zeichnerisch dargestellt.

Auf den kartierten Flächen wurden die für den jeweiligen Biotoptyp charakteristischen Pflanzenarten erfasst. Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgte gemäß Biotopschlüssel des Landes Brandenburg.

Die Einschätzung der ökologischen, insbesondere der faunistischen Funktionsbeziehungen erfolgte aufgrund der vorgefundenen Biotop- und Habitatstrukturen unter Berücksichtigung der Lagebeziehungen und der angrenzenden Nutzungen.

Zur naturschutzfachlichen Bewertung der vorgefundenen Biotope wurden in Anlehnung an KAULE (1991) folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit / Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation
- Gefährdung / Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit / Vollkommenheit der Ausprägung des Biotops
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit, abhängig zum einen von der Zeitdauer, die benötigt wird, um die Biozönose wieder annähernd vollständig herzustellen (zeitliche Komponente), zum anderen von der Häufigkeit entsprechender Standortverhältnisse in der näheren Umgebung (räumliche Komponente)

Bei der Bewertung eines Biotops wurde jeweils eine fünfstufige Werteskala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) für jedes Kriterium zu Grunde gelegt. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

4. Biotopbestand

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Biotopgruppen vorhanden:

- Ruderale Grasfluren mit mehr oder weniger starkem Gehölzaufwuchs
- Ruderale Wiesen, Rotstraußgras-Fluren und Staudenfluren
- Gehölzbestände, Hecken, Einzelbäume und Baumgruppen
- Ein Kleingewässer mit umgebendem Feldgehölz
- Großform- und Einzelhausbebauung mit Grün- und Freiflächen, Garagenkomplexe, Schuppen u. ä.
- Verkehrsflächen

Obwohl der Zeitpunkt der Kartierung für die Erfassung der Pflanzenarten günstig war, können nach nur einer Begehung nicht alle vorkommenden Pflanzenarten bestimmt werden. Auf vollständige Listen der bei der Kartierung erfassten Arten wird daher verzichtet, sondern es werden nachfolgend nur die den jeweiligen Biotoptyp kennzeichnenden Arten genannt.

Standgewässer (S)

SKB Perennierendes Kleingewässer, naturnah, beschattet (02122)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein künstlich geschaffenes Kleingewässer, das von einem durch Sukzession entstandenen Feldgehölz umgeben ist. Die steilen, aber unverbauten Uferböschungen des Gewässers sind weitgehend ohne Bewuchs. Die Wasserfläche ist teilweise von der Kleinen Wasserlinse bedeckt (*Lemna minor*). Sonstige Wasservegetation ist kaum vorhanden.

Der Biotoptyp kommt als Laichgewässer für besonders geschützte Amphibienarten in Betracht und ist gemäß § 32 BbgNatSchG unabhängig von seiner Größe und Ausprägung geschützt.

Ruderalfluren (R)

RSAP Ruderale Rispengrasfluren (03222)

Die Vegetationsflächen um den Wohnheimkomplex sind als ruderaler Standort auf sandigem Boden geprägt. Vorherrschend sind Gräserarten wie Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) und Plattthalm-Rispengras (*Poa compressa*). Krautige, den Trockenrasengesellschaften zuzuordnende Pflanzen sind nur vereinzelt oder sehr kleinflächig vorhanden (ca. 100 m² westlich des Gebäudes), beispielsweise Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*) kleinflächig, Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) als vereinzelte kleine Polster, vereinzelt Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), ein Exemplar der Gemeinen Grasnelke (*Armeria maritima*), sehr vereinzelte Horste des Silbergrases (*Corynephorus canescens*) und Ruderalarten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Graukresse (*Berteroa incana*) u. a.

Die Gräserarten *Agrostis capillaris*, *Festuca ovina* und *Poa compressa* sind zwar kennzeichnend für Trockenstandorte, gehören aber nicht zu den besonders typischen Pflanzenarten der geschützten Trockenrasenbiotope. Der Biotopschutzverordnung des Landes Brandenburg entsprechende Trockenrasengesellschaften konnten ausgeschlossen werden, da sich die hauptsächlichlichen Vorkommen der besonders typischen Trockenrasenarten auf einen Bereich <250 m² beschränken, während auf den übrigen Flächen diese Arten fehlen bzw. ihr Anteil an der Gesamtartenzahl oder Vegetationsbedeckung deutlich unter 25 Prozent liegt. Der Vegetationstyp wurde daher den ruderalen Trocken- und Halbtrockenrasen zugeordnet.

Wirtspflanzen für spezialisierte Insektenarten sind (mit Ausnahme des kleinen Bereichs mit besonders typischen Trockenrasenarten) kaum vorhanden. Aufgrund der überwiegenden Arten- und Strukturarmut ist die naturschutzfachliche Bedeutung gering.

- RXGXO Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände, sonstige Grasfluren, weitgehend ohne Gehölze (Deckungsgrad der Gehölze < 10 %) (Biotopcode 033291)
- RXGXG Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände, sonstige Grasfluren, mit Gehölzbewuchs (Deckungsgrad der Gehölze 10-30 %) (Biotopcode 033292)

Diese Grasfluren mit mehr oder weniger starkem Gehölzaufwuchs auf stark gestörten, frischen bis mäßig trockenen Standorten sind auf den Brachflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verbreitet. Mit Ausnahme der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*), die stellenweise größere Trupps bildet, sind kaum krautige Pflanzen vorhanden. Zu den bestandsbildenden Gräsern gehören Schafschwingel (*Festuca ovina*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Wald-Reitgras (*Calamagrostis arundinacea*), Schmalblättriges Rispengras (*Poa angustifolia*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*) u. a.

Die Bereiche um den Garagenkomplex sind trockener geprägt und weisen einen höheren Anteil des Roten Straußgrases (Übergänge zu Rotstraußgrasfluren) sowie ruderaler Kräuter auf. Typische Pflanzengesellschaften der Trockenrasen oder Staudenfluren sind nicht ausgeprägt.

Auf dem überwiegenden Teil der Flächen hat noch kein spontanen Gehölzbewuchs eingesetzt. Lediglich in einigen Bereichen, vor allem auf älteren Ablagerungsflächen und im Bereich von Gebäuderesten und Betontrümmern zeigen sich fortgeschrittene Sukzessionsbestände mit Birke (*Betula pendula*), Eiche (*Quercus robur*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Holunder (*Sambucus nigra*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Hopfen (*Humulus lupulus*).

Beide Untertypen sind relativ artenarm und unterliegen keinem gesetzlichen Schutz. Mit zunehmender Entwicklung und Differenzierung von Pflanzengesellschaften können sie eine höhere Bedeutung als Lebensraum erlangen. Aufgrund fehlender Nutzung und der Vernetzung mit unterschiedlich strukturierten Gehölzbiotopen bieten die Flächen jedoch bereits jetzt Lebensraum und Rückzugsmöglichkeit für zahlreiche Tierarten.

Gras- und Staudenfluren (G)

GMRR Ruderale Wiesen, artenreiche Ausprägung (051131)

GMRA Ruderale Wiesen, verarmte Ausprägung (051132)

Die Biotoptypen sind im südlichen Teil des Geltungsbereichs verbreitet. Es handelt sich um extensiv genutzte, bodenfrische Standorte sowie Weg- oder Straßenränder, deren Ausprägung durch mehr oder weniger häufige Mahd beeinflusst ist.

Der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) hat in den Beständen einen hohen Anteil, daneben kommen verschiedene Wiesenarten und Ruderalpflanzen vor, z. B. Knautgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Englisches Weidelgras (*Lolium perenne*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale* u. a.

Südlich des Weges zum Wohnheim ist ein lückiger Saum mit Dominanz der Geruchlosen Kamille (*Matricaria maritima*) ausgeprägt. Der Bereich wurde aufgrund der geringen Größe und der Verzahnung mit der Wiesenvegetation nicht gesondert dargestellt.

Der Biotoptyp beider Untergruppen ist weit verbreitet und unterliegen keinem gesetzlichen Schutz. Je nach Intensität der Nutzung bieten diese Wiesenflächen Lebensraum und Nahrung für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Insekten.

GSMR Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung (051421)

G SMA Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung (051422)

Die Staudensäume im Nordwesten des Geltungsbereichs weisen nur wenige, allgemein verbreitete Pflanzenarten auf, z. B. Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und weitere Löwenzahn-Arten und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Eine artenreichere und naturnähere Ausprägung des Biotoptyps ist am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs als Saum zwischen der Ufervegetation des A-Grabens Nord und einer Baumreihe sowie als Begleitbiotop der Baumreihe vorhanden. Verbreitet sind vor allem stickstoffliebende Staudenarten wie Brennessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Gudelrebe (*Glechoma hederacea*).

Feldgehölze, Laubgebüsche/Hecken, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume (B)

BFMH Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten (071131)

Als Feldgehölz wurde der das Kleingewässer umgebende, aus Sukzession entstandene Gehölzbestand kartiert. Die Gehölzfläche beträgt rund 570 m².

Im Bestand dominieren Bäume jüngeren Alters und Aufwuchs der Hänge-Birke (*Betula pendula*); daneben kommen Moorbirke (*Betula pubescens*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) und Schwarz-Erle (*Alnus nigra*) vor. Typische Pflanzengesellschaften der Bodenflora sind nicht ausgeprägt.

Feldgehölze > 400 m² sind geschützt, wenn sie mindestens zu 50 % vegetationskundlich natürlichen Waldgesellschaften entsprechen und zusätzlich zu den charakteristischen Gehölzarten mindestens zwei kennzeichnende Arten der Bodenflora nicht nur in Einzel-exemplaren vorkommen. Das vorhandene Feldgehölz entspricht damit nicht den Kriterien gemäß Biotopschutzverordnung des Landes Brandenburg.

BHOH Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (071311)

BHON Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze (071313)

BHBL Hecken von Bäumen überschirmt (> 10 % Überschirmung), lückig, überwiegend heimische Gehölze (071322)

BHBH Hecken von Bäumen überschirmt (> 10 % Überschirmung), geschlossen, überwiegend heimische Gehölze (071321)

BRRGM Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (0714212)

BRRGJ Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre) (0714213)

BE Einzelbäume und Baumgruppen (verschiedenen Alters und unterschiedlicher Arten) (07150)

In der Biotoptypenkarte sind Bäume auf der Grundlage des Vermessungsplans ab einem Stammdurchmesser von 0,2 m dargestellt. Diese fallen unter die Bestimmungen der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (mit Ausnahme von Obstbäumen, Pappeln und Baumweiden im Siedlungsbereich).

Die Baum- und Gehölzbestände des Untersuchungsgebiets setzen sich überwiegend aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) zusammen. Wertvoller alter Eichenbestand befindet sich vor allem im Nordosten des Geltungsbereichs entlang des A-Grabens Nord.

Bei der Bedeutungsbewertung der flächigen und linearen Gehölzbestände werden Struktur und Ausprägung der Pflanzengesellschaften (einschließlich Unterwuchs, Anteil nicht heimischer Gehölze) berücksichtigt. Bäume innerhalb linearer oder flächiger Gehölzbestände, die aufgrund ihres Alters höher zu bewerten sind als der Gesamtbestand, werden in der Biotoptypenkarte mit dem Kürzel BE und entsprechender Wertstufe hervorgehoben.

Gehölzbiotope bieten zahlreichen Tieren Lebensraum und sind besonders bedeutend für Insekten und Gehölzbrüter. Von besonderer Bedeutung ist der Alteichen-Bestand.

Biotope der Grün- und Freiflächen (P)

PGE Gärten (10111)

PDB Spielplatz mit Bäumen (10202)

PHS Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzung von Sträuchern (10272)

Der Garten eines Wohngrundstücks an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße weist umfangreichen, strukturreichen Gehölzbestand auf. Ein weiteres, mit Ausnahme eines kleinen Schuppens unbebautes Grundstück wird als Nutz- und Ziergarten mit Obstbäumen genutzt.

Ein Spielplatz überschneidet sich mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs im Nordwesten. Dieser ist vor allem an der Grundstücksgrenze mit jüngeren Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Kleine gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit gepflanzten Ziersträuchern wurden im Bereich des im Zentrum des Untersuchungsgebiets liegenden Garagenkomplexes angelegt. Aufgrund der Gehölzbestände und des relativen Strukturereichtums der beiden Gärten ist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung gegeben, während die beiden weiteren Biotoptypen nur geringe Bedeutung haben.

Bebaute Flächen und Verkehrsanlagen (O)

OSH Großformbebauung (12250)

OSR Einzelhausbebauung (12260)

OKSR Ruine (12831)

OVSB Straße mit Beton- oder Asphaltdecke (12612)

OVWT Wege (Zufahrten) teilversiegelt (12653)

OVWW Wege (Zufahrten) mit wasserdurchlässiger Befestigung (verdichtete Schotterdecke) (12652)

Diese Biotoptypen weisen keine bzw. spärliche gering bedeutende Ruderalvegetation auf.

Besondere Habitate/Habitatstrukturen

Nördlich des Kleingewässers ist ein Storchennest auf einem Mast vorhanden. Das Nest des Weißstorchs (*Ciconia ciconia* - besonders geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb des Bundesnaturschutzgesetzes; streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG Anhang: s) war zum Zeitpunkt der Kartierung nicht besetzt.

Nach Befragung eines Anwohners war in den Vorjahren jeweils ein Brutpaar des Weißstorchs anwesend und hatte Nachwuchs, während zu Beginn dieser Brutsaison das Nest von einem Storchennest mehrmals kurz aufgesucht, aber wieder verlassen wurde. Eine mögliche Ursache für die Aufgabe des Brutplatzes könnte die Ausbreitung des angrenzenden Feldgehölzes sein, dessen Baumkronen bereits dicht an das Nest heranreichen. Gebäudehabitate wurden nicht vorgefunden.

5. Bewertung der Biotopfunktion

Die nach den eingangs beschriebenen Kriterien durchgeführte Bewertung wird in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt (siehe nächste Seite).

Biotop-code	Kürzel	Bezeichnung	Biotop-wert
02	S	Standgewässer	
02122	SKB	Perennierendes Kleingewässer, naturnah, beschattet (geschützt nach § 32 BbgNatSchG)	mittel
03	R	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	
03222	RSAP	Ruderales Rispengrasfluren	gering
033291	RXGXO	Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände, sonstige Grasfluren, weitgehend ohne Gehölze (Deckungsgrad der Gehölze < 10 %)	gering
033292	RXGXG	Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, von Gräsern dominierte Bestände, sonstige Grasfluren, mit Gehölzbewuchs (Deckungsgrad der Gehölze 10-30 %)	gering
05	G	Gras- und Staudenfluren	
051131	GMRR	Ruderales Wiesen, artenreiche Ausprägung	mittel
051132	GMRA	Ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung	gering
051421	GSMR	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung	mittel
051422	GSMA	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	gering
07	B	Laubgebüsch / Hecken, Feldgehölze, Einzelbäume und Baumgruppen	
071131	BFMH	Feldgehölz mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölzarten	mittel
071311	BHOH	Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	mittel
071313	BHON	Hecken ohne Überschirmung, geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	mittel
071322	BHBL	Hecken ohne Überschirmung, lückig, überwiegend heimische Gehölze	mittel
071321	BHBH	Hecken von Bäumen überschirmt, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze	mittel - hoch
071421 2	BRRGM	Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter	hoch
071421 3	BRRGJ	Baumreihen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände	mittel
07150	BE	Einzelbäume und Baumgruppen (einschließlich höherwertige Bäume in flächigen / linearen Gehölzbeständen)	gering – sehr hoch
10	P	Biotope der Grün- und Freiflächen	
10111	PGE	Gärten	mittel
10202	PDB	Spielplatz mit (jungen) Bäumen	gering
10272	PHS	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Strauchbepflanzung	gering
12	O	Bebaute Flächen und Verkehrsanlagen	
12250	OSH	Großformbebauung	sehr gering
12260	OSR	Einzelhausbebauung	sehr gering
12612	OVSB	Straße mit Beton- oder Asphaltdecke	sehr gering
12652	OVWW	Wege (Zufahrten) wasserdurchlässig	sehr gering – gering
12653	OVWT	Wege teilversiegelt	sehr gering
12831	OKSR	Ruine	sehr gering

Die Einstufung der Einzelbäume erfolgt altersabhängig je nach Stammumfang nach folgender Skala:

StD < 0,2 m	gering
StD 0,2 – 0,4 m	mittel
StD 0,5 – 0,9 m	hoch
StD ≥ 1,0 m	sehr hoch

Pappeln und Baumweiden werden bei gleichen Stammumfängen jeweils um eine Wertstufe herabgestuft.

6. Geschützte Biotope, Lebensstätten und Arten, Baumschutz

Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich ist ein gemäß § 32 BbgNatSchG geschütztes Kleingewässer vorhanden.

Besonders und streng geschützte Arten

Das Kleingewässer ist als potenzielles Laichgewässer für Amphibien zu berücksichtigen. Auf der Grundlage der Biotopkartierung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den oberen Kronenbereichen der Alt-Eichen Hohlräume und Risse existieren, die als Fledermaus-Sommerquartiere und als Bruthöhlen für Vögel geeignet sind. Holzbewohnende Käferarten, von denen einige besonders geschützt sind, können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin können Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, die Betroffenheit des Altbaumbestandes zu klären und den faunistischen Untersuchungsbedarf bezüglich der o.g. Artengruppen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein im Geltungsbereich vorhandenes Nest des Weißstorchs wurde bis zum Vorjahr als Brutplatz genutzt. Aufgrund des besonderen Artenschutzes ist eine Klärung der Ursachen der diesjährigen Aufgabe des Brutplatzes anzustreben und der Umgang mit dem vorhandenen Nistplatz ist mit der für den besonderen Artenschutz zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Nist- Brut- und Lebensstätten

Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere sind nach § 34 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützt. Darunter fallen die Bäume und Gehölze des Untersuchungsgebiets.

Geschützter Baumbestand

Gemäß BbgBaumSchV sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Stammdurchmesser von 19 cm) geschützt. Ausgenommen sind Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,3 m Höhe über dem Erdboden einen Stammumfang von mehr als 190 cm (Stammdurchmesser 60 cm) aufweisen. Ausgenommen sind auch Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs. (Weitere Ausnahmen sind im Untersuchungsgebiet nicht relevant.)