

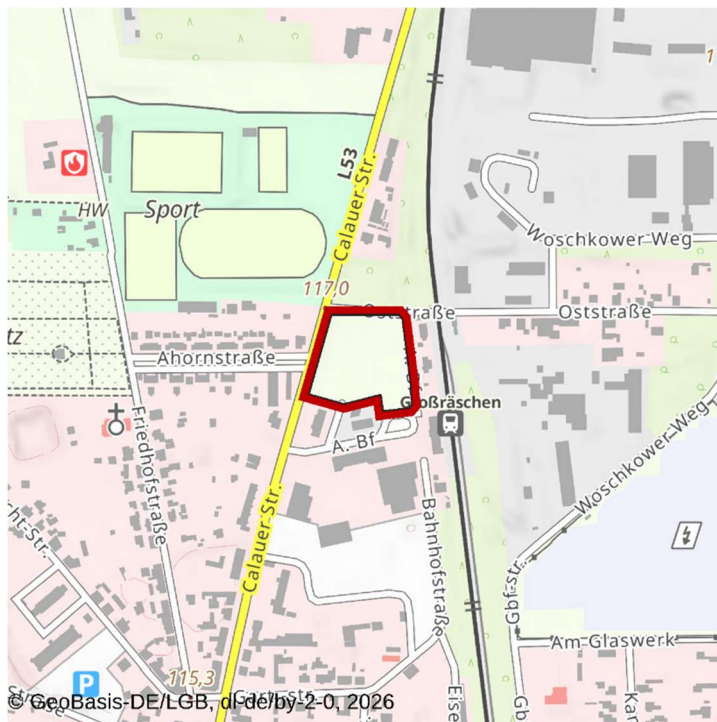
Stadt

Großräschen

Begründung
zum Bebauungsplan

Nr. 60

„Entwicklungsgebiet IFA Park Großräschen“



Entwurf Mai 2026

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Großräschen <i>vertreten durch</i> das Bauamt Seestr. 16 01983 Großräschen
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. 60 „Entwicklungsgebiet IFA Park Großräschen“
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung / Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Mai 2026
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam Vermessungsbüro Dr. Ruge & Lebahn (ÖbVI) Vermessungsingenieure in Partnerschaft Lauchhammerstraße 6 01987 Schwarzheide
<i>Planungsregion</i>	Lausitz-Spreewald
<i>Kreis</i>	Oberspreewald-Lausitz
<i>Gemeinde</i>	Stadt Großräschen
<i>Gemarkung</i>	Großräschen
<i>Flur</i>	1
<i>Flurstücke</i>	103 (teilw.), 104/3, 105/5, 105/6, 106 (teilw.), 111 (teilw.), 1183,
<i>Größe Geltungsbereich</i>	1,23 ha

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	6
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	7
1.4.1 Anlass	7
1.4.2 Ziel und Zweck	7
1.4.3 Aufgabe	8
2 Planerische Grundlagen	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.1.1 Ziele	9
2.1.2 Grundsätze	9
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	10
2.2.1 Umweltrecht	10
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	10
2.3 Formelle Planungen	11
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	13
3 Städtebauliche Randbedingungen	15
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	15
3.2 Umweltbedingungen	15
3.2.1 Schutzgüter	15
3.2.2 Schutzgebiete & -objekte	17
3.2.3 Gehölz- und Baumschutz	17
3.3 Erschließung	17
3.3.1 Verkehr	17
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	18
3.4 Nutzung	18
3.4.1 Art der Nutzung	18
3.4.2 Maß der Nutzung	19
3.5 Sonstige Randbedingungen	19
4 Planungskonzept	20
4.1 Nutzung	21
4.2 Erschließung	22
4.3 Umweltkonzept	23
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	24
5.1 Geltungsbereich	25
5.2 Flächennutzung	26
5.3 Verkehrsflächen	26
5.3.1 Art der Verkehrsflächen	26
5.3.2 Straßenbegrenzungslinie	27
5.4 Art der baulichen Nutzung	27
5.4.1 Vorbemerkungen	27
5.4.2 Mischgebiet (MI)	27
5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	32
5.5 Maß der baulichen Nutzung	32
5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	32
5.5.2 Höhenfestsetzungen	33
5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO	34
5.6 Überbaubare Grundstücksflächen	34
5.6.1 Baugrenze	34
5.6.2 Ausnahmen und Beschränkungen	35
5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	35
5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen	35
5.8 Sonstige Planinhalte	36



5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	36
5.8.2 Vermerke / Hinweise	37
6 Auswirkungen	39
6.1 Verfahrenswahl	39
6.2 Qualifizierter B-Plan	39
6.3 Landesplanung	39
6.3.1 Ziele	39
6.3.2 Grundsätze	40
6.4 Sonstige Bindungen	40
6.4.1 Verkehrsrecht	40
6.5 Entwicklung aus dem FNP	40
6.6 Alternativprüfung	40
6.7 Sonstige Planungen und Vorhaben	41
6.8 Umweltbelange	42
6.8.1 Besonderer Artenschutz	42
6.8.2 Eingriffsbeschreibung	43
6.8.3 Sonstige bindende Umweltbelange	45
6.9 Weitere Städtebauliche Belange	46
6.9.1 Infrastruktur	46
6.9.2 Sonstige Belange	46
6.10 Auswirkungen auf Private	47
7 Anhang	48
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	48
7.2 Flächenbilanz	50
7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	50
7.4 Rechtsgrundlagen	51

1 Einführung

1.1 Verfahren

- 1 Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*
Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am 15.10.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
Der Aufstellungsbeschluss ist am 14.11.2025 im „Amtsblatt für die Stadt Großräschen“ Nr. 08/25 ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 2 Wesentliche Rechtsgrundlage für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlagen – BauGB*
Das Aufstellungsverfahren wird gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Regel nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt.
- 3 Für die Inhalte des Planes stellt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine weitere wesentliche Rechtsgrundlage dar. *– BauNVO*
Diese ist gem. §§ 25 ff BauNVO jeweils in der Fassung, die vor dem Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB verbindlich war, anzuwenden.
- 4 Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf). *- BbgKVerf*
- 5 Eine Übersicht über die für das Planvorhaben maßgeblichen Rechtsgrundlagen wird am Ende des Verfahrens als Anhang der Begründung beigelegt. Beachtet sind ggfls. jeweils geltende Überleitungsvorschriften.
- 6 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan). *Erstaufstellung*
- 7 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *Vereinfachtes Verfahren*
- 8 Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.
- 9 Einzelheiten dazu siehe Kapitel „Planrechtfertigung“ der Begründung.
- 10 Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. *Keine Umweltprüfung*
- 11 Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich. *Kein Ausgleichsbedarf*
- 12 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden. *Verfahrensablauf*
- 13 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für das vorläufige Arbeitsergebnis der Planphase „Entwurf“. *Aktueller Verfahrensstand*
- 14 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *In-Kraft-Treten*

1.2 Plangebiet

15



Plangebiet

- 16 Die Lage des Plangebiets ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Überplant wird der gesamte bisher noch unbebaute Bereich des sog. IFA-Parks, der sich nordwestlich des Bahnhof Großräschen und östlich der „Calauer Straße“ befindet und der entwickelt werden soll.
- 17 Es liegt in der Flur 1 der Gemarkung Großräschen innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Großräschen, nördlich an das Stadtzentrum angrenzend. Das Plangebiet liegt nordwestlich des Bahnhofes der Stadt Großräschen.
- 18 Es ist bauplanungsrechtlich unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.
- 19 Es umfasst eine Fläche von rund 1,23 ha.

Lage

Planungsrechtliche
Beurteilung
Flächengröße

1.3 Kartengrundlagen

- 20 Die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie die Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen (Planunterlagen VV) geben die Anforderungen an die Kartengrundlage für einen Bebauungsplan vor.
- 21 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 22 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- 23 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.
- 24 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der**

Plangrundlage

Vermessungs- und
Katasterrechtliche
Bescheinigung

planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

- 25 Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 14.10.2025. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 01.10.2025. Der Lageplan wurde am 20.10.2025 angefertigt bzw. übergeben. *Stand der Vermessung*
- 26 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833). *Lagesystem*
- 27 Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016. *Höhenbezugssystem*
- 28 Für die Planung werden ergänzend aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de), © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) herangezogen. *Sonstige*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 29 Grundsätzliches Ziel der Stadt ist es, am Standort die begonnene Entwicklung eines gut für die Ortsteile erreichbaren und zentral in der Kernstadt gelegenen Gesundheitsstandortes fortzuführen.
- 30 Damit liegt der Fokus der geplanten Nutzungen, Angebote und baulichen Strukturen auf Praxen, Labore, Therapieeinrichtungen aber auch ergänzende gesundheitliche Dienstleistungen. Hinzu kommen begleitende Nutzungen (z.B. Wohnungen).
- 31 In Vorbereitung zur Entwicklung des zentral und verkehrlich gut gelegenen Standortes des „IFA-Parks“ wurde von der Stadt ein Gestaltungskonzept beim Architekturbüro Joswig erarbeitet.
- 32 Bereits das „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)- Fortschreibung 2023, mit Ortsteilentwicklungskonzept Freienhufen“ in der Fassung vom 26. Februar 2024 sieht die Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) am IFA-Park (vgl. Punkt 4.2.2) vor
- 33 Konkret wurde bereits ein Grundstück verkauft, um die Erweiterung des Therapiehauses mit zwei Arztpraxen zu ermöglichen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 34 Mit dem Planverfahren werden die nachfolgenden spezifischen Ziele verfolgt. *Projektspezifische Ziele*
- Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ),
 - Standortgerechte Schaffung der Voraussetzungen für Dienstleistungs- und Wohnnutzungen
 - Schaffung einer Durchquerung des Plangebiets
- 35 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.
- 36 Ferner sind bei der Planung ggf. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.
- 37 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden.
- 38 Diese Verbesserungen beziehen sich insbesondere auf folgende Aspekte
- Verbesserungen Immissionssituation
 - Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes
 - ...
- 39 Das o. a. Anliegen wird von der Gemeinde unterstützt, da es ihren Entwicklungszielen hinsichtlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. *Geordnete städtebauliche Entwicklung*
- 40 Eine Bauleitplanung soll die nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *Städtebauliche Gründe*
- Konkret ergeben sich diese aus den Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sowie aus den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten städtebaulichen Belangen.
- 41 Bei der Planung geht es letztlich darum, einen positiven Beitrag im Hinblick auf die nachfolgenden Belange zu leisten
- 42
- Sicherstellung der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung,
 - Schaffung von Wohnraum.

- 43 Die eingangs dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Anforderungen. *Öffentliches Interesse*
- 44 Das öffentliche Interesse an der Planaufstellung steht nicht grundsätzlich im Widerspruch zum Anlass der Planung: Eine Gemeinde darf auch die Initiative durch Private zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen.
- 45 Somit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl steht und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
Das Bauplanungsrecht misst zunächst keinem der bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu beachtenden Belange eine höhere Bedeutung zu, als den anderen.
Allerdings hat der Gesetzgeber bestimmten Interessen (i. d. R. auf Grundlage verschiedener Normvorschriften) bereits ein hohes Gewicht gegenüber den übrigen öffentlichen Interessen beigemessen.
Das Planverfahren soll einen sachgerechten Umgang damit gewährleisten.

1.4.3 Aufgabe

- 46 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 47 Die geplanten Vorhaben können unter den gegebenen Umständen nicht genehmigt werden, weil *Fehlendes Planungsrecht*
- 48 – das Grundstück zwar im Innenbereich liegt, aber das Vorhaben sich nicht in die maßgebliche Umgebung einfügt
– der Standort zukünftig eine neue Struktur bzw. eine neue Nutzung erhalten soll
- 49 Die geplanten Vorhaben sollen zeitnah realisiert werden.
- 50 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
- 51 Die Ziele der Gemeinde können auf eine andere Weise nicht optimal verwirklicht werden. *Erforderlichkeit*
- 52 Mit dem Plan sollen die angedachten Ziele insoweit verwirklicht werden, als dass die Zweckdienlichkeit eindeutig gegeben ist und andere – den Zielen widerstrebende Möglichkeiten – nicht verwirklicht werden können. *Planbereich sachlich*
- 53 Überplant wird der gesamte bisher noch unbebaute Bereich des sog. IFA-Parks, der sich nordwestlich des Bahnhof Großräschen und östlich der „Calauer Straße“ befindet und entwickelt werden soll. *Planbereich räumlich*
- 54 Die Planung wird als so genannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Die Festsetzungen werden, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern, so flexibel wie möglich gehalten. *Detaillierungsgrad / Angebots-Bebauungsplan*
- 55 Diese Vorgehensweise ist erforderlich, weil zwar eine Umsetzungsperspektive besteht; diese jedoch nicht hinreichend konkret ist und auch keine besonderen Anforderungen an die künftige Bebauung bestehen.
Damit wird – dem grundsätzlichen ‚Ewigkeitsprinzip‘ eines B-Plans gerade auch in Hinblick auf künftige, nicht absehbare Entwicklungen – entsprochen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 56 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die entsprechenden Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Landesplanung*
Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 57 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Regionalplanung*
- 58 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
Die aktuellen rechtswirksamen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 08.02.2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021
 - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ vom 22.12.2021
- Z. Zt. im Verfahren befindliche regionalplanerische Grundlagen sind
- Integrierter Regionalplan i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2014
 - Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" i. d. F. des 2. Entwurfs mit Beschluss vom 24.11.2025
 - Teilregionalplan IV „Lausitzer Seenland“ (keine Rechtskraft) i. d. F. Aufstellungsbeschluss vom Dezember 2002
- 59 Die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze, die auf Umwelt-Belange abzielen, sind im Umweltbericht zusammengefasst. Das betrifft sinngemäß auch umweltrelevante Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.

2.1.1 Ziele

- 60 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Landesplanung*
- 61 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 62 Es ist gem. Ziel Z 3.6 LEP HR zusammen mit der Stadt Senftenberg einem Mittelzentrum in Funktionsteilung zugehörig. *Mittelzentrum*
- 63 Das Plangebiet liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“ *Gestaltungsraum Siedlung*
- 64 Das Plangebiet ist einem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist.
- 65 Es befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes *Freiraumverbundes*
- 66 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.
Es ist allerdings eine Siedlungs- und Verkehrsfläche ausgewiesen. *Festlegungskarte*
- 67 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt (noch) keine Stellungnahme vor. *Zielmitteilung
Gemeinsame
Landesplanung*
- 68 Aus Sicht des Plangebers sind, über die zuvor schon benannten Ziel 3.6 und 5.6 des LEP HR, keine weiteren Ziele zu beachten.
- 69 Von der Regionalen Planungsstelle liegt (noch) keine Stellungnahme vor. *Zielmitteilung
Regionale
Planungsgemeinschaft*
- 70 Aus Sicht des Plangebers liegen keine zu beachtende Ziele der Regionalplanung mit Bezug auf die vorliegenden Planungen vor.

2.1.2 Grundsätze

- 71 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Landesplanung*
- 72 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Landesplanung relevant:

- 73 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären.
- 74 » (1) *Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
- » (2) *Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

Grundsatz 5.1 LEP HR

- 75 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar. *Regionalplanung*
- 76 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Kapitel 6 abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 77 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können.

2.2.1 Umweltrecht

- 78 Folgende Bindungen aus dem Bereich des Umweltrechts wirken sich auf die Planungen aus:
- 79 Das eingetragene Baudenkmal *Großräschen, Am Bahnhof, „Bahnhof Großräschen“, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Stellwerksgebäude und Vorplatz (Dokumentnr. 09120406),* *Baudenkmale*
Grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Es befindet sich unmittelbar südöstlich des Plangebiets.
- 80 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018 geschützt sind. *Gehölzschutz*
- 81 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

- 82 Sonstige, derzeit bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:
- Verkehrsrecht - Straßenverkehr

2.2.2.1 Verkehrsrecht

Straßenverkehr

- 83 Außerhalb der Ortsdurchfahrten (OD) sind entlang von Landes- und Kreisstraße anbaurechtliche Restriktionen des BbgStrg zu beachten. *Straßenverkehrsrecht*
- 84 Es sind Anbauverbotszonen zu beachten, in denen Mindestabstände zwischen Hochbauten jeder Art und der Fahrbahn gelten. Daneben bestehen Anbaubeschränkungszone, in denen für Vorhaben vom Baulastträger eine Zustimmung einzuholen ist.
- 85 Diese Bestimmungen gelten i. d. R. nicht für Bebauungspläne, sofern die in § 9 Abs. 7 FStrG angeführten Bestimmungen
- Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen
 - Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast
- zutreffend sind.
- 86 Diese Vorschriften kommen allerdings wieder zum Tragen, wenn Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plan erforderlich werden.
- 87 Der Standort befindet sich konkret östlich der „Calauer Straße“. Diese ist als Landesstraße (L 53) klassifiziert. *Betroffene*

Straßenkategorie

- 88 Der auf die Planungen wirkende Abschnitt der Kreisstraße liegt jedoch innerhalb der Ortsdurchfahrt, weshalb keine Abstandsforderungen bestehen.

Übrige Verkehrsträger

- 89 Für die übrigen Verkehrsbereiche ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. **Sonstige Verkehrsträger**

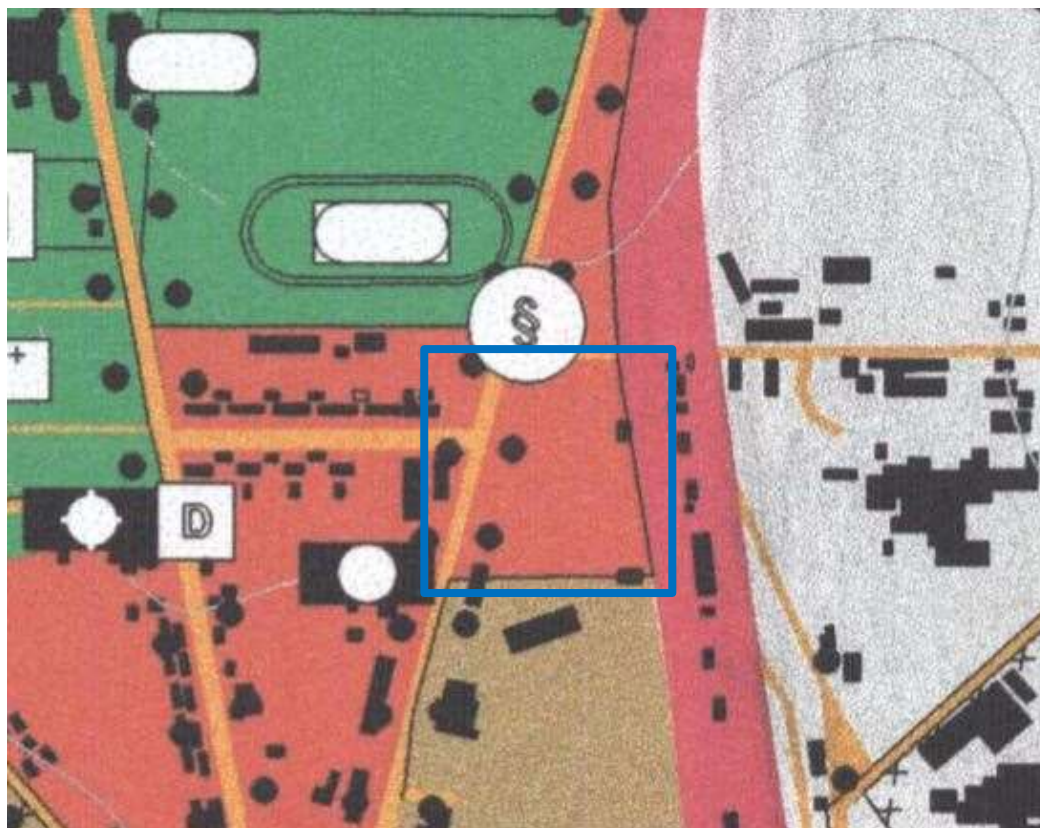
2.2.2.2 Sonstige

- 90 Im Plangebiet sind Infrastrukturelemente folgender Medien vorhanden: Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser. **Infrastruktur**
 Im Bereich der Telekommunikations- sowie der Gasinfrastruktur wurden bereits Hausanschlüsse hergestellt. Alle weiteren Medien liegen in Form von leistungsfähigen Hauptleitungen vor.
 Im Norden des Plangebiets, südlich der „Oststraße“ besteht ergänzend eine Trafostation für das Stromnetz. Zentral innerhalb der unbebauten Fläche liegt zudem eine Pumpstation im Netz der Schmutzwasserentsorgung.
- 91 Für sämtliche dieser Anlagen, ob unter- oder oberirdisch, sind ggf. bestehende Gestattungsverträge zu beachten, über die auch eine Zugänglichkeit der Infrastrukturbetreiber abgesichert ist.
- 92 Für die unterirdischen Leitungstrassen sind ggf. Schutzstreifen bei der Errichtung von hochbaulichen Anlagen und bei der Pflanzung von Gehölzen zu berücksichtigen.
- 93 Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt. **Keine weiteren Verbindlichen Vorgaben**

2.3 Formelle Planungen

- 94 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. **Flächennutzungsplan**
- 95 Für die Stadt Großräschen besteht ein rechtswirksamer FNP i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.06.2006 mit Stand vom März 2006.
- 96 Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist seit seinem Wirksamwerden bereits sieben Mal geändert worden (Änderungen 1 bis 4 sowie 6 bis 8). Zudem besteht für die Stadt ein Teil-FNP zum Thema Windkraft.
 Keine dieser Änderungen oder der Teil-FNP wirken sich jedoch räumlich oder sachlich auf das Plangebiet aus.
- 97 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

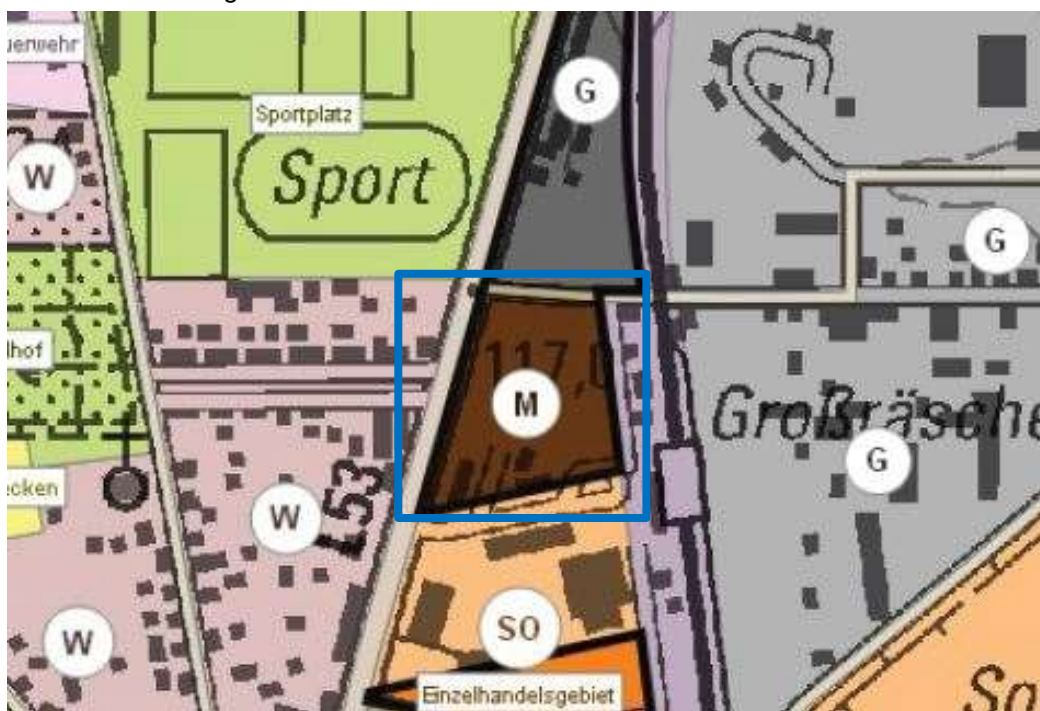
98



Ausschnitt
rechtswirksamer FNP
Blauer Kasten = Plangebiet

99 Mit Beschluss vom 04.03.2020 wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Das Verfahren befindet sich gegenwärtig in der Phase „Entwurf“. Im Zuge dieser 5. Änderung ist eine Anpassung der Darstellungen im Bereich des Plangebiets vorgesehen. Zukünftig soll der Bereich als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.

100



Ausschnitt geplante
Darstellung in der 5.
Änderung des FNP
Blauer Kasten = Plangebiet

101 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld sind von folgenden städtebaulichen Satzungen betroffen

- Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Bahnhofsvorplatz“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Calauer Straße Nord“

B-Pläne, sonstige
städtebauliche
Satzungen

102 Der Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung, liegt südlich des vorliegenden Plangebiets und grenzt im Südosten direkt an dessen Geltungsbereich an. Der Bebauungsplan setzt im Bereich der Straße „Am Bahnhof“ öffentliche Verkehrsflächen und südlich davon Bauflächen zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie Grünflächen fest.



- 103 Im Bebauungsplan Nr. 45 wird im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet und im südlichen Bereich ein Mischgebiet sowie ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Zudem wird Ein Teil der öffentlichen Verkehrsflächen der „Oststraße“ überplant, die an den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans grenzt.
- 104 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld berühren keine weiteren rechtsverbindlichen oder in Aufstellung befindlichen B-Pläne oder anderen städtebaulichen Satzungen.
- 105 Auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt wirksamen kommunale Satzungen zu berücksichtigen. *Sonstige Satzungen*
- Zum gegenwärtigen Verfahrens-Zeitpunkt sind
- Stellplatzsatzung der Stadt Großräschen (Fassung März 2023), bekanntgemacht am 29.09.2023,
 - Stellplatzablösesatzung für die Stadt Großräschen und Ortsteile (Fassung März 2023), bekanntgemacht am 29.09.2023
- 106 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises zu beachten sind.
- Die zuvor benannte Auflistung stellt lediglich den zum Aufstellungszeitpunkt bekannten Stand dar. Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen
- 107 Weitere formelle Planungen, die für den Standort relevant sind, sind nicht vorhanden bzw. bekannt.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 108 Gemäß dem Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (LaPro, 2001) gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Region „Niederlausitz“ und ist, wie weite Teile des Lausitzer Seenlands, mit dem Handlungsschwerpunkt „Entwicklung der vom Braunkohleabbau geprägten Gebiete“. *Umweltplanungen*
-Landschaftsprogramm
- Weitere Ziele oder Planungen werden für den Standort aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsgebiets der Stadt nicht bestimmt.
- 109 Nach dem derzeitigen Kenntnisstand weist auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oberspreewald-Lausitz keine Zielstellungen oder zu beachtende Inhalte für den Standort aus. *-Landschaftsrahmenplan*
- 110 Für die Stadt Großräschen liegt ein Landschaftsplan mit dem Stand 30.05.2004 vor, der im Zuge der Aufstellung des heute rechtswirksamen Flächennutzungsplans erarbeitet worden ist. *-Landschaftsplan*
- Der Landschaftsplan weist die Flächen im Plangebiet als Bebaute Gebiete (hier: Gewerbe) aus. Entlang der westlich verlaufenden „Calauer Straße“ wird Allee ausgewiesen. Die Bäume entlang der östlich verlaufenden Straße „Am Bahnhof“ wird als Baumreihe eingeordnet.
- 111 Insbesondere folgende informelle Planungen bzw. Konzepte berühren den Standort: *Informelle Planungen und Konzepte*
- 112 Im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)- Fortschreibung 2023, mit Ortsteilentwicklungskonzept Freienhufen“ in der Fassung vom 26. Februar 2024 wird unter Punkt 4.2.1 „Gesamtstädtische Leitziele“ das Leitbild und die Entwicklungsziele im Unterpunkt „Großräschen – Lebenswerter Wohnstandort für alle Generationen“ insofern genauer differenziert, als dass die Stadt Großräschen als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden soll. Dabei soll darauf hingewirkt werden eine fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Nutzungen für die Einwohner zu ermöglichen. *-INSEK*
- „Großräschen ist ein lebenswerter und beliebter Wohnort für alle Generationen. Die Stadt bietet vielfältige Möglichkeiten für Zu-ziehende und Rückkehrende, um in Großräschen heimisch zu werden. [...]*
- Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ erfolgt die Weiterentwicklung des Wohnangebotes unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Strukturen und räumlichen Schwerpunkte der Daseinsvorsorge.“*
- Dies wird dahingehen konkretisiert, dass darüber ebenfalls eine Verflechtung der Nordstadt (Malerviertel) und der Innenstadt umgesetzt werden soll. Erreicht werden soll dies durch die Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) am IFA-Park (vgl. Punkt 4.2.2).
- Das im INSEK erarbeitete räumlich-funktionale Leitbild stellt das vorliegend betrachtete Plangebiet zwischen dem Bereich „Stärkung des Zentrums“ (südlich) und dem

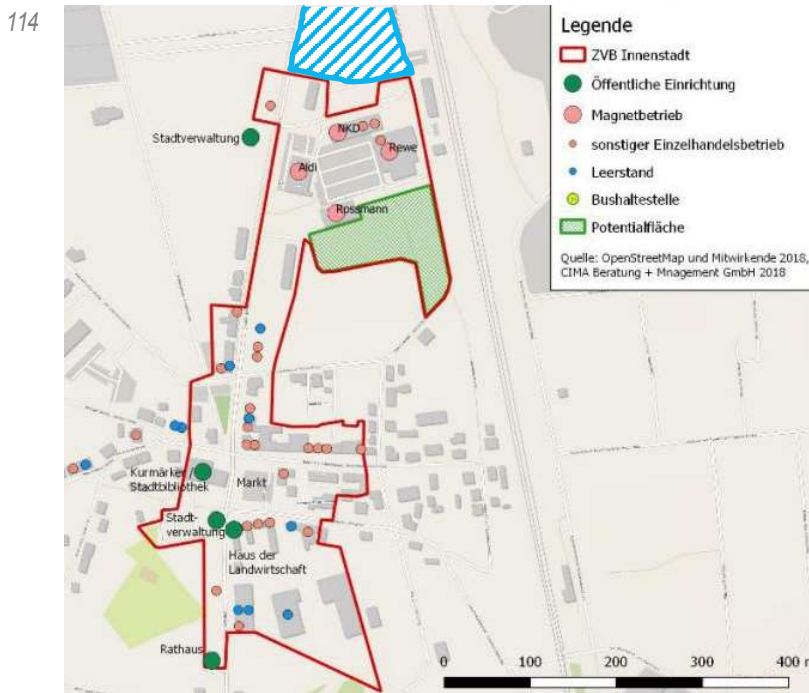
Potenzialraum Bereich Chransdorfer Straße (nordwestlich) dar. Zudem befindet es sich an der Achse „Anbindung an Altdöbern“.

Das unter Punkt 5.2.6 benannte „Zentrale Vorhaben VI: Großräschen gemeinsam“ (hier Maßnahme „ZV VI 2 IFA-Park / Medizinisches Versorgungszentrum“) und das unter Punkt 5.3.1 benannte „Handlungsfeld I: Sozialraum Innenstadt“ (hier Maßnahme SZH I 1 Erschließung IFA-Park“) haben dabei das selbe konkrete Projekt zum Inhalt, welches die zuvor benannte Zielstellung umsetzen soll:

„Der IFA-Park ist eine bedeutende Maßnahme zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung in Großräschen und der Region sowie zur Stärkung der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich. Neben der Errichtung des Gebäudeensembles mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern, dem aus zwei Gebäuden bestehenden Medizinischen Versorgungszentrum und zwei Gewerbegebäuden ist die Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen erforderlich.“

Das Projekt soll kurzfristig umgesetzt werden und ist mit einer hohen Priorität versehen worden.

- 113 Direkt südlich schließt durch „Einzelhandelskonzept für die Stadt Großräschen“ mit Stand vom August 2018 bestimmte zentrale Versorgungsbereich „Stadtzentrum“ an. Die Flächen im Geltungsbereich sind nicht Teil dieses Bereichs. *-Einzelhandelskonzept*



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich der Stadt Großräschen gem. Einzelhandelskonzept, Stand August 2018 (Quelle: cima); blau schraffiert = Plangebiet Bebauungsplan

- 115 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 116 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*
- 117 Für den hier gegenständlichen Bauleitplan sind Planungen der Nachbargemeinden sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften

118



Standort

- 119 Die Oberfläche des Plangebietes ist leicht geneigt. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 115,75 m im Südwesten und rund 116,45 m ü. NHN im Norden.

Natürliche
Geländeeigenschaften

3.2 Umweltbedingungen

- 120 Nachfolgend wird für die Flächen im Geltungsbereich die Ausgangslage dargestellt. Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung.
- 121 Zusammenfassend kann im vorliegenden Fall, gemessen an der Kulturlandschaft im Umfeld der Stadt, von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden.
- Es bestehen Zustände bzw. Aspekte von Natur und Landschaft, die in der Regel großflächig vorhanden sind und einer intensiven Nutzung unterliegen.

Vorbemerkungen

Bewertung
Umweltzustand

3.2.1 Schutzgüter

- 122 Die anstehenden Böden im Plangebiet setzen sich überwiegend aus posdolgigen Braunerden zusammen. Das anfallende Niederschlagswasser versickert über diese natürliche Bodenzone.
- Es bestehen jedoch bereits im Bestand Bodenversiegelungen. Diese liegen in Form von Straßen- / Verkehrsflächen sowie Fuß- und Radwegen und einzelnen Parkplätzen vor. Zusätzliche bestehen sehr kleinteilige Versiegelungen durch Infrastrukturanlagen. Die Bodenversiegelungen beschränken sich ganz überwiegend jedoch auf die mit einbezogenen Verkehrsanlagen. Der Großteil der Flächen, die im Geltungsbereich liegen, sind unbebaute und unversiegelte Freiflächen.
- Der Versiegelungsgrad im gesamten Geltungsbereich liegt bei 14 %. Unter Außerachtlassung der Verkehrsflächen liegt ein Versiegelungsgrad von 2 % vor.

Boden / Fläche

- 123 Der Geltungsbereich setzt sich zu 15 % aus Verkehrsflächen (Fahrbahnen, begleitende Fußwege sowie einschließlich Grünanlagen) und zu 85 % aus einer unbebauten, vorgeprägten Freifläche zusammen.
- 124 Im Plangebiet weist das anstehende Grundwasser gemäß „Auskunftsplattform Wasser“ einen Flurabstand von zwischen 20 m und 30 m unter der Geländeoberkante auf. Gemäß Auskunftsplattform fallen am Standort 659 mm pro Jahr in Form von Niederschlägen an. Das anfallende Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone. Im Bereich der unbebauten Freiflächen flächig, im Bereich der Verkehrsanlagen teilweise über Mulden. *Wasser*
- 125 Oberflächengewässer oder Schutz-, Hochwasser- sowie Risikogebiete liegen im Plangebiet nicht vor.
- 126 Der Geltungsbereich weist nur eine geringe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen auf. Es bestehen am äußeren Rand des Geltungsbereichs überwiegend Verkehrsanlagen mit Grünbereichen / -flächen am Rand der Flächen. Diese sind zum Teil mit Straßenbäumen bestanden. Der Großteil der Flächen besteht aus extensiv genutztem und gepflegtem Grünland mit starker Vorprägung durch den Menschen und ohne Gehölzbewuchs. *Pflanzen / Tiere / Lebensräume*
- 127 Der Bewuchs innerhalb des Geltungsbereichs bzw. die vorkommenden Pflanzenarten setzen sich aus den Straßenbäumen entlang der beiden Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ zusammen. An ersterer finden sich Linden und Ahorne, an der „Calauer Straße“ stehen Ahorne und Kastanien. Im Bereich der Gehölze kommen zwei mittelgroße Bäume (Ahorn) innerhalb der Freiflächen hinzu. Die Freiflächen selbst liegen in Form von extensiv gepflegtem Grünland vor. Ähnlich stellen sich die Grünflächen in den Randbereichen der Verkehrsanlagen dar.
- 128 In den im Plangebiet vorhandenen Straßenbäumen bestehen potenzielle Lebensräume für Bäume- sowie Höhlen-bewohnende Vogel- und Fledermausarten. Auch für Freiflächen-bewohnende Vogel- und Säugetierarten bietet der Standort Lebensräume im Bereich der unbebauten Freiflächen. Der Wert dieser Flächen für die Arten(gruppen) wird jedoch durch die insgesamt geringe Größe der Freiflächen, die zusätzlich durch den mittig verlaufenden Fuß- und Radweg verkleinert wird und durch die starke Vorprägung der Fläche und Anwesenheit des Menschen gemindert. Angrenzende Flächen sind aufgrund der umgebenden Straßen als Barrieren nur schwer erreichbar. Für die Arten(gruppen) der Amphibien, Großsäuger / wasseraffinen Säugetiere, Fische sowie Gebäude-bewohnenden Vogelarten bestehen im Plangebiet keine Lebensräume. Für letzte dient das Plangebiet aller Wahrscheinlichkeit nach als Jagdgebiet. Reptilien und Insekten können potenziell in den der Randbereichen der Freifläche vorkommen. Jedoch sind auch diese Bereiche stark vorgeprägt und durch den Menschen gestört, dies macht ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich.
- 129 Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt als sehr gering zu bewerten. Es liegen nur wenige unterschiedliche Lebensräume vor, die von einer geringen Zahl unterschiedlicher Arten(gruppen) bewohnt werden. *Biologische Vielfalt* Durchweg ist eine starke Vorprägung durch den Menschen zu verzeichnen. Naturnahe Lebensräume liegen nicht vor.
- 130 Das Plangebiet weist keine Wirkung oder Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder -schneise auf. *Klima / Luft* Im Bestand liegt nur eine geringe Aufheizungswirkung durch den insgesamt geringen Versiegelungsgrad vor. Gleichzeitig führt der geringe Bewuchs auf den Freiflächen zu nur sehr begrenzten Kühlwirkungen.
- 131 Aufgrund der Lage des Plangebiets inmitten des Siedlungsgebiets der Stadt Großräschen und vollständig umgebender Bestandsbebauung geht vom Standort keine Wirkung auf das Landschaftsbild aus. Die Landschaftswirkung ist daher sehr naturfern. *Landschaft* Das lokale Ortsbild wird, auch aufgrund der bisher fehlenden Bebauung, in erster Linie durch die Straßenbäume geprägt.
- 132 Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Bestand keine Wohn- oder Erholungsnutzungen vorhanden. Der Standort dient lediglich als Verkehrs- bzw. Bewegungsraum. *Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt* Darüber hinaus besitzt der Standort keine Wirkung oder einen Nutzen auf / für die Gesundheit oder den Menschen.
- 133 Es sind keine Denkmale innerhalb des Geltungsbereichs bekannt. Angrenzend, weiter südöstlich, befindet sich ein Baudenkmal in Form des Bahnhofs. Eine besondere Wirkung der Flächen im Plangebiet auf dieses sind nicht zu erkennen. *Kultur- und sonstige Sachgüter*

Sachgüter liegen in Form der Verkehrsanlagen sowie der technischen Anlagen der verschiedenen Infrastrukturnetze vor.

- 134 Es sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. *Wechselwirkungen*

3.2.2 Schutzgebiete & -objekte

- 135 Europäische Schutzgebiete (FFH- bzw. SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. *Schutzgebiete*
- Das nächstgelegene Schutzgebiet, das FFH-Gebiet „Binnendünenkomplex Woschkow“ befindet sich ca. 2 km nördlich, außerhalb des Siedlungsgebiets der Stadt Großräschen
- 136 Das Plangebiet berührt darüber hinaus auch kein nationales Schutzgebiet. Als nächstgelegenes nationales Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Westmark-scheide – Mariensumpf“ in einer Entfernung von ca. 4,5 km zu benennen.
- 137 Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder unmittelbar daran angrenzend nicht bekannt. Die Biotopstrukturen weisen eine durchweg deutliche Überprägung durch den Menschen auf. *geschützte Biotop*
- 138 Es ist jedoch möglich, dass die Reihung der Straßenbäume (Linden, Ahorne und Kastanien) in den beiden teilweise einbezogenen Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ als Alleen gewertet werden können. Diese würden u.U. ein geschütztes Biotop darstellen.

3.2.3 Gehölz- und Baumschutz

- 139 Der Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich wie folgt zusammen:
- 140 Im Bereich der „Calauer Straße“ sind insgesamt neun Bäume vorhanden. Davon sind sechs Linden und drei Ahorne. Letzte weisen gemäß vorliegender Vermessung einen Stammumfang zwischen 0,75 m und 0,94 m auf. Die Linden besitzen einen Stammumfang von 0,66 m bis 1,38 m.
- 141 Entlang der Straße „Am Bahnhof“ erstreckt sich auf der Westseite eine Baumreihe aus fünf Kastanien und einem Ahorn. Die Kastanien sind in der Vermessung mit einem Stammumfang von 1,35 m bis 1,98 m, der Ahorn mit 1,41 m ausgewiesen.
- 142 Innerhalb der gesamten unbebauten Freifläche, die den Großteil des Geltungsbereichs ausmacht, sind zwei Ahorne sowie ein sehr kleinflächiges, unbestimmtes Gebüsch vorhanden. Die Stammumfänge liegen zwischen 0,34 m und 0,41 m.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 143 Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die *Motorisierter Verkehr*
- A 13 (Berlin ↔ Dresden)
 - B 96 (Sassnitz ↔ Zittau)
 - B 156 (Großräschen ↔ Bautzen)
 - B 169 (Cottbus ↔ Chemnitz)
- erschlossen.
- 144 Der Geltungsbereich selbst wird durch die „Calauer Straße“ im Westen, die zudem als Landesstraße (L53) klassifiziert ist, die „Oststraße“ im Norden sowie die Straße „Am Bahnhof“ im Osten bzw. den Bahnhofsvorplatz im Südosten erschlossen.
- 145 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Eisenbahnstrecke Lübbenau–Kamenz angebunden. Der Bahnhof grenzt unmittelbar südöstlich an den Geltungsbereich an. Von diesem bestehen Verbindungen in Richtung Cottbus, Falkenberg, Leipzig, Lübbenau, Berlin und zum Flughafen BER. *Eisenbahn*
- 146 Eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr besteht über den zuvor benannten Bahnhof Großräschen sowie die daran angeschlossene Bushaltestelle. *ÖPNV*
- 147 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über die angrenzenden Straßen gut erreichbar, wobei nur die „Calauer Straße“ einen separaten Radweg besitzt und die Straße „Am Bahnhof“ durch den Kopfsteinpflasterbelag Komforteinbußen aufweist. *Radverkehr*
Fußgänger
- Das Plangebiet ist nur wenige Schritte vom Bahnhof sowie den südlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen entfernt.
- Der Marktplatz der Stadt als Zentrum ist sieben Gehminuten entfernt.

- 148 Quer durch den Geltungsbereich selbst verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Fuß- und Radweg der die Zufahrt zum Bahnhof bzw. die dortigen Wohn- und Gewerbeimmobilien mit der „Oststraße“ im Norden verbindet.
Darüber hinaus hat sich über die Jahre ein Trampelpfad von der „Calauer Straße“, in Höhe der „Ahornstraße“ und der Straße „Am Bahnhof“ im Osten entwickelt.

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 149 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik hervorragend erschlossen. *Stadttechnik*
Vorhanden sind folgende Medien:
- Trinkwasser,
 - Strom,
 - Gas,
 - Telekommunikation,
 - Schmutzwasser.
- 150 Für die bisher unbebauten Flächen wurden in der Vergangenheit schon stadttechnische Erschließungsleistungen erbracht. Im Bereich der Telekommunikations- sowie der Gasinfrastruktur wurden bereits Hausanschlüsse hergestellt. Alle weiteren Medien liegen in Form von leistungsfähigen Hauptleitungen vor.
- 151 Im Norden des Plangebiets, südlich der „Oststraße“ besteht eine Trafostation für das Stromnetz. Zentral innerhalb der unbebauten Fläche liegt zudem eine Pumpstation im Netz der Schmutzwasserentsorgung.
- 152 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- und entsorgt werden.
- 153 Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz (48m² / h) ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus dem bestehenden Netz gewährleistet.

3.4 Nutzung

- 154 Der Bestand im Planbereich kann nicht klar einer Baugebietskategorie gemäß BauNVO zugeordnet werden. *Bauplanungsrechtliche Beurteilung*
Die das Plangebiet umgebenden Flächen dagegen können vergleichsweise eindeutig einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zugeordnet werden. Dabei findet jedoch eine räumliche Aufteilung der verschiedenen Nutzungsarten statt: So finden sich westliche, jenseits der „Calauer Straße“ sowie auf der Ostseite des Plangebiets Wohngebäude, die nur im geringen Umfang mit gewerblichen, handwerklichen und Dienstleistungsnutzung versetzt sind.
Südlich des Geltungsbereichs dagegen befinden sich zwei Gebäude, die ganz überwiegend Dienstleistungsnutzung, Anlagen gesundheitlicher Zwecke (Praxen) sowie gewerbliche und handwerkliche Nutzungen aufweisen.
- 155 Daran südlich anschließend liegt eine Einzelhandelsagglomeration vor, für die durch den dortigen Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt worden ist.
Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Baugebietsflächen werden durch den dort ebenfalls vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

3.4.1 Art der Nutzung

- 156 Im Geltungsbereich selbst besteht bisher keine bauliche Nutzung oder eine aktive Nutzung der Freiflächen. Es sind lediglich Verkehrs- und stadttechnische Anlagen vorhanden. In der Folge liegen trotz fehlender aktiver Nutzung Bodenversiegelungen vor. *Plangebiet*
- 157 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 158 Westlich und östlich gleichermaßen herrschen Wohnnutzungen vor. Nordwestlich grenzt eine Sportanlage an. *Umfeld*
Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der „Oststraße“ sind je ein privater und ein öffentlicher Parkplatz vorhanden.
Südöstlich des Geltungsbereichs liegt das Bahnhofsgebäude zum Bahnhof Großräschen, in dem Dienstleistungsnutzungen (jedoch nicht bahnhofbezogen) untergebracht sind.
Unmittelbar südlich befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus und ein reines Dienstleistungsgebäude mit gesundheitsbezogenen Dienstleistungen sowie Praxen. Südlich daran angeschlossen befindet sich eine größere Einzelhandelsagglomeration.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 159 Der Versiegelungsgrad im Untersuchungsgebiet ist gering. *Plangebiet*
Durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg innerhalb der bestehenden Brachfläche, die einzelnen Parkbuchten im Südosten und die kleinteiligen Versiegelungen im Zuge von Infrastruktureinrichtungen (z.B. Trafostation Strom) sind im Bestand ca. 480 m² versiegelt. Dies entspricht einer zweiprozentigen Versiegelung.
Auf den einbezogenen Teilen der Straßen-Grundstücke bestehen Versiegelungen im Umfang von 1.230 m² (Versiegelungsgrad von 68 %).
- 160 Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 161 Der Versiegelungsgrad im Umfeld ist deutlich höher als im Geltungsbereich selbst. Dies *Umfeld*
liegt in bereits bestehender baulicher Nutzung begründet.
Dabei ist, trotz unterschiedlicher Größe der baulichen Anlagen auf den westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen, der Überbauungsgrad aufgrund der proportional auch größeren Grundstücksflächen rundherum ähnlich hoch.
- 162 Die hochbaulichen Anlagen im Geltungsbereich (Verteilerkästen unterschiedlicher Infra- *Plangebiet*
strukturnetze) weisen eine maximale Höhe von ca. 1,50 m auf.
- 163 Im näheren Umfeld bestehen westlich und östlich des Geltungsbereichs überwiegend *Umfeld*
Hauptanlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen und überwiegend mit flach geneigten Dächern, Teilweise liegt das Erdgeschoss im Hochparterre.
Südlich des Geltungsbereichs befinden sich ein eingeschossiges Gebäude für gesundheitliche Dienstleistungen sowie ein viergeschossiges Gebäude entlang der „Calauer Straße“.

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 164 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen *Baugrund*
nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.
- 165 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wieder. *Grundstückssituation*
Sämtliche Flächen sind weitgehend mit allen relevanten Medien erschlossen.
- 166 Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Vielzahl an verschiedenen Medien, die im *Plangebiet*, einschließlich vorbereiteter Hausanschlüsse, vorhanden sind, Dienstbarkeiten zu Gunsten der Netzbetreiber und Versorger zu beachten sind.
- 167 Der geplanten Mobilisierung des Areals stehen jedoch aufgrund der Grundstückssituation keine wesentlichen Hindernisse entgegen.

4 Planungskonzept

168 Grundsätzliches Ziel der Stadt ist es, am Standort die begonnene Entwicklung eines gut für die Ortsteile erreichbaren und zentral in der Kernstadt gelegenen Gesundheitsstandortes fortzuführen.

Damit liegt der Fokus der geplanten Nutzungen, Angebote und baulichen Strukturen auf Praxen, Labore, Therapieeinrichtung aber auch ergänzende gesundheitliche Dienstleistungen. Hinzu kommen begleitende Nutzungen (z.B. Wohnungen).

169 In Vorbereitung zur Entwicklung des zentral und verkehrlich gut gelegenen Standortes des „IFA-Park“ ließ die Stadt ein Gestaltungskonzept beim Architekturbüro Joswig erarbeiten.

*Entwicklungskonzept
erarbeitet*

170 Der Gestaltungsplan sieht neben einer Einrahmung des Vorhabengebiets durch die bestehenden Straßen „Am Bahnhof“, „Oststraße“ und „Calauer Straße“ auch eine zentrale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegachse mittig durch die Vorhabenfläche vor.

Diese Fuß- und Radwegachse stellt gleichzeitig auch die Anbindung in Richtung Süden, zu den dortigen bereits bestehenden Gebäuden mit Gesundheitsdienstleistungen und den Einzelhandelseinrichtungen weiter südlich dar. Dabei wird der Weg über ein bereits freigehaltenes Flurstück im Eigentum der Stadt geführt.

171 Beiderseits dieser Achse sind Gebäude vorgesehen, die die o.g. Nutzungsmischung aufnehmen. Erschlossen werden diese fußläufig vom zentral verlaufenden Fuß- und Radweg und per PKW von den jeweils angrenzenden, bereits bestehenden Straßen.

Das erarbeitete Gestaltungskonzept geht dabei von einem „Therapiehaus“ in Form eines Gesundheitsstudios im Südosten des Plangebietes sowie zwei Ärztehäusern im Nordosten und Südwesten aus.

Hinzu kommen ergänzende und den Standort versorgende Anlagen, die im Plan in Form eines Wirtschaftshofes im Nordosten dargestellt werden.

172 Für die geplanten Gebäude im Südosten mit Praxen und möglichen gesundheitlichen Dienstleistungen gibt es zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits einen konkreten Ansiedlungswillen einer Ärztegemeinschaft.

Dazu haben bereits Grundstückseinteilungen und -verkäufe stattgefunden.

173 Im Nordwesten, am Knotenpunkt zwischen „Calauer Straße“ und „Oststraße“ ist ein größerer Parkplatz als gemeinsam von allen Nutzungen am Standort genutzte Anlage vorgesehen.

174



Entwurfsskizze
Medizinisches
Versorgungszentrum
„IFA-Park“

Quelle: Architekturbüro
Joswig
Stand: Mai 2025

Gestrichelte Linie =
Geltungsbereich
Bebauungsplan

175 Das Gestaltungskonzept dient der groben Orientierung und Verdeutlichung der Ausrichtung der Nutzungen und Flächeneinteilungen am Standort.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dies aufgreifen, jedoch auch abstrahieren. Damit soll eine möglichst flexible Grundlage zur Nutzung des Standortes erreicht werden, mit der auch auf weitere konkrete Ansiedlungswünsche begegnet werden kann.

Die Grundzüge der oben vorgenommenen Beschreibung des Gestaltungsplans sollen dabei jedoch beachtet werden.

176 Nachfolgend werden die geplanten Nutzungen, die vorgesehene Erschließung sowie das von Seiten der Stadt bereits vorab bestimmbare Umweltkonzept erläutert.

4.1 Nutzung

177 Wie beschrieben sind innerhalb der Baugebietsflächen vorrangig Anlagen und Nutzungen im Bereich des Gesundheitswesens vorgesehen. Darunter fallen in erster Linie Arzt- und Therapiepraxen, Labore und Versorgungszentren. Erweitert werden soll dieses Angebot durch Dienstleistungsangebote mit vergleichbarer Ausrichtung. So sind auch Apotheken, Sozialstationen oder Einzelhandel für Sanitätsbedarf denkbar.

178 Diese Konzentration an gesundheitsbezogenen Angeboten und Dienstleistungen bei einer gleichzeitig verkehrsgünstigen und zentralen Lage soll jedoch auch zur Unterbringung weiterer Angebote genutzt werden, die den Standort sinnvoll ergänzen.

Darunter fallen in erster Linie (Pflege-) Wohnungen sowie Wohnungsangebote für am Standort Tätige, z.B. auch Ärzte und Ärztinnen. Hinzukommen können Möglichkeiten der Nahversorgung, jedoch ohne Konkurrenz zu den weiter südlich gelegene Einzelhandelseinrichtungen aufzubauen.

179 Zusammenfassend ist eine Standortausgestaltung nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ geplant. Dazu ist es auch notwendig, dass sehr flächenintensive und nicht zwangsläufig auf einen solch zentralen Standort angewiesene Nutzungen dort nicht ermöglicht werden sollen.

180 Das Maß der Nutzung soll sich zum einen an den Strukturen im Umfeld des Plangebiets orientieren und so ein verträgliches Einfügen der zukünftigen Bebauung sicherstellen.



Zum anderen möchte die Stadt diesen vergleichsweise zentralen Standort mit guter fußläufiger und verkehrlicher Erschließung und nahen Nahversorgungsmöglichkeiten effizient nutzen.

181 Auch an dieser Stelle soll das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ beachtet werden. In diesem Sinne sollen die Wege zwischen den einzelnen Nutzungen kurz gehalten werden. Gerade mit Blick auf die zentrale gesundheitliche Ausrichtung des Standortes ist es zwingend notwendig eine enge Verflechtung zu erreichen, was in erster Linie auch durch eine dichte Bebauung umgesetzt werden kann.

182 Dabei soll auch der Umstand Beachtung finden, dass der vorliegende Standort bereits stark vorgeprägt und hervorragend erschlossen ist.

183 Hinsichtlich der dritten Dimension der Bebauung, der Höhe, ist eine Abstufung der zukünftigen Bebauung von Westen in Richtung Osten vorgesehen. So soll eine höhere, den Raum besser fassende Bebauung entlang der „Calauer Straße“ erreicht werden, die sich an dem südlich angrenzenden Bestandsgebäude orientiert.

Auf der Ostseite des Baugebiets, entlang der Straße „Am Bahnhof“, kann mit einer etwas niedrigeren Bebauung auf die Nachbarbebauung auf der östlichen Seite der Straße reagiert werden und eine bedrängende Wirkung verhindert werden.

4.2 Erschließung

184 Der bestehende und durch die Planungen zusätzlich hervorgerufene motorisierte Verkehr wird ganz überwiegend über die angrenzenden Straßen „Calauer Straße“, „Oststraße“ und „Am Bahnhof“ abgewickelt. Von diesen sind zukünftig Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken bzw. Baugebiets-Teilflächen vorgesehen.

*verkehrliche
Erschließung*

Wenn es aufgrund der zukünftigen Bebauung und Nutzungsabschnitte nötig ist, sind auch interne Erschließungsstraßen denkbar. Diese sollen jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets auf ein unbedingt benötigtes Maß reduziert werden. Eine explizite Ausweisung von Verkehrsflächen soll dafür nicht erfolgen.

185 Im Bereich der geplanten Nutzungen aus dem Gesundheitswesen ist primär mit einem Zulaufverkehr in Form von Menschen / Patienten zu rechnen. Ein eigenständiger Anlieferungsverkehr ist vorrangig für die ergänzenden Einzelhandels- und Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten. Dieser kann über die angrenzenden Verkehrsflächen abgewickelt werden.

186 Die einzelnen bestehenden Parkstände im Südosten der vorliegenden Brachfläche werden nicht beibehalten. Zukünftig ist, in Abhängigkeit von den weiteren Ansiedelungen, ein größerer zusammenhängender Parkplatz gemäß den Vorstellungen im Gestaltungsplan vorgesehen. Um flexibel auf Ansiedelungswünsche und privaten Planungen von Vorhaben reagieren zu können, soll im Bebauungsplan jedoch keine Verortung dieses Parkplatzes durch Festsetzung einer (Verkehrs-) Fläche erfolgen. Als Flächeneigentümerin kann die Stadt zukünftig einen solchen dem Vorhabengebiet dienenden Parkplatz frei im Baugebiet verorten.

187 Eine Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über den nahegelegenen Bahnhof Großräschen und die dort haltenden Buslinien. Dadurch kann auch eine Anbindung der Ortsteile der Stadt Großräschen erreicht werden. Zudem besteht die Heranführung von potenziellen Patienten und Arbeitskräften aus angrenzenden Gemeinden.

188 Ergänzend wird auch eine Verbindung in Ost-West-Richtung vorgesehen, diese greift heute schon bestehende Trampelpfade durch die Vorhabenfläche aus Richtung „Ahornstraße“ direkt zum Bahnhof auf, der heutige Verlauf des Pfades kann aufgrund der bereits bestehenden Planungen für ein konkretes Vorhaben und den damit verbundenen Grundstücksverkäufen jedoch nicht beibehalten werden; die Verbindung wird nach Norden verschoben.

189 Wie unter Punkt 3 dieser Begründung beschrieben, ist der Standort aufgrund baulicher Vorleistungen bereits hervorragend stadttechnisch erschlossen. Diese Anlagen im Bereich Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Elektro und Telekommunikation sollen weitgehend in Form des bestehenden Netzes fortgenutzt werden.

*stadttechnische
Erschließung*

Die entsprechenden Anlagen und Flächen werden gesichert bzw. freigehalten.

190 Lediglich im Bereich der schon teilweise vorbereiteten Hausanschlüsse sollen Umverlegungen aufgrund konkreter Bauvorhaben erfolgen.

191 Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Bestand im Plangebiet überwiegend flächig vor Ort. Im Bereich der angrenzenden, teilweise mit einbezogenen Straßen liegen teilweise Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserversickerung vor.

Niederschlagswasser

Der aktuelle Umgang mit dem Niederschlagswasser soll auch zukünftig fortgeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht.

- 192 Die Sicherstellung der ausreichenden Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt über die bestehenden Anlagen (Hydranten) innerhalb der (teilweise mit einbezogenen) öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die im Stadtgebiet verfügbaren Tanklöschfahrzeuge der Feuerwehr. *Löschwasser*

4.3 Umweltkonzept

- 193 Bei dem zum vorliegenden Bebauungsplan angewandten Verfahren nach § 13a BauGB sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. *keine Umweltprüfung / kein Ausgleichsbedarf*
- Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten zudem Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich.
- 194 Nichtsdestotrotz hat die Stadt Vorstellungen und Planungen in Bezug auf die Umwelt bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen der Planungen, die bei der Planaufstellung berücksichtigt werden sollen.
- 195 So sollen die entlang der „Calauer Straße“ und der Straße „Am Bahnhof“ stehenden prägenden Bäume erhalten werden. Gerade in der „Calauer Straße“ soll damit der Allee-Charakter langfristig gesichert werden. *Erhalt Straßenbäume*
- 196 Das anfallende Niederschlagswasser versickert im Bestand im Plangebiet überwiegend flächig vor Ort. Im Bereich der angrenzenden, teilweise mit einbezogenen Straßen liegen teilweise Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserversickerung vor. *Niederschlagswasser-
versickerung*
- Der aktuelle Umgang mit dem Niederschlagswasser soll auch zukünftig fortgeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird weiterhin vor Ort zur Versickerung gebracht.
- 197 Zudem sollen trotz der starken Vorprägung des Standortes und dem Ziel der effizienten Ausnutzung der potenziellen Bauflächen durch eine entsprechend hohe bauliche Dichte nicht zwingend notwendige Bodenversiegelungen begrenzt / verhindert werden. Dies soll u.a. die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers stärken. *Begrenzung
Bodenversiegelungen*
- Dazu ist beispielsweise vorgesehen, Stellplätze, Zufahrten und Aufstellflächen auf den Grundstücken lediglich in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zuzulassen. Keine Anwendung findet dies dort wo eine Vollversiegelung aufgrund technischer oder rechtlicher Anforderungen zwingend notwendig ist.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 198 Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammengefasst, die in einem Bebauungsplan selbstständig bestehen können. *Vorbemerkungen*
- Weitere Festsetzungsarten werden gesondert im Kapitel „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ zusammengefasst.

199

Planzeichnung

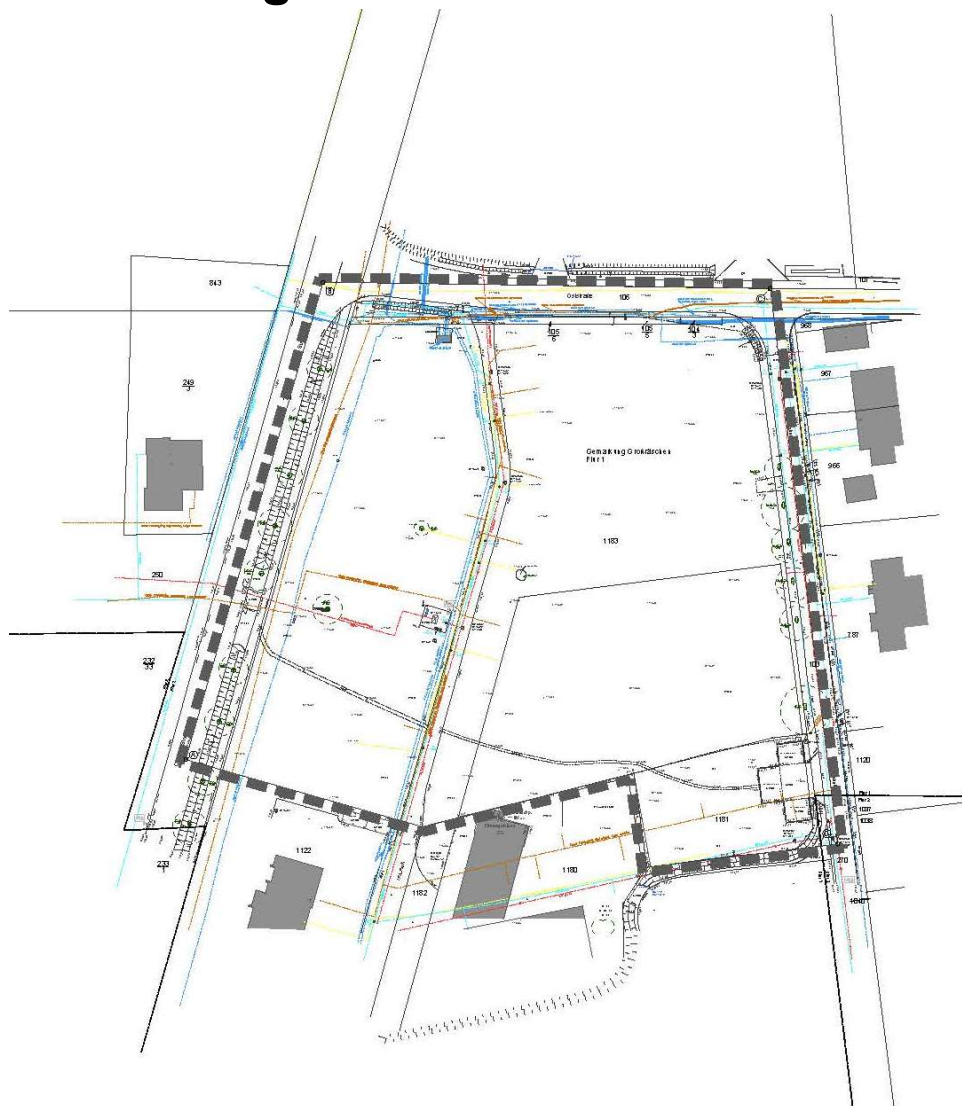
Stand: Entwurf Mai 2026



5.1 Geltungsbereich

200

Geltungsbereich



201 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Verkehrsanlagen.

202 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch Flächen auf der Nordseite der „Oststraße“ (Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbe Calauer Straße Nord“),
- im Osten durch die Straße „Am Bahnhof“,
- im Süden durch die Bebauung auf der Nordseite der Straße „Am Bahnhof“ und
- im Westen durch die „Calauer Straße“.

203 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen.

204 Im Falle der westlichen und der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft diese in der Mitte der beiden Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“.

205 Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs werden die Punkte, die nicht an bestehenden Flurstücks-Grenzpunkten festgemacht werden können, im Bebauungsplan durch Koordinaten bestimmt.

Koordinaten

206 Folgende Eckpunkte (Ostwert / Nordwert) mit den entsprechenden Koordinaten werden dafür festgesetzt:

Punkt	Nordwert	Ostwert
A	5.716.110,54	431.588,65
B	5.716.208,20	431.616,73
C	5.716.207,02	431.708,21
D	5.716.093,24	431.722,02

5.2 Flächennutzung

- 208 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen *Arten im Geltungsbereich*
- Verkehrsflächen,
 - Baugebietsflächen (Mischgebiet).
- 209 Dabei umgeben die Verkehrsflächen aufgrund der Abgrenzung des Geltungsbereichs auf der West-, Nord- und Ostseite die festgesetzten Wohngebietsflächen. Diese werden zusätzlich von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung durchquert. *Verteilung im Geltungsbereich*
- 210 Sinnvolle Alternativen für die Verteilung der Nutzflächen sind unter Beachtung des Planungskonzeptes unter Punkt 4 nicht erkennbar. *Alternativen*
- 211 Das jeweilige festgesetzte Baugebiet ist Teil des entsprechenden sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzenden Baugebietes. Diese Tatsache kann bei der Beurteilung von Baugesuchen u. U. von Bedeutung sein. *Gebietsbegriff*
- Bei der Prüfung, ob ein Baugebiet noch seine Zweckbestimmung bewahrt, sind alle räumlich mit dieser Fläche in Verbindung stehenden Teilflächen etwa gleicher Nutzungsart zu betrachten. Einzubeziehen ist das B-Plan-Gebiet und damit die räumlich in Verbindung bestehenden Flächen anderer B-Pläne oder der unbeplanter Bereiche.

5.3 Verkehrsflächen

- 212 Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.
- 213 Im Bebauungsplan wird nur das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch. Die Verkehrsfläche umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün, Versickerungsmulde u. dgl.
- 214 Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn u. dgl.) regelt der Bebauungsplan nicht. Dem Plangeber ist somit frei gestellt, wie er Gliederung und Gestaltung – den tatsächlichen oder gewünschten Anforderungen entsprechend – vornimmt.
- 215 Öffentliche Straßen und Wege sollen sich möglichst auch im öffentlichen Eigentum befinden. Der jeweilige Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben. *Eigentum*
- Das Brandenburgische Straßengesetz regelt entsprechend den Eigentumserwerb, die Rückübertragung von Eigentum und die Vorkaufsrechte.

5.3.1 Art der Verkehrsflächen

- 216 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (ÖV) der angrenzenden Straßen „Am Bahnhof“, „Oststraße“ und „Calauer Straße“ gewährleistet. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 217 Wie in der Beschreibung der Abgrenzung des Geltungsbereichs beschrieben, sind eben diese angrenzenden Verkehrsflächen nicht vollständig Teil des Bebauungsplans. Im Falle der „Oststraße“ ist der Bereich zwischen der „Calauer Straße“ und der Straße „Am Bahnhof“ in vollständiger Breite (bezogen auf das Straßengrundstück) Teil des Geltungsbereichs. Die Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ sind jeweils nur im Abschnitt ihres Verlaufs auf Höhe der Vorhabenfläche und dann auch nur bis zur Mitte der Straßengrundstücke mit in den Geltungsbereich einbezogen.
- 218 Bei der Straße „Am Bahnhof“ ist zu beachten, dass in der südlichen Hälfte des einbezogenen Abschnitts ein ca. ein Meter breiter Streifen des Flurstücks 1183 der Straße zuge schlagen wird. Dieser Streifen ist bei der zuletzt vorgenommenen Herausmessung eines Flurstückteils zur Veräußerung nicht mit herausgemessen worden, um die Straße „Am Bahnhof“ aufweiten zu können.
- 219 Sämtliche dieser Flächen der genannten Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV) festgesetzt. *Festsetzung Öffentliche Straßenverkehrsfläche*
- 220 Wie im Planungskonzept beschrieben, soll im Bebauungsplan eine Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung mittig durch die Vorhabenfläche umgesetzt werden. Vorleistungen sind südlich des Geltungsbereichs, in Form der Freihaltung einer weiterführender Trasse einer solchen Fuß- und Radwegachse bereits vorhanden. *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*



Dieser zukünftige Weg folgt in Ansätzen dem schon im Bestand vorliegenden Fußweg quer durch die Fläche.

221 Gleichzeitig soll auch eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen „Ahornstraße“ westlich des Geltungsbereichs und der Straße „Am Bahnhof“ auf der Westseite durch den Bebauungsplan gesichert werden. Eine solche Verbindung in West-Ost-Richtung besteht zum Aufstellungszeitpunkt bereits als Trampelpfad quer durch die Vorhabenfläche.

222 Beide Flächen dieser Verbindung sollen als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werden.

**Festsetzung
Verkehrsflächen
besonderer
Zweckbestimmung**

223 Der Teilabschnitt der Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, der von Süden in den Geltungsbereich hereinführt und sich bis ungefähr ins Zentrum der Vorhabenfläche erstreckt, wird in einer Breite von 6,50 m ausgeführt. Dieser Abschnitt übernimmt die größte Menge des fußläufigen Verkehrs sowie des Radverkehrs im Plangebiet der aus Richtung Stadtmitte kommt. Gleichzeitig kann dieser Abschnitt auch als Zufahrt für die Feuerwehr bzw. den Rettungsdienst genutzt werden.

224 Die drei weiteren Teilabschnitte der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden mit einer Breite von 4 m versehen, da hier aller Voraussicht nach die verkehrliche Belastung geringer ausfallen wird.

225 Für alle Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird bei der Bestimmung der Breite die Umsetzung von Versickerungsmulden berücksichtigt.

5.3.2 Straßenbegrenzungslinie

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Im Bebauungsplan wird also das Grundstück der Verkehrsfläche festgesetzt.

227 Wie oben beschrieben wird im Falle der „Calauer Straße“ und der Straße „Am Bahnhof“ das Grundstück der Verkehrsflächen jeweils nur bis zur Mitte in den Geltungsbereich einbezogen und erstreckt sich außerhalb des Geltungsbereichs weiter. Gleiches gilt für die Nordseite und das östliche Ende der „Ostseite“ und jeweils beide Enden der zuvor benannten Straßen.

**Festsetzung
Straßenbegrenzungslinie**

Aufgrund dessen wird bei allen drei Straßen nur auf einer, der „innenliegenden“ Seite der Grundstücke der Verkehrsflächen eine Straßenbegrenzungslinie entlang der Grenzen zur ebenfalls festgesetzten Wohngebietsfläche festgesetzt.

5.4 Art der baulichen Nutzung

5.4.1 Vorbemerkungen

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

Rechtsgrundlagen

229 Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

230 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

**Unzulässigkeit Im
Einzelfall**

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

231 Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

5.4.2 Mischgebiet (MI)

232 Im vorliegenden Fall wird die im Planungskonzept unter Punkt 4 skizzierte Nutzungsmischung am besten durch ein Mischgebiet (MI) repräsentiert.

Ein Mischgebiet wird auf der Grundlage von § 1 Abs. 3 i. V. m. § 6 BauNVO festgesetzt.

- 233 In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. *Gebietscharakter*
Die wechselseitige Verträglichkeit der beiden Hauptnutzungsarten ist kennzeichnend für diesen Baugebietstyp.
Beide müssen erkennbar in dem zu beurteilenden Gesamtgebiet vorhanden sein. Im Ergebnis darf keine der beiden Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren. Keine der Hauptnutzungsarten darf ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.
Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis angegeben. Es ist auch nicht erforderlich, dass in jedem Teil des MI-Gebietes Wohngebäude und Gewerbe nebeneinander bestehen. Es ist zulässig, dass in einem Teil das Wohnen und im anderen das Gewerbe dominiert.
Es wird eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung gegenüber der anderen vorausgesetzt.
- 234 Zu beachten ist im vorliegenden Fall, dass das jeweilige festgesetzte Baugebiet Teil des entsprechenden sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzenden Baugebietes ist (vgl. Punkt 3.4 zu Nutzungen im Umfeld).
Bei der Prüfung, ob ein Baugebiet noch seine Zweckbestimmung bewahrt, sind alle räumlich mit dieser Fläche in Verbindung stehenden Teilflächen etwa gleicher Nutzungsart zu betrachten. Einzubeziehen ist das Bebauungsplan-Gebiet und damit mit diesem räumlich in Verbindung stehenden Flächen anderer Bebauungspläne oder unbeplante (Innen-)Bereiche.
Diese Tatsache ist bei der Beurteilung von Baugesuchen u. U. von Bedeutung.
- 235 Die Bewohner eines Mischgebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. Der Schutz der Wohnruhe ist geringer als in Wohngebieten, aber nicht aufgehoben. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit zum Wochenende erstrecken. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer „nicht wesentlich“ gestörten Kommunikation nach Feierabend und einer auskömmlichen und ungestörten Nachtruhe. *Störgrad*
- 236 Das festgesetzte Mischgebiet (MI) wird vorliegend in vier Teilflächen, die Teilflächen MI TF₁ bis MI TF₄, gegliedert. *Unterteilung Baugebiet in Teilflächen*
Damit soll keine Einteilung der Flächen hinsichtlich der Art der Nutzung vorgenommen werden. Vielmehr dient diese Einteilung der klaren Zuordnung der Teilflächen des durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterteilten Mischgebiet. Zudem werden im Weiteren abweichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.
- 237 Der § 1 BauNVO mit den Abs. 4 bis 9 lässt in den Baugebieten unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Modifizierung des Nutzungskatalogs*
- 238 Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.
Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.
- 239 Diese Feinsteuerung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.
- 240 Im vorliegenden Fall sind folgende Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich:
- 241 Kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen: *Kein Regelungsbedarf*
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- 242 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gegeben: *Regelungsbedarf*
- Einzelhandelsbetriebe,

- Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten m Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 243 Auch für die nachfolgenden gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen besteht Regulierungsbedarf:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2, außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.
- 244 Die einzelnen Anpassungen werden nachfolgend erläutert.
- 245 In einem Mischgebiet wären, ohne entsprechende Einschränkungen im Bebauungsplan, *Einzelhandelsbetriebe* jeglicher Form allgemein zulässig, soweit sie nicht „großflächig“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind.
- 246 Die Stadt Großräschen hat sich ein Einzelhandelskonzept gegeben, in dem u.a. der zentrale Versorgungsbereich der Stadt abgegrenzt wird, für das Stadtgebiet zentrenrelevante Sortimente definiert werden sowie Leitlinien zur Ansiedelung neuer Einzelhandelsbetriebe benannt werden.
- 247 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich dabei außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt.
Gemäß Leitlinien des Einzelhandelskonzept sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ansiedelungs- und Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels (Leitlinie 1) und des sonstigen zentrenrelevanten Einzelhandels (Leitlinie 2) nur mit einem qualifizierten gutachterlichen Nachweis möglich.
Ansiedelungs- und Erweiterungsvorhaben des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich ohne gutachterlichen Nachweis zulässig.
- 248 Die Stadt möchte den zentralen Versorgungsbereich weiter stärken und nicht durch Ansiedelungen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels und des weiteren zentrenrelevanten Sortiments aufweichen. Berücksichtigt wird dabei auch, dass der zentrale Versorgungsbereich, in dem die vorgenannten Nutzungen möglich sind, unmittelbar im Süden an den Geltungsbereich angrenzt. Dort bestehen schon zum Zeitpunkt der Planaufstellung entsprechende Einzelhandelseinrichtungen.
Die Stadt verzichtet in der Folge auf die Erbringung eines gutachterlichen Nachweises, um Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels und des weiteren zentrenrelevanten Sortiments im Bebauungsplan umzusetzen.
Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkt sich hinsichtlich des Sortiments in der Folge auf solche, die nicht zentrenrelevant sind.
- 249 Das auf dem Gebiet der Stadt Großräschen als zentrenrelevant geltende Sortiment wird ebenfalls im Einzelhandelsgutachten definiert und als „Großräschener Liste“ benannt. Darunter fallen die folgenden Sortimentsgruppen:
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
 - Arzneimittel
 - Baby- und Kinderartikel
 - Brillen und -zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräte
 - Bücher
 - Drogeriewaren
 - Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik („weiße und braune Ware“)
 - Foto und Fotozubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
 - Haushaltswaren
 - Lebensmittel, Getränke (außer Kistenware)
 - Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies
 - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren
 - Parfümeriewaren
 - Reformwaren, Naturkost
 - Sanitätswaren
 - Schnittblumen, Floristik
 - Schuhe, Lederwaren
 - Spielwaren

- Sportartikel (kleinteilig)
- Telekommunikation, Mobiltelefone
- Uhren und Schmuck
- Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto
- Zooartikel (lebende Tiere und Zubehör)

250 Im vorliegenden Fall wird die Art der Nutzung in der Folge dahingehend bestimmt, dass im Mischgebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment gemäß „Großräscher Liste“ zulässig sind. Die „Großräscher Liste“ wird dazu als Hinweis mit in den Bebauungsplan und auf die Planurkunde aufgenommen.

251 Zusätzlich soll die maximale Größe der Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe begrenzt werden.

Zwar ist die zulässige Größe von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet dahingehend begrenzt, dass nur nicht-großflächige Betriebe zulässig sind. Damit ist eine Verkaufsfläche von mehr 800 m² und mehr schon ohne weitere Regulierung unzulässig. Jedoch stellen auch Einzelhandelsbetriebe mit einer solchen maximalen Größe eine Nutzungsart dar, die mit Blick auf das Planungskonzept, welches Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, die die primär vorgesehenen Gesundheitseinrichtungen ergänzen sollen, vorsieht, die diese Zielstellung schwächen würden.

In der Folge wird die maximale Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf 200 m² begrenzt. Eine solche Festsetzung ist auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich.

252 Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er (wie z. B. bei einer Fleisch-Theke mit Bedienung durch Geschäftspersonal) einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf.

253 Aufgrund des durchweg zu unterstellenden, umfangreichen Flächenbedarfs der unter diese Nutzung fallenden Anlagen, werden diese im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Dabei wird auch der erhöhte Störgrad berücksichtigt, der von dieser Nutzungsart ausgeht.

Anlagen für sportliche Zwecke

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 BauNVO.

254 Ein Gartenbaubetrieb ist ein wirtschaftlich tätiges Unternehmen, das sich mit der Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung von Gartenbauprodukten befasst. Dazu gehören u.a. die Pflanzenzucht, der Obst- und Gemüseanbau, die Baumschulwirtschaft sowie gartenbauliche Dienstleistungen wie die Gartengestaltung und -pflege.

Gartenbaubetriebe

255 Mit dieser Nutzung einher geht fast durchweg ein sehr hohe Flächenbedarf für die Aufzucht und Pflege von Pflanzen und Gehölzen bzw. für die weitere Betriebsfläche. Dies steht der Lage in diesem zentralen Bereich der Stadt entgegen.

Eine solche Nutzung wäre am Siedlungsrand oder im Außenbereich besser verortet und wird vorliegend daher ausgeschlossen.

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 BauNVO.

256 Tankstellen dienen vorrangig der Versorgung der Bevölkerung mit Kraftstoffen. Auch (gewerbliche) Elektro- bzw. Stromtankstellen oder Gastankstellen fallen unter diesen städtebaulichen Begriff.

Tankstellen

Tankstellen zur „Eigenversorgung“, also zum betanken der dem Betreiber zugehörigen Fahrzeuge, ordnen sich deutlich untern und fallen daher unter die Regelung zu Nebenanlagen.

257 Dem Ziel der Planung, eine primär auf Wohnnutzungen bzw. auf ein verträgliches Wohnumfeld ausgerichtete Siedlungsentwicklung im Bereich der Nebenstraßen umzusetzen, steht einer Ansiedlung von Tankstellen entgegen. Daher wird diese Nutzung ausgeschlossen.

Der Ausschluss soll aber nicht für „Stromtankstellen“ gelten, sofern sie keinen erheblichen Verkehr verursachen.

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 5 BauNVO.

258 Vergnügungsstätten als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ können ihr Umfeld erheblich beeinträchtigen. Sie sind zwar grundsätzlich mit einer Wohnnutzung nicht verträglich, jedoch sind gemäß BauNVO „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche eines Mischgebiets allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten

Aber den Abs. 3 können solche „nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten“ ausnahmsweise auch in den nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereichen eines Mischgebiets zugelassen werden.

259 Aufgrund der Zielstellung zum Vorhaben, nach der am Standort schwerpunktartig gesundheitliche Einrichtung und Dienstleistungen untergebracht werden sollen, die durch

ähnliche oder dienende Nutzungen ergänzt werden sollen, sieht die Plangeberin jedoch eine potenzielle, erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets durch solche Vergnügungsstätten. Beachtet wird dabei auch, dass im gesamten Gebiet auch Wohnnutzungen untergebracht werden sollen.

Aufgrund dessen sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie nach Abs. 3 BauNVO im gesamten Urbanen Gebiet unzulässig. Rechtsgrundlage ist hier § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO.

260 Entsprechend wird der Nutzungskatalog für das MI-Gebiet wie folgt festgesetzt:

261 1. **Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:** **Festsetzung
Art der Nutzung**

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Großräschner Liste“ und mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche,**
- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.**

Unzulässig sind:

- **Anlagen für sportliche Zwecke,**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen,**
- **Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO.**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 6 BauNVO

262 Die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) **Nutzungskatalog
Übersicht**
Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet werden nachfolgend tabellarisch zusammenge-

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO		MI-Gebiet gem. Bebauungsplan		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
Geschäfts- und Bürogebäude	X		X		
Einzelhandelsbetriebe	X		X *		
Schank- und Speisewirtschaften	X		X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X		X		
sonstige Gewerbebetriebe	X		X		
Anlagen für Verwaltungen	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Gartenbaubetriebe	X				X
Tankstellen	X				X
Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO	X				X
Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO		X			X

* = nur solche Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß „Großräschner Liste“ und mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche

5.4.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Sonstige Nutzungen

- 264 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen“ sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat und baugebiets-übergreifend behandelt werden.
- 265 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig. Dies trifft auch hier zu, da von einer Ausschlussregelung kein Gebrauch gemacht wird. *Stellplätze und Garagen*
- 266 Räume und Gebäude für freie Berufe sind nach dem Regelfall des § 13 BauNVO nur in den Baugebieten nach §§ 2–9 BauNVO zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
Die tiefergehenden Regelungen des § 13 BauNVO erlauben in einem Mischgebiet Räume und Gebäude für freie Berufe.
Die im Planungskonzept erläuterten Ziel-Nutzungen im Geltungsbereich fallen zu einem nicht irrelevanten Teil unter die freien Berufe. So sind Arztpraxen, Therapieangebote und ergänzende Dienstleistungen nicht selten als freie Berufe einzuordnen.
Diese Regelung soll vorliegend daher beibehalten werden.
- 267 Gleichsam betrifft die Regelung für Ferienwohnungen im § 13a BauNVO die Baugebiete nach §§ 2–7 und 10 BauNVO; also alle Baugebiete mit Wohn- und Mischnutzung sowie Sondergebiete, die der Erholung dienen. *Ferienhäuser und -wohnungen*
Demzufolge sind Ferienwohnungen auch im vorliegend festgesetzten Mischgebiet zulässig.
- 268 Weitere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind wiederum in allen Baugebieten zulässig. *sonstige Nebenanlagen*
Die dort genannten Anlagen werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen, weshalb keine Abweichungen zum gesetzlich normierten Standardfall bestehen.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

- 269 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 270 Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.
- 271 Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.
- 272 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung Gliederung*
- 273 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für die GRZ, aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann in begründeten Fällen abgewichen werden. *Orientierungswerte*
- 274 Im vorliegenden Fall soll die verfügbare Fläche optimal baulich genutzt werden. Hintergrund dieses Ziels der Planungen ist die starke Vorbelastung des Standortes sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung und Lage im Stadtkontext. *Allgemeine Planungsziel*

5.5.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

- 275 Es ist gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten dazu.

5.5.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

- 276 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als relativer Wert bestimmt.
Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.
- 277 Das alternativ zulässige Festsetzen der zulässigen Grundfläche als absolute Zahl (GR) ist im vorliegenden Fall nicht zielführend: Die GR bezieht sich auf das jeweilige Baugrundstück. Bei einer – wie hier – nicht auszuschließenden bzw. bereits begonnenen

Parzellierung des Baugebietes würde die Inanspruchnahme des Bodens mit jeder Parzellierung steigen.

278 Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die Bebauung am Standort zu konzentrieren und im Gegenzug unberührte Flächen zu schonen. Gleichzeitig entstehen kurze Wege und der Erschließungsaufwand wird reduziert.

279 Die Umsetzung der planerischen Ziele erfordert damit eine intensive Nutzung der Baugrundstücke.

280 Die GRZ wird in der Folge für das Baugebiet bzw. die Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit einem Maximalwert von 0,6 (**GRZ 0,6**) festgesetzt.

**Festsetzung
GRZ**

281 Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

5.5.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

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

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

283 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

5.5.1.3 Nachweisführung im Bauantrag

284 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird.

285 Zusätzlich sind die Nachweise für das Einhalten der maximal zulässigen GR für die Teilflächen zu führen, für die zusätzlich eine maximale GR vorgegeben ist.

5.5.2 Höhenfestsetzungen

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

Vorbemerkungen

287 Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im Bebauungsplan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch das Festsetzen der „Höhe baulicher Anlagen“ oder der „Zahl der Vollgeschosse“ gesteuert werden.

Zahl der Vollgeschosse

288 Im vorliegenden Fall soll die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Geltungsbereich gemäß Planungskonzept durch die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

289 Die maximale Anzahl der Geschosse richtet sich dabei zum einen an dem Gebäudebestand im Umfeld, um, wie im Planungskonzept skizziert, ein möglichst verträgliches Einfügen in den bestehenden Stadtkonzept sicherzustellen.

Zum anderen soll jedoch auch eine effiziente Nutzung der Baugebietsflächen ermöglicht und so das gewünschte Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden.

290 Im näheren Umfeld bestehen westlich und östlich des Geltungsbereichs überwiegend Hauptanlagen mit bis zu zwei Vollgeschossen und überwiegen flach geneigten Dächern, Teilweise liegt das Erdgeschoss im Hochparterre.

Südlich des Geltungsbereichs besteht ein eingeschossiges Gebäude für gesundheitliche Dienstleistungen sowie ein viergeschossiges Gebäude entlang der „Calauer Straße“.

291 Die darin erkennbare, bereits im Ansatz bestehende Raum-bildende Bebauung entlang der „Calauer Straße“ wird in der Folge der Planungsziele fortgeführt und für die **Teilflächen TF1 und TF3** des Allgemeinen Wohngebiets eine Bebauung mit **maximal vier Geschossen (IV)** ermöglicht.

**Festsetzung
Zahl der
Vollgeschosse**

Im Gegenzug wird die maximale Anzahl an Geschossen in den **Teilflächen TF2 und TF4** um ein auf **drei Geschosse (III)** reduziert. Mit Blick auf die zwei Geschosse der

Bestandsbebauung auf der Ostseite der Straße „Am Bahnhof“ wird durchgehend eine Abstufung erreicht.

292 Die Festsetzungen sind Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

5.5.3 Orientierungswerte des § 17 BauNVO

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

294 Für Mischgebiet (MI) werden folgende Orientierungswerte bestimmt:

- GRZ 0,6
- GFZ 1,2

295 Die vorliegend festgesetzte GRZ von 0,6 deckt sich mit diesen Orientierungswert der BauNVO.

296 Der Orientierungswert zur GFZ im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO wird, anders als die GRZ, in allen Teilflächen überschritten. Für die Teilflächen TF1 und TF3 ergibt sich bei Beachtung der maximal zulässigen GRZ und Anzahl an Geschossen ein rechnerischer GFZ-Wert von 2,4, für die Teilflächen TF2 und TF4 ein rechnerischer Wert von 1,8.

Dies liegt in der allgemeinen Zielstellung zur effizienten Nutzung und dichten Bebauung der bereits stark vorgeprägten Flächen im Plangebiet begründet. Damit sollen bisher ungestörte Standorte an anderer Stelle unangetastet bleiben.

Zudem ist ein zentrales Ziel dieser Planung die anvisierten Nutzungen bestmöglich für die Öffentlichkeit erreichbar und nutzbar zu machen. Dieses Ziel folgt dem Ansatz der „Stadt der kurzen Wege“. In der Folge sollen möglich viele Nutzungen an einem Standort konzentriert werden. Dies macht einen höheren zulässigen Nutzungsgrad der verfügbaren Grundstücksflächen notwendig.

297 Für die Baumassenzahl BMZ wird von der BauNVO kein Orientierungswert für das Allgemeine Wohngebiet formuliert.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Vorbemerkungen

299 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).

300 Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

5.6.1 Baugrenze

301 Im vorliegenden Fall werden lediglich **Baugrenzen** festgesetzt.

**Festsetzung
Baugrenzen**

302 Im vorliegenden Fall werden diese Baugrenzen festgesetzt, um ein übermäßiges Heranrücken der zukünftigen Bebauung an die festgesetzten Verkehrsflächen zu verhindern. Damit soll eine Vorzone vor den zulässigen Hauptanlagen weitgehend freigehalten werden. Ausnahmen sind hier lediglich Nebenanlagen (vgl. Punkt 5.6.2).

Durch diese Regelung kann zudem eine zu beengende Wirkung im Zentrum des Plangebiets verhindert werden. Dort sind die bestimmten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung lediglich eine Breite von 4 m auf.

303 Als Vorzone vor den Hauptanlagen reicht eine Fläche in einer Breite von 3 m aus. Dies wird so in der Planzeichnung vermaßt.

304 In Richtung Süden im Falle der Teilfläche TF₃ und Südwesten im Falle der Teilfläche TF₄ grenzen die festgesetzten Baugebietsflächen nicht an Verkehrsflächen, zu denen eine Abstand einzuhalten wäre, an. In beiden Bereichen grenzen außerhalb des Geltungsbereichs weitere Bauflächen an, weshalb die Baugrenzen an diesen Stellen „offen“ gehalten werden.

305 Im Weiteren werden Baugrenzen dort festgesetzt, wo Flächen von einer Bebauung mit Hauptanlagen freigehalten werden müssen, unter denen unterirdische Versorgungsanlagen verlaufen bzw. Schutzstreifen zu diesen zu beachten sind.

Berücksichtigt werden durchweg 2 m breite Schutzstreifen zu bekannten Schmutzwasserleitungen sowie vorliegenden Trinkwasserleitungen.

- 306 Dies betrifft jeweils die östlichen Grenzen der Teilfläche TF₁ und TF₃. Für letzteres ergibt sich dadurch ein Abstand zwischen Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche von 6,17 m. Gleiches gilt für den Südosten der Teilfläche TF₁. Im Nordosten wächst dieser Abstand auf bis zu 7,62 m an.

5.6.2 Ausnahmen und Beschränkungen

- 307 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, sofern das im B-Plan nicht explizit ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen). *Nebenanlagen*
- 308 Im vorliegenden Fall wird auf eine einschränkende Regelung verzichtet. Daher gelten die Baugrenzen nur für Hauptanlagen. Die vorgenannten Anlagen sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.7 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

5.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 310 Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
- 311 Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Leitungen folgender Medien: Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation.
Gerade die Netze der Trink- und Schmutzwasserleitungen weisen dabei eine Ver- bzw. Entsorgungsfunktion auch für angrenzende Gebiete auf. Die Verläufe der Leitungen dieser beiden Medien soll in Folge dessen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Darin einbezogen werden auch Schutzstreifen von beiderseits je zwei Metern zu eben diesen Leitungsverläufen.
- 312 Im Bebauungsplan werden die Flächen festgesetzt, für die im nachfolgenden Schritt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen sind. Erforderlich ist dies jedoch nur für die Abschnitte, die über Baugebietsflächen verlaufen. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist keine Sicherung über Rechte erforderlich.
- 313 Zum einen ist eine Bestimmung zu Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen sind, für den östlichen Bereich der Teilfläche TF₁ erforderlich. Dort verlaufen sowohl eine Trink- als auch eine Schmutzwasserleitung. Hinzu kommt an der nordwestlichen Ecke ebenfalls eine kleine Fläche, die durch eine Trinkwasserleitung berührt wird.
- 314 Zum anderen verläuft im nördlichen Bereich der Teilfläche TF₃ ein Abschnitt einer Schmutzwasserleitung. Entlang der östlichen Grenze verläuft ebenfalls je eine Schmutz- und eine Trinkwasserleitung.
- 315 Insgesamt ergibt sich das Erfordernis zu folgender Textfestsetzung:
- 316 **2. Die festgesetzten Flächen zu Geh-, Fahr und Leitungsrechten sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Inhabers sowie des Betreibers der Trinkwasser- sowie der Schmutzwasserleitungen zu belasten.** *Festsetzung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.7.2 Grünordnerische Festsetzungen

- 317 Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung der Forderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sowie aus den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Kommune. *Vorbemerkungen*
Unter diesem Begriff werden einige der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

- 318 Gemäß Planungskonzept sollen die bestehenden Straßenbäume im Bereich der einbezogenen Abschnitte der Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ langfristig erhalten werden. *Gehölzerhalt*
- 319 Die einzelnen Standorte der Allee-Bäume in der „Bahnhofstraße“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB als zu erhalten festgesetzt. Die entsprechenden Einzelstandorte der Gehölze werden zeichnerisch festgesetzt. *Festsetzung
Gehölzerhalt*
- 320 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und um zur Anreicherung des Grundwassers Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. *Niederschlagswasser-
versickerung*
- 321 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage des § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.
- 322 **3. Das auf den Grundstücken des Mischgebiets anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB** *Festsetzung
Niederschlagswasser-
versickerung*
- 323 Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im Bebauungsplan gerechtfertigt. Das Versickern vor Ort führt zu positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Flächen sind dafür in ausreichendem Maße vorhanden. Die Böden bzw. die vorhandenen Grundwasserverhältnisse lassen eine Versickerung zu.
- 324 Flächen für das Versickern sind auf den Grundstücken auf Grund der Regelungen zur GRZ in ausreichendem Maße vorhanden.
- 325 Die Böden lassen eine Versickerung zu. Bei der Wahl der technischen Lösung ist der Grundwasserstand zu beachten.
- 326 Im Interesse des Bodenschutzes sind Zufahrten und Wege nur luft- und wasserdurchlässig herzustellen. *Begrenzung
Bodenversiegelungen*
Teilversiegelungen sollen (als Ausnahme) nur zugelassen werden, wenn das (z.B. wegen schlechter Bodenverhältnisse oder aufgrund technischer/rechtlicher Anforderungen) erforderlich ist.
- 327 **4. Zufahrten und Wege im Mischgebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch und/oder rechtlich erforderlich sind. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** *Festsetzung
Begrenzung
Bodenversiegelungen*

5.8 Sonstige Planinhalte

5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 328 Die Festsetzungen des B-Planes werden – soweit erforderlich – durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.
- 329 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.8.1.1 Nachrichtliche Übernahmen

- 330 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. *Vorbemerkungen*
- 331 Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.
- 332 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018 geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im Bebauungsplan durch Text hingewiesen. *Gehölzschutz*

333 **Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018 geschützt sind. Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.** **Nachrichtlich Gehölzschutz**

334 Unabhängig davon sei auf die Verbote des § 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen, die allgemein für Eingriffe in den Gehölzbestand jeweils in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September gelten.

5.8.2 Vermerke / Hinweise

335 Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Vorhabenplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden trotz der (selektiven) Nennung nicht von der Pflicht, bei der Vorhabenplanung und -ausführung diese und weitere einschlägige Vorschriften zu prüfen, zu ermitteln und zu beachten. **Vorbemerkungen**

336 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Vermerke nicht erforderlich.

5.8.2.1 Hinweise

337 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst. **Vorbemerkungen**

338 Der Bebauungsplan ‚friet‘ den gesetzlichen Stand des Bauplanungsrechts zum Beschlusszeitpunkt im Grunde für die Ewigkeit ein – dies kann er aber nicht für alle zu beachtenden Rechtsvorschriften übernehmen: Diese können künftig geändert oder aufgehoben werden; weitere hinzukommen – eine Benennung kann niemals vollständig aufgeführt werden. **Ermittlung weiterer (rechts-) Vorschriften**

Exemplarisch seien hier bspw.

- allgemeiner Artenschutz nach §§ 39 und 40 ff. BNatSchG
- spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Niederschlagsentwässerung nach § 54 BbgWG
- Pflichten nach den Vorschriften zum Bodendenkmalschutz (Landesrecht)
- Tatbestände nach einer Trinkwasserschutz-Verordnung (Kreisrecht)
- Tatbestände nach einer Baum- / Gehölzschutzverordnung bzw. -satzung (Kreis- oder Kommunalrecht)

genannt.

Allein daher wird auf eine Erwähnung ‚allgemeingültiger‘ – d. h. unabhängig von den konkreten Standorteigenschaften bestehender – Vorschriften verzichtet. Ein derart angereicherter Bebauungsplan liefere – abgesehen von der Überfrachtung mit nicht-bauleitplanerischen Inhalten – zwangsläufig Gefahr, irreführende Aussagen zu treffen bzw. eine falsche Sicherheit / Abgeschlossenheit zu suggerieren.

339 **Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan entbindet nicht von der Pflicht, weitere bei der Vorhabenrealisierung einschlägige Vorschriften zu ermitteln, zu prüfen und ggf. zu beachten.** **Hinweis Ermittlung weiterer (rechts-) Vorschriften**

340 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind. **Artenschutz**

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

342 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um auf drohende arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte und der Notwendigkeit zu deren Abwendung aufmerksam zu machen:

343 **Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Zugriffsverbote der §§ 39 und 44 BNatSchG nicht eintreffen werden.** **Hinweis Artenschutz**

344 Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

345 Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. muss bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger beteiligt werden.

- 346 Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich in vielen Fällen die so genannte *Bauzeitenregelung* „Bauzeitenregelung“ erwiesen.
Die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahmen und Flächenberäumung) oder Baumaßnahmen sind demnach außerhalb des Brutzeitraumes von Vogelarten, die jährlich ihre Nester wechseln, in der Regel unbedenklich.
- 347 Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich.
Diese umfasst auch eine in Bezug auf die Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung. *Ökologische Baubetreuung*
- 348 In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte „CEF-Maßnahmen“, d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.
Dies ist für den relevanten Artenbestand grundsätzlich möglich. *CEF-Maßnahmen*
- 349 Im vorliegenden Fall wird die Art der Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass im Mischgebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment gemäß „Großräscher Liste“ zulässig sind. *Sortimentsliste / „Großräscher Liste“*
- 350 Das auf dem Gebiet der Stadt Großräschen als zentrenrelevant geltende Sortiment wird im Einzelhandelsgutachten für die Stadt Großräschen mit Stand vom August 2018 definiert und als „Großräscher Liste“ benannt.
Diese Liste wird, um einen eindeutigen Bezug der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen, als Hinweis mit in den Bebauungsplan und auf die Planurkunde aufgenommen.
- 351 **„Großräscher Liste“ (Liste zentrenrelevantes Sortiment gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Großräschen, Stand August 2018):** *Hinweis Sortimentsliste / „Großräscher Liste“*
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
 - Arzneimittel
 - Baby- und Kinderartikel
 - Brillen und -zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräte
 - Bücher
 - Drogeriewaren
 - Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik („weiße und braune Ware“)
 - Foto und Fotozubehör
 - Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
 - Haushaltswaren
 - Lebensmittel, Getränke (außer Kistenware)
 - Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies
 - Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Papierwaren, Bürobbedarf, Schreibwaren
 - Parfümeriewaren
 - Reformwaren, Naturkost
 - Sanitätswaren
 - Schnittblumen, Floristik
 - Schuhe, Lederwaren
 - Spielwaren
 - Sportartikel (kleinteilig)
 - Telekommunikation, Mobiltelefone
 - Uhren und Schmuck
 - Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto

6 Auswirkungen

352 Zusätzlich zu den Erwägungsgründen und Auswirkungen einzelner Festsetzungen des Plans (deren Abwägungsüberlegung bereits an der jeweiligen Stelle im Kapitel „Rechtsverbindliche Festsetzungen“ geführt und dargelegt worden ist) bestehen weitere durch den Plan an sich.

Auf diese wird nachfolgend mit Blick auf bestehende Rahmenbedingungen und / oder betroffene Belange eingegangen.

6.1 Verfahrenswahl

353 Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *Vereinfachtes Verfahren*

354 Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

355 Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. *Keine Umweltprüfung*

356 Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich. *Kein Ausgleichsbedarf*

357 Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind im vorliegenden Fall erfüllt. *Voraussetzungen vorliegend*

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 20.000 m² sein (Kumulation beachten)
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- Er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

6.2 Qualifizierter B-Plan

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

6.3 Landesplanung

359 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. *Landesplanung*
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.3.1 Ziele

360 Es ist gem. Ziel 3.6 LEP HR zusammen mit der Stadt Senftenberg einem Mittelzentrum in Funktionsteilung zugehörig. Das Plangebiet ist einem Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gem. Ziel 5.6 LEP HR zuzuordnen, in welchem eine quantitativ uneingeschränkte Wohnflächenentwicklung möglich ist. *Landesplanung*

Weitere landesplanerischen Ziele mit Bezug auf das Vorhaben liegen aus Sicht des Plangebers nicht vor.

361 Aus Sicht des Plangebers liegen keine zu beachtende Ziele der Regionalplanung mit Bezug auf die vorliegenden Planungen vor. *Regionalplanung*

362 Die Ziele der Raumordnung sind beachtet. *Fazit*

6.3.2 Grundsätze

- 363 Für die Planungen wird eine hervorragend stadttechnisch und verkehrlich erschlossene Fläche in zentraler Lage der Stadt Großräschen herangezogen. Der Standort befindet sich unmittelbar neben dem Bahnhof der Stadt sowie im Umfeld weiterer Wohngebietsflächen und Einzelhandelsansiedlungen und stellt in der Folge eine Innenentwicklungsfläche dar. *Landesplanung*
- Den Planungen liegt dabei das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ zu Grunde. Im Plangebiet werden aufgrund dessen Wohn-, Dienstleistungs-, Gesundheits- und Gewerbenutzungen eng verzahnt, aber auf einander abgestimmt, umgesetzt.
- Der Grundsatz 5.1 des LEP HR wird somit berücksichtigt.
- 364 Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar. *Regionalplanung*
- 365 Die Grundsätze der Raumordnung sind berücksichtigt. *Fazit*

6.4 Sonstige Bindungen

6.4.1 Verkehrsrecht

- 366 Der Standort befindet sich konkret östlich der „Calauer Straße“. Diese ist als Landesstraße (L 53) klassifiziert. *Straßenverkehrsrecht*
- 367 Der auf die Planungen wirkende Abschnitt der Kreisstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, weshalb keine Abstandsforderungen bestehen.

6.5 Entwicklung aus dem FNP

- 368 Bebauungspläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP; vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*
- 369 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.
- 370 Das vorliegend festgesetzte Mischgebiet (MI) ist nicht (direkt) aus diesen Darstellungen entwickelbar.
- 371 Mit Beschluss vom 04.03.2020 wurde das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Das Verfahren befindet sich gegenwärtig in der Phase „Entwurf“. Im Zuge dieser 5. Änderung ist eine Anpassung der Darstellungen im Bereich des Plangebiets vorgesehen. Zukünftig soll der Bereich als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.
- 372 Unter Beachtung dieser parallelen Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt wird das Entwicklungsgebot im weiteren Verfahren beachtet.

6.6 Alternativprüfung

- 373 Im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)- Fortschreibung 2023, mit Ortsteilentwicklungskonzept Freienhufen“ in der Fassung vom 26. Februar 2024 wird unter Punkt 4.2.1 „Gesamtstädtische Leitziele“ das Leitbild und die Entwicklungsziele im Unterpunkt „Großräschen – Lebenswerter Wohnstandort für alle Generationen“ insofern genauer differenziert, als dass die Stadt Großräschen als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden soll. Dabei soll darauf hingewirkt werden eine fußläufige Erreichbarkeit aller relevanten Nutzungen für die Einwohner zu ermöglichen. *Standort*
- Dies wird dahingehen konkretisiert, dass darüber ebenfalls eine Verflechtung der Nordstadt mit Malerviertel und der Innenstadt umgesetzt werden soll. Erreicht werden soll dies durch die Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) am IFA-Park (vgl. Punkt 4.2.2).
- Das unter Punkt 5.2.6 benannte „Zentrale Vorhaben VI: Großräschen gemeinsam“ (hier Maßnahme „ZV VI 2 IFA-Park / Medizinisches Versorgungszentrum“) und das unter Punkt 5.3.1 benannte „Handlungsfeld I: Sozialraum Innenstadt“ (hier Maßnahme SZH I 1 Erschließung IFA-Park“) haben dabei das selbe konkrete Projekt zum Inhalt, welches die zuvor benannte Zielstellung umsetzen soll:
- „Der IFA-Park ist eine bedeutende Maßnahme zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung in Großräschen und der Region sowie zur Stärkung der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich. Neben der Errichtung des Gebäudeensembles mit zwei Wohn- und

Geschäftshäusern, dem aus zwei Gebäuden bestehenden Medizinischen Versorgungszentrum und zwei Gewerbegebäuden ist die Gestaltung von Erschließungs- und Freiflächen erforderlich.“

374 Das als Grundlage der Stadtentwicklung fungierende INSEK gibt somit bereits sehr genaue Vorgaben zur Umsetzung eines MVZ zur Sicherstellung der positiven Entwicklung der Stadt Großräschen am Standort des IFA-Parks. Dieser Standort weist eine der geplanten Nutzungen und der städtischen Vernetzung optimal entsprechenden Lage auf, für die im nahen Umfeld und in ähnlicher städtischer Lage keine Alternativen bestehen.

375 Im Vorausgang zur Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplans haben verwaltungsintern Abstimmungen zur genauen Übertragung der Inhalte des zugrunde liegenden Gestaltungskonzepts des Architekturbüros Joswig stattgefunden.

Festsetzungen

Da die bestehenden angrenzenden Straßen nicht verändert werden sollen, ist deren Lage und Festsetzung als Verkehrsflächen alternativlos.

Aufgrund der geplanten Nutzungsarten und Ausrichtung des Standortes als MVZ ergibt sich zudem keine Alternative zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Andere Baugebietskategorien der BauNVO lassen nicht alle am Standort gewollten Nutzungen zu oder bedürfen einer nicht gewünschten Nutzungsmischung bzw. sind nicht mit dem rechtswirksamen FNP vereinbar.

376 Alternativen wurden in erster Linie in Bezug auf die Verläufe der beiden Fuß- und Radwegachsen quer durch die Vorhabenfläche untersucht. Berücksichtigte Aspekte waren dabei der sich durch die Wege ergebende Größe bzw. der sich ergebende Zuschnitt der vier Teilflächen des festgesetzten Baugebiets sowie die Beachtung der bestehenden, zu sichernden Infrastrukturtrassen.

Eine Führung des Weges in Nord-Süd-Ausrichtung in der Lage des bereits im Bestand vorliegenden Fuß- und Radwegs hätte dazu geführt, dass die bestehenden Versorgungsleitungen sowie deren Schutzstreifen zu einem größeren Teil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen würden. Aufgrund dieser, gegenüber der nun vorliegenden Planung weiter westlich liegenden Verortung des Weges würde zu schmaleren Teilflächen TF₁ und TF₃ führen. Dies würde die zukünftige bauliche Nutzung aller Teilflächen erschweren.

6.7 Sonstige Planungen und Vorhaben

377 Die Planungen ermöglichen eine weitere Attraktivierung der Stadt Großräschen als Wohn- und Arbeitsstandort durch die Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gesundheits-Strukturen und ist somit Teil der Entwicklung dieser durch den Braunkohle-tagebau geprägten Region.

Umweltplanungen

Aufgrund der Lage inmitten des bestehenden Siedlungsgebiets hat das Gesamtprojekt jedoch nur geringe Bedeutung für den dort so verorteten Handlungsschwerpunkt gem. Landschaftsprogramm Brandenburg.

378 Die im Landschaftsplan der Stadt dargestellte Allee in der „Calauer Straße“ und die Baumreihe in der Straße „Am Bahnhof“ werden durch den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

379 Sämtliche relevanten Umweltplanungen werden somit durch die Planungen beachtet.

380 Mit den Planungen wird dem allgemeinen Ziel der Stadt Großräschen gefolgt, nach dem ein lebenswerter und beliebter Wohnstandort erhalten und fortentwickelt werden soll und dabei das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ Beachtung finden soll (vgl. Punkt 4.2.1 INSEK).

Informelle Planungen und Konzepte

-INSEK

Der Bebauungsplan ermöglicht unmittelbar die im INSEK, Punkt 4.2.2, anvisierte Errichtung eines Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) am IFA-Park und dient der zeitnahen Umsetzung dieser bedeutenden Maßnahme zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung im Sinne des Punkt 5.2.6 und Punkt 5.3.1 des INSEK.

Gleichzeitig werden Rahmenbedingungen geschaffen, die dem Standort als „Gelenk“, entsprechend seiner im INSEK dargestellten Lage zwischen den Entwicklungsräumen in der Nordstadt (Potenzialraum Bereich Crahnsdorfer Straße) und der Innenstadt (Stärkung des Zentrums).

381 Die Planung steht im Einklang mit und wirkt aktiv auf zentrale Vorhaben des INSEK der Stadt.

6.8 Umweltbelange

6.8.1 Besonderer Artenschutz

Vorbemerkungen

- 382 Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.
- 383 Entsprechend wird der Artenschutz erst in Genehmigungs- und Zulassungsverfahren relevant.
- 384 Artenschutzrechtliche Hindernisse können dennoch eine generelle Vollzugsunfähigkeit eines Bebauungsplans begründen:
- 385 Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung zwangsläufig (!) wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote oder wegen Beeinträchtigungen europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist nicht umsetzbar und damit unzulässig.
- 386 Im Rahmen der Planaufstellung muss daher vorausschauend ermittelt werden, ob der Realisierung von Vorhaben unüberwindliche Hindernisse entgegenstehen.
- 387 Bei der erforderlichen „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ geht es darum, im Sinne einer Prognose zu prüfen, ob die Planung evtl. nicht realisierbar sein wird oder ob mit einem „Hineinplanen in die Befreiungslage“ die Durchführbarkeit gegeben sein kann.
- 388 Bei der Entscheidung über die Ermittlungstiefe ist das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Wenn nach dem „Maßstab praktischer Vernunft“ anzunehmen ist, dass ein Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen haben wird, ist eine Prüfung entbehrlich.
- 389 Der Prüfungsablauf erfolgt grob wie folgt:
- Vorprüfung: Relevanzprüfung und Bestandserfassung
 - Vertiefende Prüfung auf Verbotstatbestände
 - ggf. Ausnahmeprüfung

6.8.1.1 Relevanzprüfung & Bestandserfassung

- 390 Zunächst muss geprüft werden, welche Arten für das konkrete Vorhaben relevant sein können und welche auszuschließen sind.
- 391 Der Bewuchs innerhalb des Geltungsbereichs bzw. die vorkommenden Pflanzenarten setzt sich aus den Straßenbäumen entlang der beiden Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ zusammen. An ersterer finden sich Linden und Ahorne, an der „Calauer Straße“ stehen Ahorne und Kastanien.
- Im Bereich der Gehölze kommen zwei mittelgroße Bäume (Ahorne) innerhalb der Freiflächen hinzu.
- Die Freiflächen selbst liegen in Form von extensiv gepflegtem Grünland vor. Ähnlich stellen sich die Grünflächen in den Randbereichen der Verkehrsanlagen dar.
- 392 In den im Plangebiet vorhandenen Straßenbäumen bestehen potenzielle Lebensräume für Bäume- sowie Höhlen-bewohnende Vogel- und Fledermausarten.
- Auch für Freiflächen-bewohnende Vogel- und Säugetierarten bietet der Standort Lebensräume im Bereich der unbebauten Freiflächen. Der Wert dieser Flächen für die Arten(gruppen) wird jedoch durch die insgesamt geringe Größe der Freiflächen, die zusätzlich durch den mittig verlaufenden Fuß- und Radweg verkleinert wird und durch die starke Vorprägung der Fläche und Anwesenheit des Menschen gemindert. Angrenzende Flächen sind aufgrund der umgebenden Straßen als Barrieren nur schwer erreichbar.
- Für die Arten(gruppen) der Amphibien, Großsäuger / wasseraffinen Säugetiere, Fische sowie Gebäude-bewohnenden Vogelarten bestehen im Plangebiet keine Lebensräume. Für letzte dient das Plangebiet aller Wahrscheinlichkeit nach als Jagdgebiet.
- Reptilien und Insekten können potenziell in den der Randbereichen der Freifläche vorkommen. Jedoch sind auch diese Bereiche stark vorgeprägt und durch den Menschen gestört, dies macht ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich.
- 393 Als vorliegend relevant eingestuft werden in der Folge folgende Arten(gruppen):
- Bäume- und Höhlen-Bewohnende Vogel- und Fledermausarten.
- 394 Folgende Arten(gruppen) sind irrelevant für die weitere Betrachtung:
- sämtliche Pflanzenarten,
 - Freiflächen- und Gebäude-bewohnende Vogel- und Säugetierarten,

*Relevante
Arten(gruppen)*

*Nicht-Relevante
Arten(gruppen)*

- Amphibien,
- Großsäuger / wasseraffine Säugetierarten,
- Fische,
- Reptilien,
- Insekten.

395 Unter Beachtung der Wirkfaktoren der zulässigen Vorhaben und der gegebenen örtlichen Randbedingungen sind in einem weiteren Schritt die zu erwartenden Konflikte hinsichtlich der jeweiligen Artenausstattung abzuschätzen.

Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Einzelbetrachtung erforderlich.

396 Die Prüfungen von Beeinträchtigungen müssen sich auf die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderungszeiten bei Tieren beziehen.

397 Auch bei Pflanzen sind Ausbreitungs- und Reproduktionsbedingungen (z.B. Verbreitung über bestimmte Tierarten) zu beachten.

398 Die Prüfung erfolgt für jede relevante Art separat.

6.8.1.2 Prüfung Verbotstatbestände

399 Im Ergebnis muss festgestellt werden, ob durch die zulässigen Vorhaben für einzelne Arten Verbotstatbestände erfüllt oder nicht erfüllt sind.

400 Die in der Bestandsaufnahme angetroffenen und potenziellen Nahrungsgäste werden nicht weiter betrachtet, da diese von den Verbotstatbeständen des BNatSchG nicht betroffen sind.

401 Ein Vorkommen von Bäumen- und Höhlen-Bewohnenden Vogel- und Fledermausarten ist im Bereich der Straßenbäume entlang der beiden Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ anzunehmen. Der dortige Baumbestand setzt sich aus älteren Linden, Ahorne und Kastanien mit Stammdurchmessern zwischen 0,94 m und 1,98 m zusammen.

Die Bäume bieten somit potenziell Höhlen oder Gabelungen und Verästelungen, die als Nist- und Brutplätze für verschiedene Fledermaus- und Brutvogelarten dienen können.

Mindernd wirkt sich hier die ständige Störung durch den auf beiden Straßen, auf der „Calauer Straße“ jedoch deutliche intensiver, vorhandenen Straßenverkehr und die ständige Anwesenheit des Menschen aus. Dies verringert den Wert dieser Standorte.

402 Der Verlust der Straßenbäume in der „Calauer Straße“ und in der Straße „Am Bahnhof“ würde zu einem (mindestens teilweisen) Verlust dieser Brut- und Niststandorte führen.

403 Im vorliegenden Fall wird bereits im Planungskonzept skizziert, dass die Bäume, die beide Straßen säumen, erhalten und an den jeweiligen Standorten langfristig gesichert werden sollen. Hintergrund ist, dass so der natur- und artenschutzseitige Eingriff gemindert und die stark ortsbildprägenden Straßenbäume erhalten werden sollen.

Im Bebauungsplan werden die Baumstandorte, die in der Vermessung enthalten sind, als zu erhaltene Standorte festgesetzt. Damit werden alle Bäume in den einbezogenen Abschnitten der beiden Straßen langfristig erhalten. Es findet keine Entnahme einzelner Gehölze statt.

404 In der Folge ist gegenwärtig kein Verlust der Brut- und Niststandorte für Bäume- und Höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten in den straßenbegleitenden Bäumen zu erwarten.

Der Plangeber kann davon ausgehen, dass im Rahmen der Realisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG durch konkrete Maßnahmen ausgeschlossen werden können und dass damit der Vollzug des Bebauungsplans gesichert werden kann.

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

Bäume- und Höhlen-Bewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Fazit

6.8.2 Eingriffsbeschreibung

405 Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planungen bzw. Planinhalte auf die Schutzgebiete und -objekte sowie die Schutzgüter aus dem Naturschutz dargestellt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben.

6.8.2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

406 Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei den Planungen in Bezug auf umweltbezogene Belange berücksichtigt worden:

- 407 – Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Erhaltungsfestsetzungen für bestehende Straßenbäume

Maßnahmen



- 408 Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort führt dazu, dass das Grundwasser (wie bisher) angereichert werden kann. So können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten sowie das Schutzgut Wasser geschützt werden. *Wirkung auf Schutzgüter*
- 409 Der Erhalt der teils sehr großen Straßenbäume entlang der Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ führt dazu, dass diese als Lebensraum bzw. Nest- und Niststandort sowie als raumprägende Elemente langfristig gesichert werden können.

6.8.2.2 Schutzgebiete & -objekte

- 410 Das Plangebiet berührt keine Schutzgebietsausweisung auf europäischer oder nationaler Ebene. Auswirkungen durch die Planungen auf solche, außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht erkennbar. *Schutzgebiete*
- 411 Die potenziell als geschützte Allee-Strukturen einzuordnenden Straßenbäume entlang der Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ werden durch die Planungen erhalten. Die Baumstandorte sind mit Festsetzungen zum Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB versehen worden. *geschützte Biotope*
- Ein Eingriff in dieses potenziell geschützte Biotop liegt somit nicht vor.

6.8.2.3 Schutzgüter

- 412 Auch zukünftig wird das anfallenden Niederschlagswasser vor Ort über die natürliche Bodenzone versickert. Jedoch wird durch die Planungen der Versiegelungsgrad der Gesamtfläche deutlich erhöht. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Mehrversiegelung von 0,60 ha. *Boden / Fläche*
- Auf den zukünftig zusätzlich versiegelten Flächen wird die natürliche Bodenfunktion, einschließlich der Versickerung des Niederschlagswassers stark eingeschränkt bzw. beendet. Zu beachten ist hierbei, dass die Flächen, trotz bisher fehlender Bebauung, bereits stark durch die angrenzenden Siedlungsflächen vorgeprägt sind.
- 413 Durch die Planungen, die zwei öffentliche Fuß- und Radverkehrsachsen quer durch die Vorhabenflächen vorsieht, erhöht sich der Anteil der Verkehrsflächen am gesamten Geltungsbereich. Dadurch, dass schon im Bestand alle Flächen im Geltungsbereich vorgeprägt sind, werden keine neuen / bisher unberührten Flächen in Anspruch genommen.
- 414 Das im Bereich des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird auch zukünftig, wie schon im Bestand, vor Ort zur Versickerung gebracht. Die anstehenden Bodenstrukturen sowie der vorherrschende Grundwasserstand lassen dies problemlos zu. *Wasser*
- Trotz o.g. Mehrversiegelung stehen auf den ausgewiesenen Baugebietsflächen ausreichend Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung.
- 415 Oberflächengewässer oder Schutz-, Hochwasser- sowie Risikogebiete liegen im Plangebiet nicht vor.
- 416 Durch die vorliegenden Planungen wird die Vielfalt an im Plangebiet vorkommenden Lebensräumen nicht verändert. Die Lebensräume im Bereich der Verkehrsanlagen werden weitgehend beibehalten. *Pflanzen / Tiere / Lebensräume*
- Auf den bisher extensiv genutzten und gepflegten Grünflächen werden durch den Bebauungsplan überwiegend Baugebietsflächen für ein Wohngebiet festgesetzt. In Folge dessen wird zukünftig ein Teil der Grünflächen für eine Bebauung genutzt. Allerdings wird auch zukünftig ein Teil der einzelnen Baugrundstücke grün gestaltet und mehr oder weniger extensiv genutzt. Insofern bleibt diese Lebensraumstruktur auch zukünftig im Plangebiet vorhanden.
- 417 Durch den im Plankonzept enthaltenen Erhalt und die Sicherung sämtlicher Straßenbäume in den beiden Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ kann an dieser Stelle ein Verlust der Gehölze sicher ausgeschlossen werden.
- Die beiden innerhalb der bisherigen Freifläche befindlichen Ahorne befinden sich in der geplanten Baugebiets- und Verkehrsflächen. Potenziell ist von einem Verlust dieser Gehölze auszugehen. Bei einer umsichtigen Bauplanung und -ausführung können diese jedoch ebenfalls erhalten werden.
- 418 Aufgrund des geringen Werts der Lebensräume und Strukturen im Plangebiet für die Arten(gruppen) der Freiflächen- und Gebäude-bewohnenden Vogel- und Säugetierarten, Amphibien, Großsäuger / wasseraffine Säugetierarten, Fische, Reptilien und Insekten sind Auswirkungen der Planungen auf diese nicht zu erwarten.
- Im vorliegenden Fall wird bereits im Planungskonzept skizziert, dass die für die relevanten Arten(gruppe) der Bäume- und Höhlen-Bewohnenden Vogel- und Fledermausarten wichtigen Straßenbäume entlang der „Calauer Straße“ und der Straße „Am Bahnhof“ erhalten und an den jeweiligen Standorten langfristig gesichert werden sollen. Hintergrund ist,

dass so der natur- und artenschutzseitige Eingriff gemindert und die stark ortsbildprägenden Straßenbäume erhalten werden sollen.

Im Bebauungsplan werden die Baumstandorte, die in der Vermessung enthalten sind, als zu erhaltene Standorte festgesetzt. Damit werden alle Bäume in den einbezogenen Abschnitten der beiden Straßen langfristig erhalten. Es findet keine Entnahme einzelner Gehölze statt.

In der Folge ist gegenwärtig kein Verlust der Brut- und Niststandorte für Bäume- und Höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten in den straßenbegleitenden Bäumen zu erwarten.

- | | | |
|-----|--|--|
| 419 | Die biologische Vielfalt wird durch die Planungen nicht maßgeblich verändert. Die geringe Zahl an verschiedenen Lebensräumen wird grundsätzlich beibehalten. Die am Standort potenziell vorkommenden Pflanzen- und Tierarten bleiben erhalten. | <i>Biologische Vielfalt</i> |
| 420 | Durch die Planungen wird der Gesamt-Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht. Dies führt zu geringfügigen Erwärmungseffekten gegenüber der Bestands-situation. Zu berücksichtigen ist, dass schon im Bestand aufgrund des geringen Bewuchses innerhalb der Fläche und der starken Vorprägung eine geringe Kühlwirkung von der Freifläche ausgeht. | <i>Klima / Luft</i> |
| 421 | Eine Wirkung des Standortes auf das Landschaftsbild kann auch bei Umsetzung der Planungen aufgrund der Lage inmitten des bestehenden Siedlungsgebiets nicht festgestellt werden.

Die für das lokale Ortsbild prägenden Straßenbäume in den Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ werden, dem Planungskonzept des Bebauungsplans entsprechend, vollständig erhalten. | <i>Landschaft</i> |
| 422 | Die vorliegenden Planungen führen dazu, dass die Flächen zukünftig auch der Wohn- und Erholungsnutzung dienen werden. Zu den Erholungsflächen zählen dabei in erster Linie die auf den Grundstücken bestehenden Freiflächen.

Auch die bisherige Funktion als Transitraum wird zukünftig Fortbestehen. Aufgrund der u.a. auch auf Dienstleistungen und Gesundheitseinrichtungen ausgerichteten Nutzung der Baugebietsflächen ist jedoch zukünftig auch von einer größeren Verweildauer von Menschen gerade im Bereich der neuen geplanten Fuß- und Radwege auszugehen.

Auch zukünftig wird von dem Standort keine besondere Wirkung auf die Gesundheit des Menschen aus naturschutzseitiger Sicht ausgehen. | <i>Mensch / Gesundheit / Bevölkerung insgesamt</i> |
| 423 | Wirkungen auf das südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Baudenkmal in Form des Bahnhofs sind auch mit Umsetzung der vorbereiteten Bebauung der Flächen nicht ersichtlich.

Die bestehenden Verkehrsanlagen im Bereich der teilweise mit einbezogenen Straßen sowie die technischen Anlagen der Versorgungsnetze können weitgehend erhalten werden. Der im Bestand zentral durch die Vorhabenfläche verlaufende Fuß- und Radweg wird mit Umsetzung der Planungen leicht verlegt. | <i>Kultur- und sonstige Sachgüter</i> |
| 424 | Auch mit Umsetzung der Planungen sind keine besonderen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. | <i>Wechselwirkungen</i> |

6.8.3 Sonstige bindende Umweltbelange

6.8.3.1 Gehölzschutz

- | | |
|-----|--|
| 425 | Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO LK OSL) in der Fassung der 1. Änderung vom 06.12.2018 geschützt sind. |
| 426 | Die in den Straßen „Am Bahnhof“ und „Calauer Straße“ bestehenden Straßenbäume werden im Bebauungsplan aufgrund des dazu formulierten Planungskonzeptes als zu erhalten festgesetzt. |
| 427 | Bei (Dennoch) notwendigen Eingriffen in den Gehölzbestand ist vom Träger der Bauleitplanung ein Antrag auf Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand (Gehölzbeseitigung auf den als überbaubar ausgewiesenen Flächen) an die untere Naturschutzbehörde zu richten. |
| 428 | Einzelheiten werden im weiteren Verfahren bzw. bei der Vorhabenplanung geregelt und vertraglich gesichert. |

- 429 Für den zu beseitigenden Gehölzbestand, der nach der im Plangebiet diesbezüglich geltenden Vorschrift geschützt ist, müssen unabhängig von den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich Ersatzpflanzungen erfolgen.

6.8.3.2 Denkmalschutz

- 430 Das eingetragene Baudenkmal
Großräschen, Am Bahnhof, „Bahnhof Großräschen“, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen, Stellwerksgebäude und Vorplatz (Dokumentnr. 09120406),
Grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Es befindet sich unmittelbar südöstlich des Plangebiets.
- 431 Direkt bauliche Auswirkungen auf das Baudenkmal ergeben sich durch die Planungen aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereichs nicht.
Wirkungen auf den Umgebungsschutz gem. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) sind nicht zu erkennen.

6.9 Weitere Städtebauliche Belange

6.9.1 Infrastruktur

- 432 Sämtliche Infrastruktur der bestehenden Straßenverkehrsanlagen werden durch den Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und so im Bestand gesichert. *Verkehrsanlagen*
Zukünftig sind lediglich zusätzliche Grundstücksfahrten zur Erschließung einzelner Baugrundstücke vorgesehen.
- 433 Im Südosten des Geltungsbereichs gehen bei Bebauung der festgesetzten Baugebietsflächen die dortigen einzelnen Parkstände, die von der Straße „Am Bahnhof“ erschlossen werden verloren.
- 434 Auch der im Bestand ungefähr mittig, in Nord-Süd-Richtung verlaufend Fuß- und Radweg wird nicht wie vorhanden erhalten. Dieser Weg wird geringfügig in Richtung Osten verschoben. Dadurch bleibt die Wegeverbindung grundsätzlich erhalten.
- 435 Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen Leitungen folgender Medien: *Stadttechnik*
Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation.
Gerade die Netze der Trink- und Schmutzwasserleitungen weisen dabei eine Ver- bzw. Entsorgungsfunktion auch für angrenzende Gebiete auf. Die Verläufe der Leitungen dieser beiden Medien soll in Folge dessen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Darin einbezogen werden auch Schutzstreifen von beiderseits je zwei Metern zu eben diesen Leitungsverläufen.
- 436 Im Bebauungsplan werden die Flächen festgesetzt, für die im nachfolgenden Schritt Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen sind. Erforderlich ist dies jedoch nur für die Abschnitte, die über Baugebietsflächen verlaufen. Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen ist keine Sicherung über Rechte erforderlich.
- 437 Zum einen ist eine Bestimmung zu Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen sind, für den östlichen Bereich der Teilfläche TF₁ erforderlich. Dort verlaufen sowohl eine Trink- als auch eine Schmutzwasserleitung. Hinzu kommt an der nordwestlichen Ecke ebenfalls eine kleine Fläche, die durch eine Trinkwasserleitung berührt wird.
- 438 Zum anderen verläuft im nördlichen Bereich der Teilfläche TF₃ ein Abschnitt einer Schmutzwasserleitung. Entlang der östlichen Grenze verläuft ebenfalls je eine Schmutz- und eine Trinkwasserleitung.
- 439 Für die weiteren Medien werden evtl. Ausweisungen von Schutzstreifen im Aufstellungsverfahren nochmals geprüft.
Aufgrund der geringeren Bedeutung dieser Medien für das weiterführende Netz wird jedoch angenommen, dass keine Schutzstreifen-Ausweisungen von Nöten sind und gerade die einzelnen Hausanschlüsse bei Bedarf entsprechend konkreter Bauplanungen umverlegt werden können.

6.9.2 Sonstige Belange

- 440 Die Interessen der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch die Planung berücksichtigt bzw. nicht betroffen.
- 441 Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

6.10 Auswirkungen auf Private

- 442 Da bisher für den Bereich kein Bebauungsplan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutz nach § 39 BauGB nicht zu erwarten.
- 443 Entschädigungsansprüche bei öffentlicher Zwecksetzung von Flächen nach §§ 40 und 41 BauGB sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden weder Flächen für Gemeinwohlzwecke enteignet, noch sind Wertminderungen von Grundstücken durch die Aufhebung einer zulässigen Nutzung zu befürchten.
- 444 Jedoch werden Verkehrsflächen sowie Flächen, für die ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht einzutragen ist, festgesetzt. Auch diese Festsetzungsarten fallen unter die Regelungen der §§ 40 und 41 BauGB.
- 445 Im Falle der Verkehrsflächen werden überwiegend die Grundstücke einbezogen, die bereits im Bestand Verkehrsflächen und als Straßen öffentlich gewidmet sind (siehe Straßen „Am Bahnhof“, „Calauer Straße“ und „Oststraße“).
- Die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ werden dagegen gänzlich neu ausgewiesen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass im Falle der Nord-Süd-Achse schon Bestand eine solche Wegeverbindung unter öffentlicher Nutzung vorhanden war und nun lediglich auch als Verkehrsflächen festgesetzt werden.
- Gänzlich neu wird die Fuß- und Radverkehrsachse in West-Ost-Richtung ausgewiesen. An dieser Stelle wird durch den Bebauungsplan erstmals eine öffentliche Nutzung der Flächen bestimmt. Jedoch befinden sich die entsprechenden Bereiche durchweg im Eigentum der Stadt selbst, die auch Plangeber ist.
- 446 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzutragen sind, sichern lediglich die Zugänglichkeit zu Infrastrukturanlagen ab, die im Bestand schon vorhanden sind.
- 447 Da keine Enteignungen notwendig werden, sind auch hier keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinde zu erkennen.

7 Anhang

7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Nachfolgend werden spezielle Hinweise aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan zusammengefasst, die insbesondere die nachfolgenden Planungsebenen betreffen. Trotz dieser Hinweise entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung für die zulässigen Vorhaben die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind.

*Satzungen nach
Landesrecht
Kommunale Satzungen*

Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.

Sofern großflächige Verglasungen an Gebäudeecken oder freistehendes Glas geplant sind, sind die nachfolgenden Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

*Vermeidung
Vogelschlag an
Glasflächen*

Transparente Gebäudeecken oder freistehendes Glas im Außenbereich (Sitzecken etc.) sind mit geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, geätzt, eingefärbtem oder mit Laser bearbeitetem bzw. bedrucktem Glas vorzusehen.

Gegen Vogelschlag ist bei waldnahen Gebäuden (Wohnhaus, LKW-Garagen) mindestens waldseitig (Nordseite, Nordostseite) die Einbringung von linienartigen Mustern in Fensterglas und evtl. Glasfassaden erforderlich. Wirksam sind neben außen aufgebrachtem Sonnenschutz linienartige, senkrecht verlaufende Muster in einer Liniendicke von mindestens 5 mm und einem Abstand von 10 cm. Bei vertikalen Linien darf der maximale Abstand nur 5 cm betragen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich den zuständigen Stellen anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. § 11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 4 und des § 12 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

*Auffinden von
Bodendenkmalen*

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

Kampfmittel

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

Gemäß § 13 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) darf mit Bauarbeiten im Plangebiet erst bei Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung begonnen werden.

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bodenschutz Allgemein

Alle Maßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, müssen unter Ausschluss von Bodenverunreinigungen oder schädlichen Bodenveränderungen ausgeführt werden. (Gefahrenabwehr- und Vorsorgepflicht gemäß § 4 Abs. 1 und § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Die nach § 202 BauGB geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Mutterbodenschutz

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial insbesondere mit dem Mutterboden auszuschließen sind.

Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AVV) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.	<i>Abfallbehandlung</i>
Auf die mit der Nähe zum Wald verbundenen Einschränkungen aufgrund des Waldgesetzes wird hingewiesen. Das betrifft zum einen die Abstände zum Wald und zum anderen das Betreiben von Feuerstätten.	<i>Wald</i>
Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind.	<i>Erschließung</i>
Im Plangebiet und seinem Umfeld befinden sich diverse Leitungen unterschiedlicher Medien und Unternehmen.	<i>Leitungsbestand</i>
Der Leitungsbestand ist bei der Vorhabenplanung zu beachten.	
Das trifft insbesondere auf den notwendigen Schutz bzw. auf Änderungen zu. Die betroffenen Leitungsträger sind rechtzeitig in die Planungen einzubinden.	
Veränderungen am Bestand jeglicher Leitungen im Straßenraum als auch auf dem Grundstück sind nur im Einvernehmen mit den Versorgungsbetrieben zulässig.	
Bei Arbeiten in Leitungsnähe sind generell vorliegende branchenspezifische Regelwerke, Leitungsschutzanweisung u. dgl. zu beachten.	
Ein Überbauen von Leitungen ist allgemein nicht zulässig.	
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist bei Bauarbeiten auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.	
Bei Baumpflanzungen sind u. U. Schutzabstände einzuhalten und die jeweiligen Hinweise der Versorgungsbetriebe zu beachten.	

7.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)	Anteil* (%)	Fläche (ha)
Verkehrsflächen	0,18	15 %	0,28	23 %	+0,10
<i>davon besonderer Zweckbestimmung</i>	-	-	0,09	32 % **	
Brachfläche	1,05	85 %	-	-	-1,05
Mischgebiet	-	-	0,95	77 %	+0,95
Summe	1,23	100 %	1,23	100 %	+0,00

Hinweis:

* Anteil An Fläche Geltungsbereich

** Anteil an Verkehrsfläche

7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad** (%)	überbaute Fläche (ha)
Verkehrsflächen	0,12	68 %	0,20	70 %	+0,08
<i>davon besonderer Zweckbestimmung</i>	-	-	0,06	70 %	
Brachfläche	0,05	2 %	-	-	-0,05
Mischgebiet	-	-	0,57	60 %	+0,57
Summe	0,17	14 % <i>der Gesamtfläche</i>	0,77	63 % <i>der Gesamtfläche</i>	+0,60

Hinweis

** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie

7.4 Rechtsgrundlagen

Die für diesen Bauleitplan gültigen Rechtsgrundlagen sind:

Kürzel	Zitat	Zuletzt Geändert Durch
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 348)</i>
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	<i>zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)</i>
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	<i>zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)</i>
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	<i>zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 29.3.2026 I Nr. 87</i>
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	<i>zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. 12. 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)</i>
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	<i>zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]) B</i>